

PEV VERSIÓN
EJECUTIVA
QUERÉTARO

PROGRAMA ESTATAL DE VIVIENDA.

Querétaro, México.

Lic. Mauricio Kuri González

Gobernador Constitucional del Estado de Querétaro

Arq. Fernando G. González Salinas

Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas

M.A. Lic. Lorena García Jimeno Alcocer

Directora del Instituto de la Vivienda del Estado de Querétaro

M.N.U. Arq. Rogelio Alcocer Gómez

Subsecretario de Desarrollo Urbano

Urb. David López Carranza

Director de Planeación Urbana y Ordenamiento Territorial

Lic. José Antonio Peña Godoy

Coordinador de Programas Estratégicos

L.E.M. Marco Eduardo Villagómez García

Subdirector de Planeación Urbana

M.A.C. Arq. Paola Berenice Lobato López

Jefa de Departamento

I.S.C. José Manuel López Huerta

Jefe de Departamento

“Este Programa es de carácter público, no es patrocinado ni promovido por partido político alguno y sus recursos provienen de los ingresos que aportan todos los contribuyentes. Está prohibido el uso de este Programa con fines políticos, electorales, de lucro y otros distintos a los establecidos. Quien haga uso indebido de los recursos de este Programa deberá ser denunciado y sancionado de acuerdo a la ley aplicable y ante la autoridad competente”.

Agosto, 2022.

Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro

Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas

Palacio Conín, Francisco I. Madero 72,

Centro Histórico, C.P. 76000, Querétaro, Qro.

www.queretaro.gob.mx/sduop

L.E.S.T. David Israel Montoya Franco

Arq. Daniel de Jesús Ortiz Sales

L.A.D. Jessica De Luna Garay

Arq. Gabriela Venegas López

M.G.I.C. Humberto García Mendieta

D.A.H. Omar Walid Mondragón

C. Omar Delgado Balderas

L.P.T. Ricardo Medina Guzmán

Arq. María Isabel Aguillón Aguillón

L.A. Elí Omar Casas Solorio

M. en Arq. David Jiménez Guillén

Lic. Verónica Vázquez Nieto

Lic. José Arturo López Rosas

Lic. Andrea Ghía

Héctor Hugo Hernández Hernández

C. Sofía Sanabria Juárez

C. Ana Laura Jiménez Isasi

C. Carol Justine Reséndiz Martínez

C. Iriana Ríos González

C. Aarón de Jesús Méndez Sandoval





Lic. Mauricio Kuri González
Gobernador Constitucional del Estado de
Querétaro

Mi compromiso es con las familias queretanas, y es desde la vivienda que podemos generar una verdadera transformación en la calidad de vida de cada uno de los que habitamos en este estado.

Estoy convencido de que trabajar en el Programa Estatal de Vivienda representa una gran oportunidad para transformar y recuperar el sentido de comunidad y elevar la calidad de vida de cada habitante, desde Landa de Matamoros hasta Amealco, ampliando las posibilidades de acceder al lugar adecuado para vivir, un espacio para representar nuestras tradiciones, con las condiciones necesarias para seguir trabajando por el bienestar de nuestros hijos y su futuro.

Hago un llamado a atender la realidad que se nos presenta, a dar pasos firmes cimentando las bases de la planeación urbana del estado tomando como eje principal a la vivienda, involucrando a todos los sectores para operar de manera conjunta la materialización de cada una de las metas, objetivos y estrategias plasmadas en este documento.

Es momento de tomar decisiones contundentes, claras, medibles y eficientes. Solo así podremos llevar a Querétaro al siguiente nivel. Juntos, adelante.



Arq. Fernando G. González Salinas

Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas
del Estado de Querétaro

La vivienda, como eje transversal del desarrollo urbano, es la base fundamental para la construcción de un territorio ordenado y sostenible.

Es así que, como parte de los esfuerzos encaminados al ordenamiento territorial, esta Secretaría ha realizado la actualización del Programa Estatal de Vivienda. Este documento será el instrumento rector en las políticas, estrategias y acciones en materia de vivienda adecuada, que, para su cumplimiento, necesitará de la participación, coordinación y compromiso de cada uno de los involucrados con el fin de que juntos aseguremos soluciones certeras para la ciudadanía, principalmente aquella con necesidad de oferta de vivienda asequible.

En definitiva, estamos frente a una gran oportunidad de cambiar el paradigma de la vivienda adecuada en el estado. Es momento de llevar a Querétaro al siguiente nivel construyendo juntos las condiciones para el desarrollo integral del territorio, abonando a un futuro sostenible para todas las familias.

La vivienda es una de las necesidades básicas del ser humano, es el lugar donde nos sentimos resguardados, seguros, cuidados, y donde cultivamos nuestros grandes afectos. Es el lugar donde se construye la paz y se reconstruye el tejido social.

Conscientes de esto y , para llevar a Querétaro al siguiente nivel en materia de vivienda, se puso en marcha la elaboración del Programa Estatal de Vivienda, y para crear un plan inclusivo escuchamos las voces y le dimos forma.

Buscamos través del análisis a detalle de la situación actual, el establecimiento de estrategias, objetivos y acciones claras para promover el aprovechamiento del suelo al interior de las zonas urbanas y la vivienda ubicada en el contexto rural, consideramos la importancia que se desarrolle en armonía con el entorno natural, privilegiando el uso de materiales endémicos y sustentables.

Así en su conjunto, impacte de forma efectiva la planeacion del territorio a través de la construcción de la vivienda adecuada.

Sensibles de dotar a nuestro Queretaro los lineamientos en materia de vivienda.



Mtra. Ma. Lic. Lorena García Jimeno Alcocer

Directora del Instituto de la Vivienda del
Estado de Querétaro

CONTENIDO

	pag.
INTRODUCCIÓN	7
MARCO LEGAL	10
1.1 Marco Jurídico	12
1.2 Marco de Planeación	13
DEMOGRAFÍA	14
2.1 Indicadores sociodemográficos	16
2.2 Características de la vivienda	19
2.3 La vivienda en el entorno	27
2.4 Mercado de la vivienda	33
2.5 Síntesis de las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas	57
2.6 Prospectiva de la vivienda: Tenencias y Modelos	59
NORMATIVIDAD	63
3.1 Visión	65
3.2 Objetivos	66
3.3 Metas	69
3.4 Políticas	76
3.5 Estrategias	78
3.6 Programas y acciones	81
3.7 Instrumentos	92
3.8 Seguimiento y evaluación	96
BIBLIOGRAFÍA	98



INTRODUCCIÓN



REGIÓN SIERRA GORDA
JALPAN DE SERRA

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 por esto que el Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, con la finalidad de contar con un instrumento rector que contemple el análisis de las dinámicas de la vivienda y su impacto en el territorio, así como en la planeación urbana; actualiza el Programa Estatal de Vivienda (PEV), para revisar, evaluar y redefinir objetivos, metas, políticas y estrategias, que vinculen y coordinen el trabajo institucional de los tres órdenes de gobierno, el sector privado, en conjunto con los sectores sociales y organismos no gubernamentales, que participan en la producción del suelo servido para la vivienda, para garantizar el acceso a la vivienda en términos adecuados para la población, principalmente aquella en condiciones de vulnerabilidad.

Este Programa construido a partir de la incorporación de las demandas ciudadanas, atendidas mediante foros de consulta, así como del análisis técnico estadístico especializado en la materia y la alineación a las recomendaciones internacionales, el marco jurídico nacional, y las políticas estatales; se desarrolla en ejes fundamentales, tales como seguridad de la tenencia, disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, ubicación y adecuación cultural. Además de partir del enfoque de los derechos humanos, referentes a la habitabilidad adecuada y el pleno desarrollo del individuo.

Es así que se establecen estrategias a corto (2022-2024), mediano (2025-2030) y largo plazo (2031 - 2050) y los mecanismos para su implementación, a través del diseño de acciones, prestando especial atención a la provisión de vivienda en suelo servido, la adhesión de reserva territorial habitacional, la atención a la población de menores ingresos y grupos vulnerables; desde los principios de coordinación interinstitucional, producción social del hábitat, la mejora del entorno de la vivienda, la autoconstrucción acorde al contexto, la disminución de vivienda ubicada en zonas de riesgo y asentamientos humanos irregulares, la re densificación en zonas consolidadas, así como la conservación ambiental y del patrimonio, el ordenamiento territorial sostenible, la recuperación del espacio público y la implementación de tecnologías innovadoras para la provisión de servicios urbanos.

1

MARCO LEGAL



REGIÓN METROPOLITANA

HUIMILPAN

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. Es partiendo de los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad que componen a los derechos humanos, que el Programa Estatal de Vivienda incorpora para su elaboración y ejecución, 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 de Querétaro.

De igual modo, 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 adecuada para la totalidad de los habitantes en el estado de Querétaro.

Cuadro 1. Fundamento jurídico

Internacional	Federal	Estatal
Declaración Universal de los Derechos Humanos	Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos	Constitución Política del Estado de Querétaro
		Código Urbano del Estado de Querétaro
	Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano	Código Ambiental del Estado de Querétaro
Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales	Ley de Planeación	Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro
	Ley de Vivienda	Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro
	Ley Agraria	
	Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos	Ley de Cambio Climático para el Estado de Querétaro

Fuente: SDUOP, 2022.

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. En dicho sentido, al Programa Estatal de Vivienda le corresponde adoptar los siguientes.

Cuadro 2. Marco de planeación

Internacional	Federal	Estatal
Objetivos del Desarrollo Sostenible	Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024	Plan Estatal de Desarrollo 2021-2027
	Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano	
Nueva Agenda Urbana	Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial. (ENOT)	Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2022
	Programa Nacional de Vivienda 2021-2024	

Fuente: SDUOP, 2022.

2

DEMOGRAFÍA



REGIÓN METROPOLITANA
EL MARQUÉS

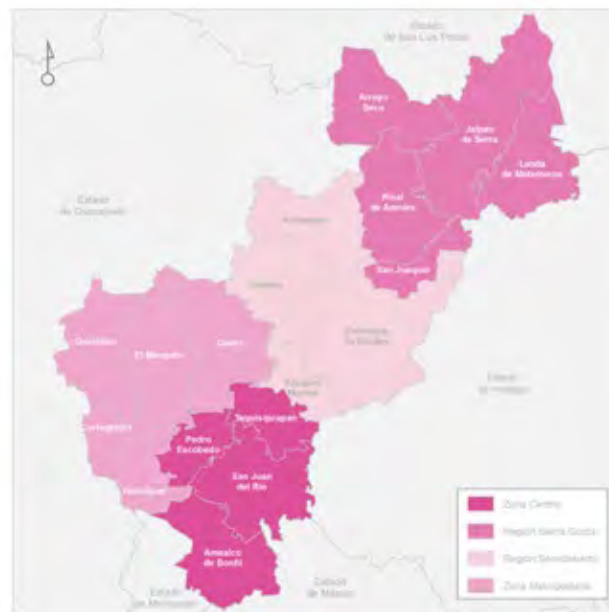
2 DEMOGRAFÍA

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.

Ya que el crecimiento poblacional en el estado resulta de modo consecuencial al incremento del desarrollo económico en el mismo, se ha producido un contraste evidente 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.

Para ello, la división regional del territorio se ha establecido históricamente como medida para la identificación de necesidades de acuerdo a las características vocacionales y dinámicas compartidas, ya sean de carácter natural o social, situaciones de hecho que permiten contextualizar el desarrollo particular de la vivienda en cada uno de los municipios y localidades. En función de lo anterior, se retoma la regionalización establecida dentro del Plan Estatal de Desarrollo 2021 - 2027.

Imagen 1. Regionalización del estado de Querétaro



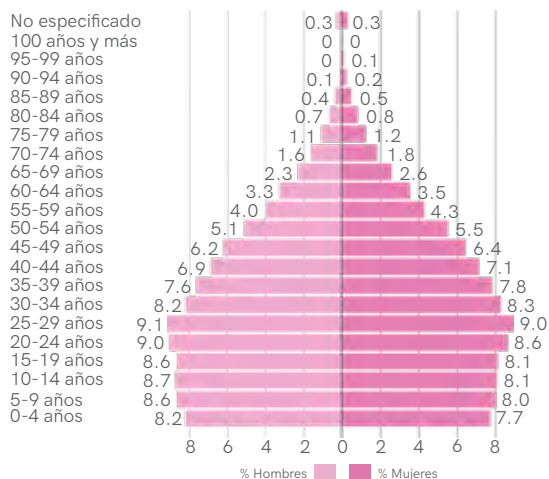
Fuente: Plan Estatal de Desarrollo 2021-2027. Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, 2021

2.1 Indicadores sociodemográficos

En la actualidad, el estado de Querétaro se ha caracterizado por encontrarse conformado por una población mayoritariamente joven, ya que al año 2020, los rangos de población (ilustrados en quinquenios) 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, dentro del sector al cual se hace mención, se conforma de un porcentaje con predominancia femenina del 57%.

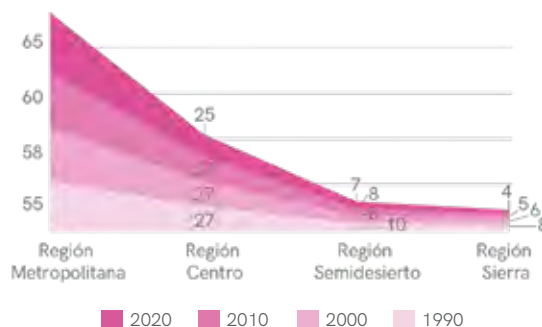
En retrospectiva, tomando en cuenta la evolución de la pirámide poblacional de los últimos 30 años, es posible observar un contraste entre las regiones que componen al estado, siendo que en ellas se denota crecimiento poblacional desproporcional entre las áreas de mayor urbanización con relación a las regiones Sierra Gorda y Semidesierto, las cuales han mantenido una tendencia relativamente uniforme, e incluso en decrecimiento.

Gráfica 1. Pirámide de edades de la población del estado de Querétaro



Fuente: SDUOP, 2022. Con base en el Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI.

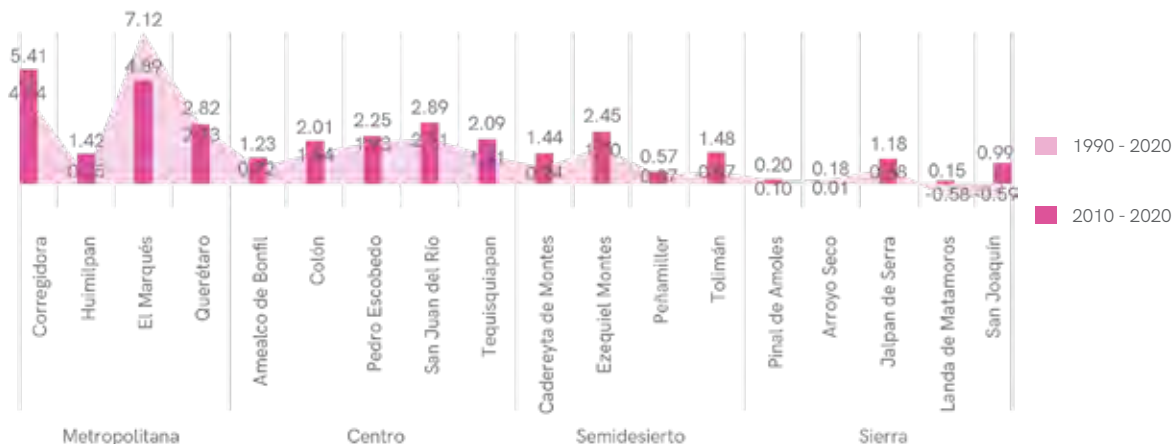
Gráfica 2. Distribución histórica porcentual de la población estatal por regiones



Fuente: SDUOP, 2022. Con base en el Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI.

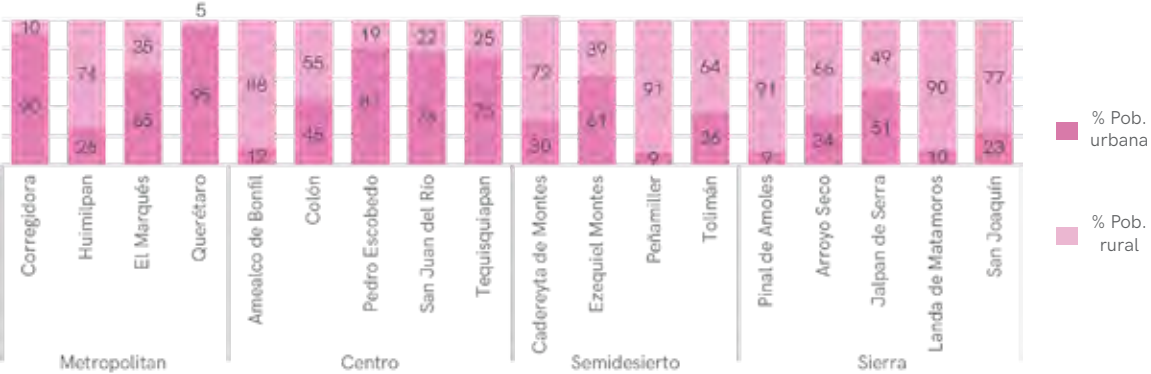
La **población joven** representa más del **50%** de la población estatal, esto generará una alta demanda de viviendas a futuro para este sector de la población

Gráfica 3. Tasas de crecimiento anual municipal



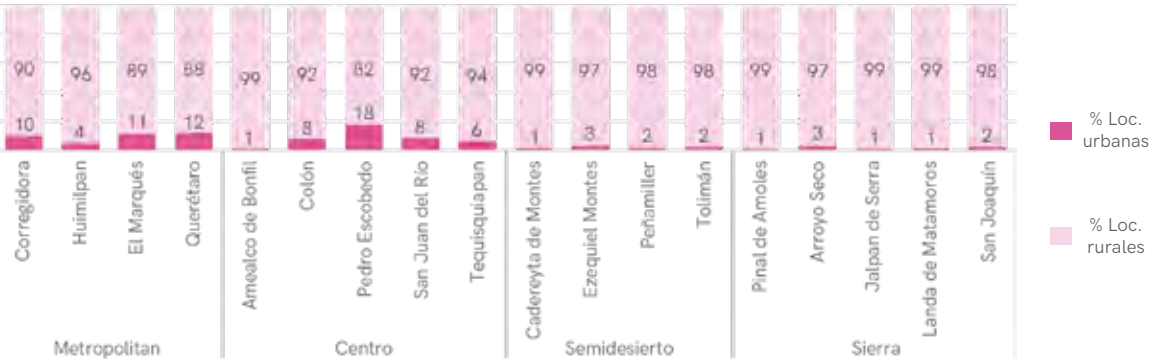
Fuente: SDUOP, 2022. Con base en el Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI.

Gráfica 4. Porcentaje de población urbana y rural por municipio



Fuente: SDUOP, 2022. Con base en el Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI.

Gráfica 5. Porcentaje de localidades urbanas y rurales por municipio

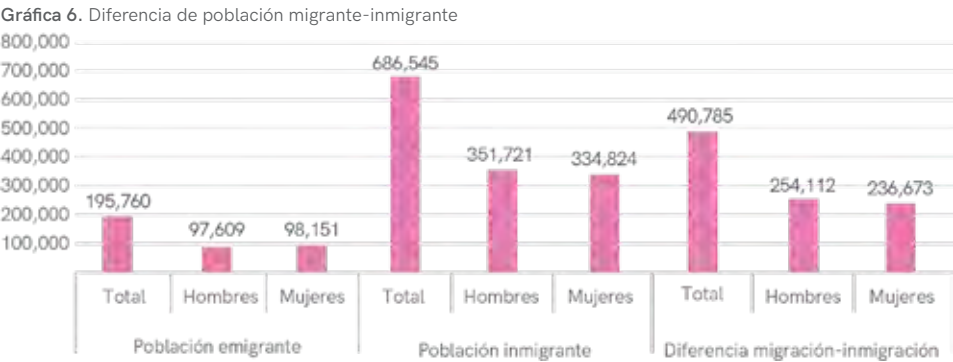


Fuente: SDUOP, 2022. Con base en el Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI.

Con el crecimiento económico exponencial en las áreas urbanas del estado, se han visto elevadas las dinámicas migratorias al interior del mismo, procedentes de otras entidades federativas, así como de las zonas rurales de nuestro estado, lo cual genera en consecuencia, un incremento en la concentración poblacional que habita la mancha urbana.

Es de este modo que 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.

De ello, al realizar un ejercicio estadístico al comparar los datos migratorios (migración contra inmigración) respecto al censo poblacional del año 2020, nos encontramos con un aumento en la población residente, al arrojar 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 Río.



Fuente: SDUOP, 2022. Con base en el Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI.

Considerando las cifras existentes para el año 2010, mismas que se encuentran plasmadas en el Programa Estatal de Vivienda 2010 - 2015, era posible identificar la necesidad de contar con una cifra de 25 mil viviendas para hacer frente a este fenómeno, no obstante, al realizar un análisis respecto a los datos de población y densidad domiciliaria, se calcula que, el número de hogares a conformarse, sería de 138,888.



2.2 Características de la vivienda

Actualmente, las dinámicas, fenómenos y cifras señalados con anterioridad, 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 826,353¹ 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 del estado, el 61% se encuentran ubicadas en la Zona Metropolitana de Querétaro. Siendo que la concentración más alta se localiza en el municipio de Querétaro, con un total de 41,037, lo que representa un 37% de la vivienda en esta condición.

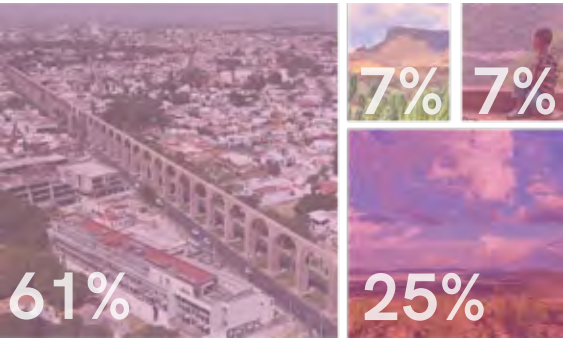
¹ De acuerdo a los principales resultados por localidad (ITER) del Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI.

Del total de viviendas habitadas, 660,081² son particulares³: 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 situación⁴ de la cual deriva la posesión del inmueble.

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.

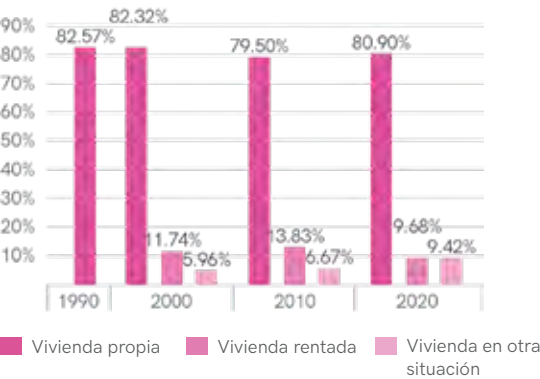
Al año 2020 la vivienda otorgada en arrendamiento era de 144,042 unidades, de las cuales el 81.21% se ubica en la Zona Metropolitana de Querétaro, y de éstas, 83,645 se alquilan en Querétaro capital. Respecto a los municipios de Corregidora y San Juan del Río, la vivienda en arrendamiento es de poco 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.

Gráfica 7. Distribución regional de la vivienda deshabitada en el estado de Querétaro



Fuente: SDUOP, 2022. Con base en el Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI.

Gráfica 8. Tenencia de la vivienda en el estado



Fuente: SDUOP, 2022. Con base en los Censos de Población y Vivienda 1990, 2000, 2010 y 2020. INEGI.

Nota: El Censo de 1990 únicamente reporta viviendas propias.

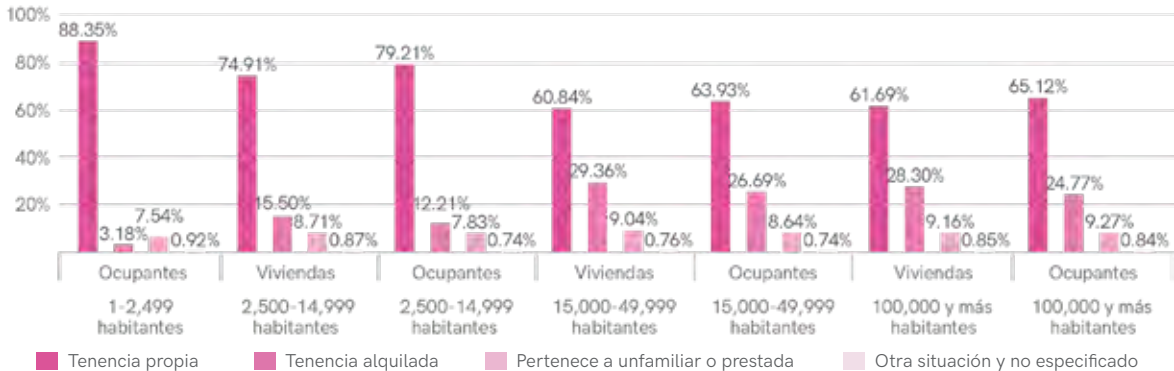
Al 2020 el **9.42%** de las **viviendas** en el estado son prestadas, cedidas sin pago, intestadas o en litigio.

² De acuerdo al Censo de Población y Vivienda, 2020, Tabulados del Cuestionario Ampliado, INEGI.

³ Viviendas Particulares Habitadas: Viviendas particulares habitadas de cualquier clase, incluye a las viviendas particulares sin información de ocupantes. Se retoma el dato publicado en los Tabulados del Cuestionario Ampliado, del Censo de Población y Vivienda, para el estado de Querétaro, INEGI. 2020.

⁴ Se refiere a las prestadas, cedidas sin pago, intestadas o en litigio y que se han ido incrementando en las últimas 3 décadas de 5.96% en el año 2000 a 9.42% en el 2020.

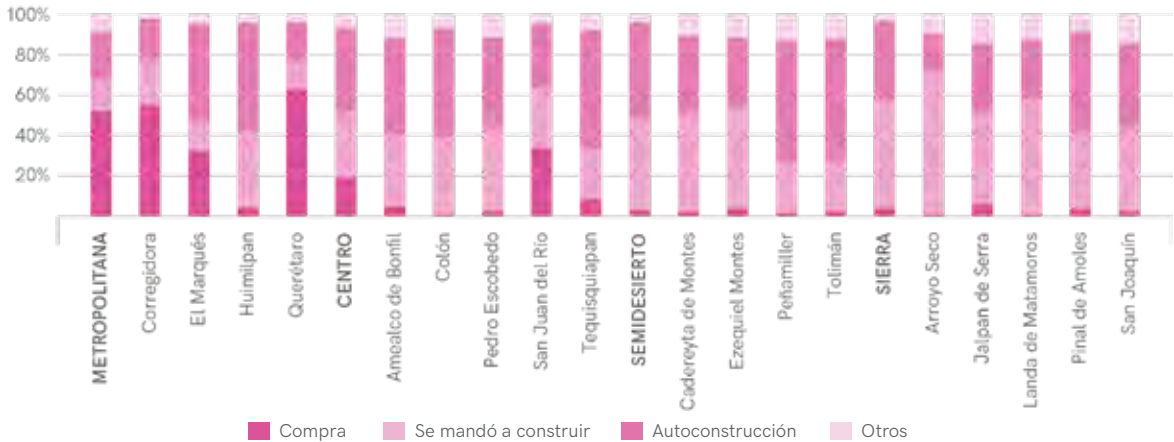
Gráfica 9. Vivienda en renta por tamaño de localidad en el estado



Fuente: SDUOP, 2022. Con base en el Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI.

Unado a los márgenes y cifras relativas a la adquisición de vivienda, 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. Sin lugar a duda, dicho esquema funge como contrafuerte al déficit en la informalidad del empleo y la falta de prestaciones de seguridad social integral, e inclusive, la temporalidad laboral bajo la modalidad de contratación por tiempo determinado.

Gráfica 10. Autoconstrucción y compra de vivienda por región y municipio



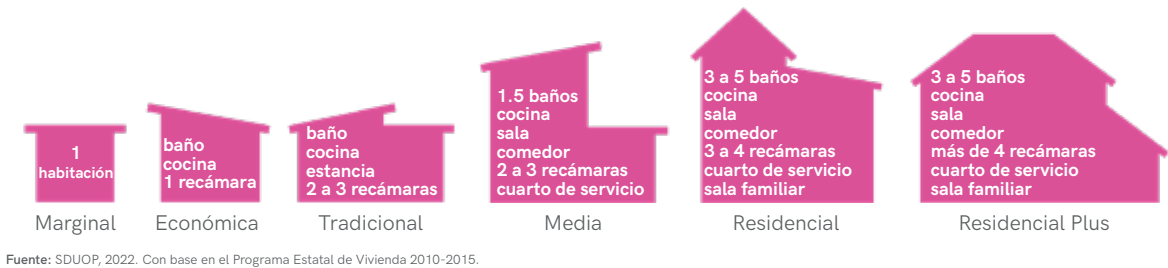
Fuente: SDUOP, 2022. Elaboración propia con datos del Cuestionario Ampliado del Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI.

En el estado, es notable la tendencia cuya premisa demarca que, a mayor grado de urbanización, menor es el grado de autoconstrucción. Razón por la cual es posible observar que las cifras obtenidas para los municipios de Querétaro y Corregidora, cuentan con porcentajes de compra del 62.57 % y 55.65% para cada uno de ellos, seguidos por San Juan del Río, El Marqués y Tequisquiapan con 33.61%, 32.02% y 857%, respectivamente. Ahora bien, estas cifras se ven disminuidas en municipios y localidades específicas con superficies de urbanización inferior a los anteriores, 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 relación 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 del ramo y el mercado formal en la actualidad.

Gráfica 11. Clasificación de la vivienda de acuerdo al 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 habitación.

Tabla 1. Tipología de la vivienda

Municipio	Viviendas con 1 cuarto	Viviendas con 2 cuartos	Viviendas cde 3 cuartos o más
Amealco de Bonfil	1,043	3,404	12,647
Arroyo Seco	157	620	3,026
Cadereyta de Montes	1,006	3,217	13,023
Colón	1,561	4,094	10,465
Corregidora	1,270	4,331	58,501

◀ Continúa Tabla 1. Tipología de la vivienda

Municipio	Viviendas con 1 cuarto	Viviendas con 2 cuartos	Viviendas de 3 cuartos o más
El Marqués	2,499	10,636	54,662
Ezequiel Montes	569	1,981	8,272
Huimilpan	454	1,666	7,775
Jalpan de Serra	714	1,359	5,478
Landa de Matamoros	154	784	4,387
Pedro Escobedo	1,163	3,934	13,942
Peñamiller	351	987	3,524
Pinal de Amoles	305	1,521	4,961
Querétaro	9,542	29,279	264,798
San Joaquín	104	371	1,788
San Juan del Río	3,498	11,404	68,439
Tequisquiapan	1,233	3,829	13,856
Tolimán	841	1,755	4,405
TOTAL	26,464	85,172	553,949
		665,585⁵	

Fuente: SDUOP, 2022. Con base en el Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI.

Para ello, se tiene que 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. A continuación, se despliegan las diferentes tipologías de la vivienda de acuerdo con los organismos que las construyen o financian.

Tabla 2. Tipología de la vivienda por organismo

FOVISSTE 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
CANADEVI	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
	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: SDUOP, 2022. Con información de CONAVI, 2022 Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (CONAVI) 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.

⁵ Nota: Incluye una estimación de 131,738 personas que corresponden a 34,527 viviendas sin información de ocupantes y menores omitidos; excluye 636 locales no construidos para habitación, 13 viviendas móviles y 242 refugios. INEGI, 2020.

2.2.2 Densidad habitacional

Con relación a la tipología, el análisis sobre densidad habitacional se dirige en dos enfoques. Por un lado, la relación entre los integrantes por hogar y vivienda, incluida la condición por hacinamiento, y por otro lado, la cantidad de habitantes por hectárea, es decir, la densidad en las zonas con asentamientos humanos y/o destinada al uso habitacional.

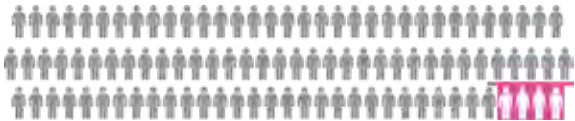
Del primero de los enfoques, relativo a la cantidad de habitantes por vivienda, se desprende una ocupación promedio en el estado de 3.5 habitantes por vivienda, encontrándonos con particularidades en los municipios de Pinal de Amoles, Colón, Ezequiel Montes y Pedro Escobedo en la cual la ocupación por vivienda es igual o mayor a 4 habitantes.

El hacinamiento indica un déficit de espacios, donde dos o más personas residen en una sola habitación, excediendo la capacidad de las edificaciones en que se reside. Este fenómeno es obtenido del cálculo mediante el cual se toma como base la cantidad de viviendas con una sola habitación, multiplicado por el promedio de ocupantes; obteniéndose la cantidad de habitantes en condiciones de hacinamiento. 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 habitan 12,407 y 8,513 personas en hacinamiento, respectivamente.

Tabla 3. Población en condiciones de hacinamiento

Municipio	Viviendas de 1 habitación	Promedio de ocupantes por vivienda	Población en hacinamiento
Amealco de Bonfil	1,043	3.9	4,069
Arroyo Seco	157	3.4	539
Cadereyta de Montes	1,006	4.0	4,010
Colón	1,561	4.1	6,468
Corregidora	1,270	3.3	4,185
El Marqués	2,499	3.4	8,513
Ezequiel Montes	569	4.2	2,364
Huimilpan	454	3.7	1,687
Jalpan de Serra	714	3.6	2,566
Landa de Matamoros	154	3.5	541
Pedro Escobedo	1,163	4.1	4,719
Peñamiller	351	3.9	1,380
Pinal de Amoles	305	4.0	1,227
Querétaro	9,542	3.4	32,674
San Joaquín	104	3.7	382
San Juan del Río	3,498	3.5	12,407
Tequisquiapan	1,233	3.8	4,695
Tolimán	841	4.0	3,335
TOTAL	26,464		95,760

Fuente: SDUOP, 2022. Con base en el Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI.



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

Con relación a la cuantía de habitantes por hectárea, es posible la visualización “de baja” en cuanto a la densidad poblacional en la mayor parte de los municipios que integran al estado, 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, obteniendo 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.

La ocupación óptima a través de la densidad habitacional es de **32 viviendas** por hectárea.

Tabla 4. Densidad habitacional por Municipio

Municipio	Instrumento	Total de viviendas actuales	Has ⁶	Densidad actual (Viv/Ha) 2020
Amealco de Bonfil	Municipal, 2011	24,475	2,010.24	12.18
Arroyo Seco	Centro de Población, 2009	5,667	141.78	39.97
Cadereyta de Montes	Municipal, 2008	23,061	2,172	10.62
Colón	Municipal, 2008	19,056	1,606.66	11.86
Corregidora	Municipal, 2019	75,308	7,160.42	10.52
El Marqués	Municipal, 2019	90,060	7,922.78	11.37
Ezequiel Montes	Municipal, 2009	13,878	1,201.23	11.55
Huimilpan	Centro de Población, 2009	13,226	392.1	33.73
Jalpan de Serra	Municipal, 2008	10,747	373	28.81
Landa de Matamoros	Centro de Población, 2001 y 2007	8,240	398.28	20.69
Pedro Escobedo	Municipal, 2015	22,047	3,117.31	7.07
Peñamiller	Municipal, 2009	6,824	373.64	18.26
Pinal de Amoles	Municipal, 2009	9,513	1,623	5.86
Querétaro	Parcial, 2008	358,824	9,119.64	39.35
San Joaquín	Municipal, 2008	3,327	126.08	26.39
San Juan del Río	Municipal, 2022	107,354	8,895.10	12.07
Tequisquiapan	Municipal, 2014	25,687	2,998.15	8.57
Tolimán	Municipal, 2009	9,059	1,242.49	7.29

Fuente: SDUOP, 2022.

2.2.3 Condiciones físicas

Otro de los aspectos a considerar es la antigüedad de las edificaciones, ya que ésta es superior en los municipios menos urbanizados. Concretamente, en el municipio de Pinal de Amoles, el 47.55% de las viviendas particulares tienen una antigüedad mayor a 30 años, mientras que contrario a ello, 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 con las que cuentan 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. En comparación inter censal a

⁶ Hectáreas de uso de suelo habitacional

2010, aparece al interior del estado, un nuevo tamaño de lote, cuyas características no rebasan los 60 m², inmuebles que en la actualidad representan el 11.63% de la vivienda al año 2020. Son los datos antes vertidos, los que permiten concluir de la evidencia que, a mayor grado de urbanización, menor superficie de lote.

Tabla 5. Número de viviendas por superficie de lote

Sup. de lote	Número de viviendas	Porcentaje
hasta 60 m ²	77,029	11.6%
de 61 a 90 m ²	116,372	17.6%
de 91 a 120 m ²	136,254	20.6%
de 121 a 160 m ²	76,865	11.6%
de 161 a 200 m ²	83,474	12.6%
de 201 a 300 m ²	80,012	12.1%
más de 300 m ²	78,816	11.9%
No especificado	13,236	2%

Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda. ENVI 2020. Tabulados básicos, 2021.

Tabla 6. Número de viviendas por tamaño de construcción

m ² construcción	Número de viviendas	Porcentaje
hasta 55 m ²	152,143	23%
de 56 a 100 m ²	289,145	44%
de 101 a 150 m ²	100,102	15%
de 151 a 200 m ²	63,996	10%
más de 200 m ²	42,199	6%
No especificado	14,473	2%

Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda. ENVI 2020. Tabulados básicos, 2021.

El tamaño de construcción
que predomina es de **56 a 120 m².**

Son diversos factores los que derivan de manera directa en la oferta actual del mercado inmobiliario en cuanto a la superficie de lotes, entre ellos destaca la segmentación de la vivienda, los rangos según superficies y el número de desarrollos habitacionales ejecutados por afiliados a la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI), así como la superficie total de proyecto con relación al tipo de desarrollo inmobiliario⁷.

Tabla 7. Porcentaje de lotes habitacionales en el mercado por tipo de fraccionamiento

Tipo de fraccionamiento	Lotes según rangos de superficie (m ²)	Fraccionamientos (número)	Total de viviendas (número)	Superficie aproximada de proyecto (ha)
Vivienda económica	de 56 a 70 m ²	8	92,308	522.56
Vivienda de interés social	de 70.01 a 87 m ²	23	105,809	751.03
Vivienda media	de 87.01 a 130 m ²	26	25,457	222.47
Vivienda residencial	de 130.01 a 200 m ²	45	20,034	258.76
Vivienda residencial plus	de 200.01 a 500 m ²	14	5,467	109.12
TOTAL		116	249,075	1,341.38

Fuente: CANADEVI, 2020.

Otro de los aspectos a considerarse es la selección de los materiales de construcción en la vivienda para ofrecer habitabilidad, puesto que es imperante el contar con las condiciones y características que garantizan la seguridad e integridad física de los habitantes, buscando espacios habitables suficientes, así como protección a factores climatológicos y demás riesgos a la salud, incluidos aquellos que derivan de los peligros estructurales⁸.

⁷ Para CANADEVI una vivienda de 80 m² puede no pertenecer a la clasificación económica, ya que la ubicación y tipo de acabados influye en su valor, por lo que en ocasiones a pesar de contar con superficies de esta clasificación puede tener un costo final de una vivienda residencial o residencial plus.

⁸ La Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible. Una oportunidad para América Latina y el Caribe, Vivienda y ODS, ONU HABITAT, p. 53.

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 los municipios de 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.

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.

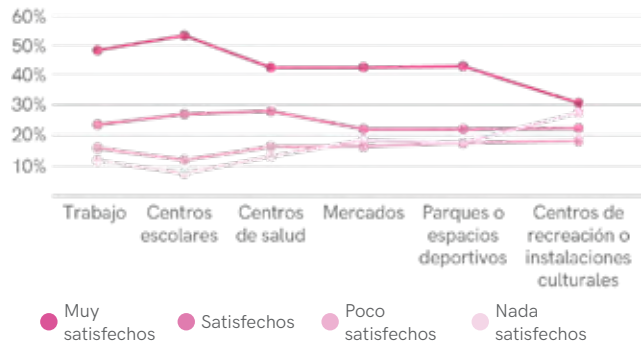
Cabe señalar que, para analizar las zonas rurales, se requiere un enfoque diferente, ya que en estas zonas se cuenta con equipamiento educativo de nivel básico en la misma localidad o cercanas y el abasto de insumos funciona a través de mercados o tianguis, mismos que, no siempre son suficientes. Aunado a esto, es primordial el señalan el déficit de zonas de equipamiento en las zonas rurales, sobre todo en los aspectos de cultura, administración y deporte, siendo éste último, el que presenta mayor deterioro, falta de uso y baja calidad.

Otra herramienta de análisis es el “Visor INFONAVIT”, que evalúa el entorno de la vivienda desde dos aspectos: consolidación urbana y movilidad.

Los criterios para determinar la Consolidación Urbana son: una distancia de 2 km o menos a escuelas primarias, centros de abasto o mercados, espacios recreativos y vías primarias, realizando además un análisis de densidad de vivienda y porcentaje de redes de infraestructura; mientras que para la movilidad, se consideran 2.5 km o menos a escuelas secundarias y centros de salud, empleando criterios relacionados con el modo de traslado y tiempos máximos por tipo de movilidad, caminata (30 min), bicicleta (20 min), transporte público y/o privado (45 min).

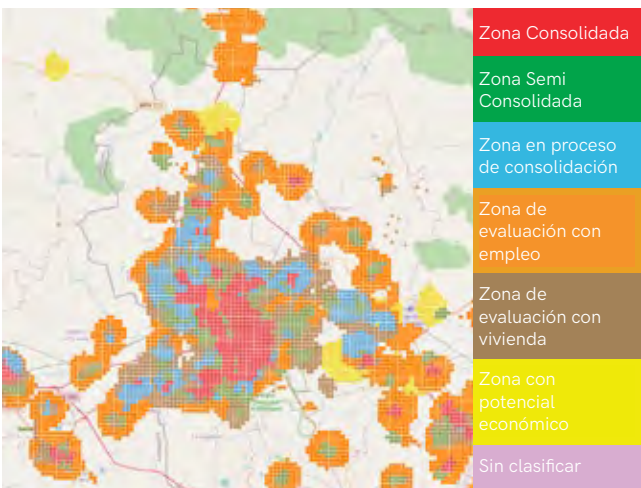
En el área metropolitana de Querétaro, la relación de ubicación de la vivienda según nivel

Gráfica 12. Porcentaje de satisfacción distancia-tiempo en el entorno de la vivienda en el estado de Querétaro



Fuente: SDUOP, 2022. Con base en la Encuesta Nacional de Vivienda, ENVI 2020.

Imagen 2. Análisis de la Consolidación Urbana del Visor INFONAVIT



Fuente: Visor Geográfico de las Zonas de Consolidación Urbana, Registro Único de Vivienda, 2022.

socioeconómico, las categorías de vivienda económica y social, cuentan con pocas ubicaciones, con una tendencia de crecimiento hacia el municipio de El Marqués. De este modo, se corrobora también que el crecimiento se va integrando desarticulado, disperso y a través de pequeñas manchas conectadas por las vialidades, sobre todo locales, conformando zonas de continuidad para proyectos de nivel residencial, premium y premium plus.

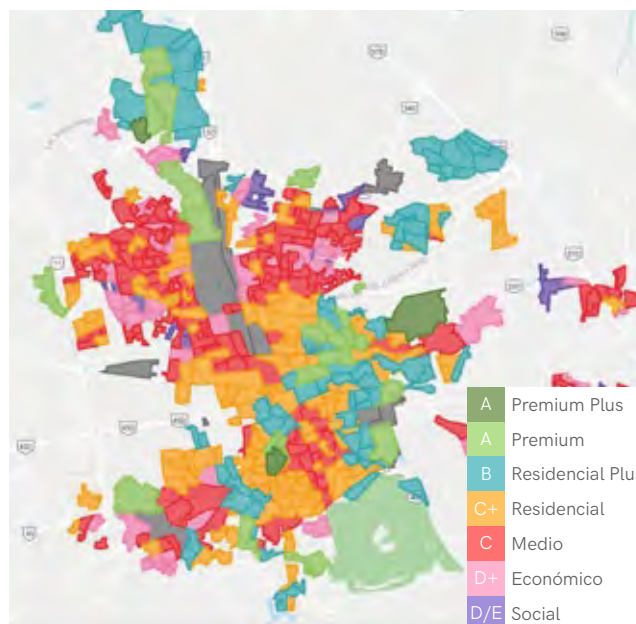
2.3.2.1 Zonas de riesgo

Se considera zona de riesgo a toda aquella vivienda que se ha edificado sin apego a la normatividad urbana y de protección civil, predominantemente del tipo social. 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:** Zona Metropolitana San Juan del Río-Tequisquiapan y Zona Metropolitana de Querétaro;
- b) **Hidrometeorológicos:** San Juan del Río, El Marqués, Pedro Escobedo, Tequisquiapan, Huimilpan, Querétaro y Corregidora;
- c) **Tormentas eléctricas:** riesgo medio en 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.

Imagen 3. Ubicación de la Vivienda por Segmento en la Zona Metropolitana de Querétaro



Fuente: Estudio de Mercado, Real Estate Foresight, CANADEVI, 2022.

Las causas antropogénicas, derivan de las actividades sin regulación adecuada y destacan los riesgos físico-químicos generados por la actividad industrial, esto desencadena una situación de riesgo para la población, sobre todo la que se ubica en altas concentraciones cerca de estas actividades.

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, que, en referencia a la existente en 2011, representa una disminución del 2.77%, de lo cual se concluye un decrecimiento en la aplicación de estrategias para la contención del crecimiento y la ocupación total de estas superficies de acuerdo a la demanda real de vivienda.

Tabla 8. Superficie urbanizable en 2020 por región

Región	Superficie municipal	Superficie urbanizable	% respecto de superficie municipal	% respecto del total
Metropolitana	206,650.01	7,518.21	3.64%	57.07%
Centro	301,056.81	4,580.57	1.52%	34.77%
Semidesierto	301,994.75	641.91	0.21%	4.87%
Sierra	361,247.26	431.88	0.12%	3.28%
TOTAL	1,170,948.83	13,172.58	1.12%	100.00%

Fuente: Programas de desarrollo urbano de distintas fechas de elaboración de los municipios del estado, digitalización por medio de SIG, agosto de 2009; Dirección de Promoción y Desarrollo de Proyectos Urbanos, (SDUOP), 2011.

Los programas de desarrollo urbano determinan zonas urbanizables, sin embargo, 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, lo que afecta la capacidad del trámite y formalización de esa incorporación.

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%).

Los cambios de uso de suelo en el estado sumaban una superficie de 27,533.10 Ha para el 2011, encontrándonos que los municipios que incorporaron mayor porcentaje a este total fueron Querétaro, con el 77.28% y El Marqués con el 18.39%. A este registro de actividad no se ha dado seguimiento, por lo que resulta prioritario que las áreas administrativas encargadas del registro y seguimiento sean fortalecidas, con el objetivo de brindar herramientas de análisis para la evaluación y toma de decisiones, en cada uno de los municipios del estado.

Imagen 4. Tenencia de la tierra en el estado de Querétaro



Fuente: SDUOP, 2022. Con información del Registro Agrario Nacional, 2020.

La aptitud del suelo para la vivienda y equipamientos es influida por otro factor: el suelo invadido por el municipio. El suelo invadido responde a los cambios de uso de suelo autorizado para ocupación habitacional en áreas con otras vocaciones, como las de conservación ambiental.

En la Región Sierra Gorda, la invasión se caracteriza por la dispersión del crecimiento urbano sobre la Reserva de la Biósfera Sierra Gorda, en tanto, en la Región Sur, el suelo agrícola se ha visto invadido por el desarrollo inmobiliario, como al nororiente de San Juan del Río, poniente de Tequisquiapan y periferia de Pedro Escobedo.

El **16.89%** de la superficie del estado de Querétaro corresponde a **suelo en propiedad social** (comunidades, ejidos y colonias agrícolas).

Imagen 5. Suelo Urbano construido dentro UGA'S Ambientales



Fuente: SDUOP, 2022. Con información de los Programas de Ordenamiento Ecológico Local de los Municipios de Corregidora, El Marqués, Huimilpan, y Querétaro.

2.3.4 Patrimonio cultural

Las distinciones y reconocimientos asociados a los valores patrimoniales que posee el estado de Querétaro se han otorgado en consideración a los aspectos de carácter histórico, urbano-arquitectónico y social, los cuáles son inherentes a los asentamientos humanos hoy identificados como patrimonio cultural.

La estructura urbana compuesta por la trama; manzanas y lotes sobre las cuales se edifican mayoritariamente viviendas, son el soporte que caracteriza su morfología otorgándole un valor de conjunto que incluye varios elementos que conforman una integralidad que en suma se reconoce también como Paisaje Urbano Histórico.

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.

El Plan de Manejo y Conservación de la Zona de Monumentos de Querétaro, detecta un abandono poblacional de las manzanas que conforman el perímetro de protección, ya que al 2010 presenta un decremento del 4% de la población, mientras que, el Programa Parcial del Centro Histórico de San Juan del Río en el 2018 detecta una situación similar (cuya poligonal normativa abarca prácticamente la totalidad del polígono de contención UNESCO), con lo cual se aparenta visible la disminución de la vivienda como uso de suelo en estas zonas, encontrándose sustituida por usos comerciales y de servicios.

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 Querétaro⁹.

Tabla 9. Vivienda Deshabitada en la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales del municipio de Querétaro

Zona	Viviendas deshabitadas	% respecto del total
Perímetro A	802	32%
Perímetro B1	55	2%
Perímetro B2	33	1%
Perímetro B3	59	2%
Perímetro I, La Otra Banda	589	23%
Perímetro II, San Francisquito	237	9%
Perímetro III, La Piedad y San Agustín del Retablo	27	1%
Norponiente	286	11%
Nororiente	267	11%
Sur	164	7%
TOTAL	2,519	100%

Fuente: Plan de Manejo de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales, 2018.

El Catálogo Nacional de Monumentos Históricos¹⁰ (CNMH) para el estado de Querétaro, cuenta con un registro de 4,788 fichas, de las cuales 2,722, casi el 57% del total de los monumentos, corresponden a la categoría de Arquitectura doméstica, monumentos con uso habitacional.

En las zonas rurales y las regiones queretanas como el Semidesierto y la Sierra Gorda, 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.

⁹ En referencia a los totales desglosados a nivel municipal en la Tabla 6. Distribución de la Vivienda Deshabitada en el estado de Querétaro. Apartado 1.2.3.1. Tenencia de la Vivienda;

¹⁰ INAH, Coordinación Nacional de Monumentos Históricos. Catálogo en línea en: <https://catalogonacionalmhi.inah.gob.mx/autenticacion/login>

2.4 Mercado de vivienda

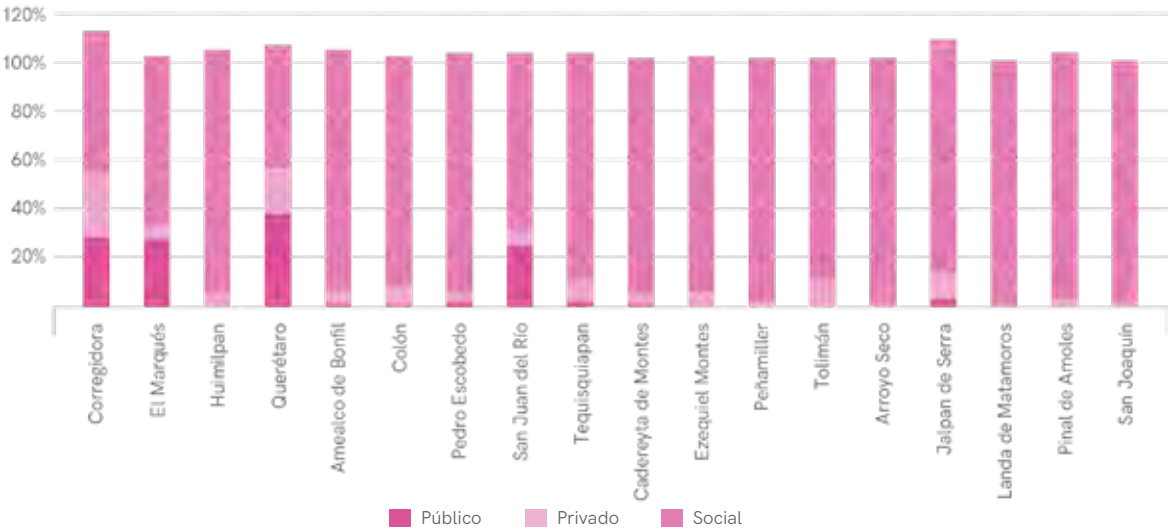
2.4.1 Participación de actores sociales, públicos y privados en la producción de la vivienda

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

La participación por sectores en la producción de vivienda y suelo servido, considera el número de créditos y subsidios asignados para la participación del sector privado y público, los cuales son restados a la producción anual para determinar la participación del sector social.

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.

Gráfica 13. Fuentes de financiamiento de la vivienda por sector en el 2020



Fuente: SDUOP, 2022. Con base en el Cuestionario ampliado, Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI.

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.

En el trienio 2014-2016, la producción de la vivienda registrada por CANADEVI se encontraba en un rango entre las 25,000 y 30,000 viviendas por mes, mientras que durante el año 2019 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 absorción¹¹ depende directamente del sector poblacional al que van dirigidos en relación a la formalidad del empleo, siendo ésta 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.

Tabla 10. Producción de vivienda del sector social por región

Región	Compra	Se mandó a construir	Auto-construcción	Otros
Metropolitana	52%	16%	23%	9%
Centro	19%	33%	42%	7%
Semidesierto	3%	45%	47%	4%
Sierra	4%	54%	39%	4%
TOTAL	39.92%	23.70%	30.66%	5.71%

Fuente: SDUOP, 2022. Con base en el Cuestionario ampliado, Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI.

Tabla 11. Producción de vivienda del sector social

Región	INFONAVIT	FOVISSSTE	PEMEX	FONHAPO
Metropolitana	81,419	10,039	213	549
Corregidora	9,371	1,836	87	11
El Marqués	10,548	836	-	90
Huimilpan	24	-	-	7
Querétaro	61,476	7,367	126	441
Centro	13,090	1,547	-	42
Amealco de Bonfil	49	120	-	10
Colón	184	-	-	6
Pedro Escobedo	374	-	-	5
San Juan del Río	12,291	1,358	-	21
Tequisquiapan	192	69	-	-
Semidesierto	50	119	-	5
Cadereyta de Montes	37	103	-	-
Ezequiel Montes	13	7	-	-
Peñamiller	-	-	-	-
Tolimán	-	9	-	5

Continúa ➤

¹¹ Absorción: Promedio de departamentos/viviendas vendidas mensualmente desde el inicio del proceso de ventas del proyecto.

Continúa Tabla 11. Producción de vivienda del sector social

Región	INFONAVIT	FOVISSTE	PEMEX	FONHAPO
Sierra	19	133	-	32
Arroyo Seco	-	-	-	-
Jalpan de Serra	19	133	-	5
Landa de Matamoros	-	-	-	-
Pinal de Amoles	-	-	-	25
San Joaquín	-	-	-	2
TOTAL	94,578	11,838	213	628
107,257				

Fuente: SDUOP, 2022. Con base en el Cuestionario ampliado, Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI.

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.

Cabe señalar la participación del Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), la cual se conforma de aportaciones de los tres órdenes de Gobierno, atendiendo a la población rural y urbana que no tiene prestaciones sociales o se encuentra considerada como de bajos ingresos. La actuación de este fondo ha disminuido, sus acciones para el estado se ubicaban por encima de 2,500 en el 2007 y hasta 3,479 en el 2008, sin embargo, en 2009, fueron tan sólo 793 acciones, incrementándose un poco en el 2010 alcanzando las 813 unidades, pero disminuyendo en el 2020 con 628 viviendas.

2.4.2 Mercado informal

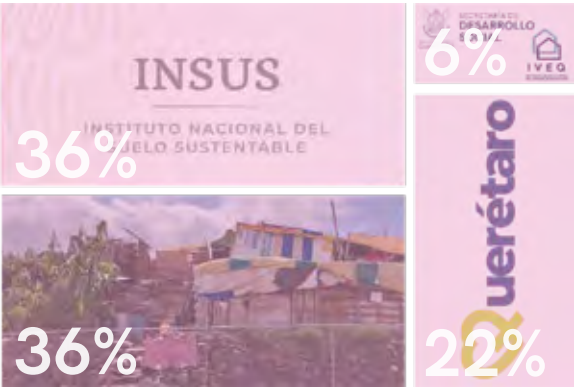
Para el año 2010, el estado de Querétaro registraba un total de 869 asentamientos en esta categoría, cifras que se vieron modificadas para el año 2020, en el que dichos números aumentaron a 1,129, de los cuales 596 de ellos (52.7%), se concentran en la Zona Metropolitana de Querétaro.

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 SEDESOQ), COMEVI 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.

Gráfica 14. Instancias encargadas de llevar a cabo el proceso de regularización



Fuente: SDUOP, 2022. Con información de la Secretaría de Desarrollo Social del Estado de Querétaro (SEDESQ), 2020.

Tabla 12. Total de asentamientos irregulares en el estado de Querétaro

Municipio	Asentamientos	Lotes
Amealco de Bonfil	42	6,563
Arroyo Seco	16	-
Cadereyta de Montes	16	910
Colón	23	1,197
Corregidora	86	18,227
El Marqués	86	9,260
Ezequiel Montes	56	6,482
Huimilpan	30	2,100
Jalpan de Serra	31	2,572
Landa de Matamoros	11	140
Pedro Escobedo	101	8,612
Peñamiller	4	280
Pinal de Amoles	14	406
Querétaro	394	59,727
San Joaquín	8	560
San Juan del Río	155	15,693
Tequisquiapan	40	2,856
Tolimán	16	1,120
TOTAL	1,129	130,142

Fuente: SDUOP, 2022. Con información de la Secretaría de Desarrollo Social del Estado de Querétaro (SEDESQ), 2022.

2.4.3 Demanda

Los procesos descritos anteriormente se relacionan directamente con la demanda de suelo y viviendas por parte de la población.

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 cuantitativo¹² y cualitativo¹³.

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.

¹² Se entiende como Rezag Cuantitativo al número de viviendas faltantes que se requieren para satisfacer la cobertura de vivienda de cada habitante.
¹³ Rezag Cualitativo: Se entiende como Rezag Cualitativo como el número de viviendas que por sus condiciones de habitabilidad y calidad requieren mejoramientos.

Tomando en consideración que, como deriva de los censos poblacionales al año 2020, se cuenta con una población de 2,368,467 habitantes, el total de unidades existentes (826,353) y el total de viviendas particulares habitadas registradas (660,081), respecto al promedio de ocupantes de vivienda a nivel estatal (3.5 habitantes por vivienda), es posible distinguir los siguientes resultados.

A partir del cálculo de las viviendas necesarias para dar cobertura al total de población del estado, 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.

En relación a la necesidad de compra o construcción, se identifican cuatro principales motivos, de los cuales sobresale el personal¹⁴ con el 70.8%, seguido por los motivos económicos¹⁵ con el 19% y, por características de la vivienda con el 7.4%, encontrándose en último término, los motivos de la infraestructura de la localidad¹⁶, con el 2.8% del total. Con esta información se genera una aproximación cuantitativa y cualitativa de la demanda de vivienda a nivel estatal, la cual se encuentra directamente relacionada con el nivel económico de la población, factor que se desarrolla más adelante.

El cálculo cualitativo se realiza considerando las viviendas con demanda de acciones mejoramiento¹⁷, sustitución¹⁸ y ampliación o remplazo¹⁹.

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.

¹⁴ Incluye: "Por motivos personales (independizarse, creció en ese lugar, cercanía a familia, etcétera)".

¹⁵ Incluye: "Por inversión", "Para aprovechar un crédito" y "Para reducir los costos de la vivienda o servicios".

¹⁶ Incluye: "Por las vías de acceso y cercanía a servicios", "Por seguridad de la zona" y "Para cambiarse a un mejor entorno (vecinos, medio ambiente)".

¹⁷ Consiste en la acción tendiente a consolidar o renovar las viviendas deterioradas física o funcionalmente con acciones de reparación, reforzamiento estructural o rehabilitación.

¹⁸ Proceso de gestión de suelo, construcción y distribución de vivienda bajo el control derecho de las personas usuarias de forma individual o colectiva.

¹⁹ Incremento de la superficie de construcción habitable de una vivienda edificada con anterioridad con el fin de disminuir el hacinamiento.

Tabla 13. Rezago cualitativo en la vivienda del estado de Querétaro

Región	Total de viviendas particulares habitadas	Viviendas con demanda de sustitución	Viviendas con demanda de mejoramiento	Vivienda con demanda de ampliación o reemplazo	Vivienda con rezago cualitativo (sumatoria)
Metropolitana	443,327	2,209	16,551	10,912	29,672
Centro	152,162	884	20,259	7,660	28,803
Semidesierto	38,839	240	8,976	4,045	13,261
Sierra	25,753	1,892	4,865	1,231	7,988
TOTAL	660,081	5,225	50,651	23,848	79,724

Fuente: Resultados del Cálculo de Rezago, CONAVI, 2020.

La demanda se compone tanto por población, como por viviendas, cuyo factor de segregación se da a partir de las condiciones de la actividad económica, abarcando aspectos como prestaciones laborales, niveles de ingreso y la conformación hogares.

2.4.3.1 Demanda potencial

Resulta necesario tomar en consideración la demanda potencial, misma que 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.

Tabla 14. Derechohabiencia por municipio del estado

Municipio	Población total	PEA	%	Población sin derechohabiencia	%	Población con derechohabiencia	%
Amealco de Bonfil	66,841	33,329	2.70%	15,269	3.14%	51,533	2.75%
Arroyo Seco	13,142	5,081	0.41%	1,585	0.33%	11,556	0.62%
Cadereyta de Montes	69,075	31,676	2.57%	15,627	3.21%	53,410	2.85%
Colón	67,121	31,513	2.56%	17,599	3.62%	49,501	2.64%
Corregidora	212,567	115,170	9.34%	44,640	9.18%	167,496	8.94%
El Marqués	231,668	126,668	10.27%	48,174	9.90%	182,969	9.77%
Ezequiel Montes	45,141	21,896	1.78%	15,705	3.23%	29,366	1.57%
Huimilpan	36,808	15,987	1.30%	9,537	1.96%	27,235	1.45%
Jalpan de Serra	27,343	12,413	1.01%	3,003	0.62%	24,266	1.30%
Landa de Matamoros	18,794	7,267	0.59%	1,438	0.30%	17,349	0.93%
Pedro Escobedo	77,404	37,649	3.05%	14,578	3.00%	62,758	3.35%
Peñamiller	19,141	7,456	0.60%	2,158	0.44%	16,970	0.91%
Pinal de Amoles	27,365	10,569	0.86%	3,673	0.76%	23,681	1.26%
Querétaro	1,049,777	574,917	46.62%	205,658	42.28%	837,970	44.74%
San Joaquín	8,359	2,978	0.24%	245	0.05%	8,112	0.43%

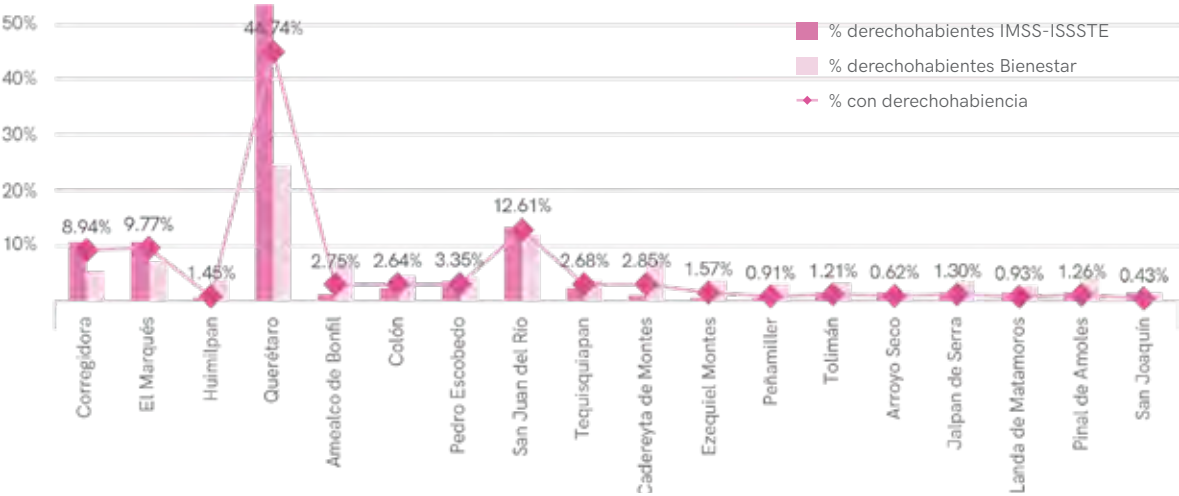
Continúa Tabla 14. Derechohabencia por municipio del estado

Municipio	Población total	PEA	%	Población sin derechohabencia	%	Población con derechohabencia	%
San Juan del Río	297,804	150,047	12.17%	60,336	12.40%	236,237	12.61%
Tequisquiapan	72,201	36,743	2.98%	21,992	4.52%	50,140	2.68%
Tolimán	27,916	11,721	0.95%	5,250	1.08%	22,611	1.21%
TOTAL	2,368,467	1,233,080	100.00%	486,467	100.00%	1,873,160	100.00%

Fuente: SDUOP, 2022. Con información del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), 2022.

De los 2,368,467 habitantes en el estado de Querétaro, el 52.06% es parte de la Población Económicamente Activa (PEA)²⁰, con 1,233,080 personas en total, la cual se encuentra distribuida principalmente en los municipios de Querétaro (46.62%), San Juan del Río (12.17%) y El Marqués (10.27%); sumando entre los tres municipios el 69.07% del total estatal.

Gráfica 15. Derechohabencia por municipio y región



Fuente: SDUOP, 2022. Con base en el Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI.

En la trayectoria de la línea rosa, puede observarse la distribución de la derechohabencia por municipio o región, de la cual puede identificarse que el 44.76% se ubica en el municipio de Querétaro, seguido por San Juan del Río (12.61%), El Marqués (9.77%) y Corregidora (8.94%).

Por otro lado, 137,809 de los hogares en el estado, no cuentan con derechohabencia

²⁰ Población de 12 años y más económicamente activa.

Tabla 15. Hogares sin derechohabiencia por municipio

Municipio	Total de hogares	Hogares sin derechohabiencia
Amealco de Bonfil	17,122	3,914
Arroyo Seco	3,809	462
Cadereyta de Montes	17,322	3,921
Colón	16,146	4,247
Corregidora	64,356	13,546
El Marqués	67,957	14,141
Ezequiel Montes	10,857	3,780
Huimilpan	9,905	2,567
Jalpan de Serra	7,576	836
Landa de Matamoros	5,350	409
Pedro Escobedo	19,072	3,593
Peñamiller	4,869	549
Pinal de Amoles	6,802	913
Querétaro	305,361	60,059
San Joaquín	2,274	67
San Juan del Río	83,724	17,011
Tequisquiapan	18,946	5,775
Tolimán	7,039	1,324
TOTAL	668,487	137,809

Fuente: SDUOP, 2022. Con base en el Censo Población y Vivienda 2020, INEGI.



2.4.3.2 Segmentos de la población en edad de formar hogares

Para el análisis de estos segmentos, son considerados los datos del estudio de mercado elaborado por CANADEVI en 2020, estudio que contempla la segmentación generacional y concluye (de acuerdo a la oferta y demanda de la vivienda actual), la necesidad de considerar a los que pudieran conformar grupos con mayor potencial de demanda. Es así que, 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.

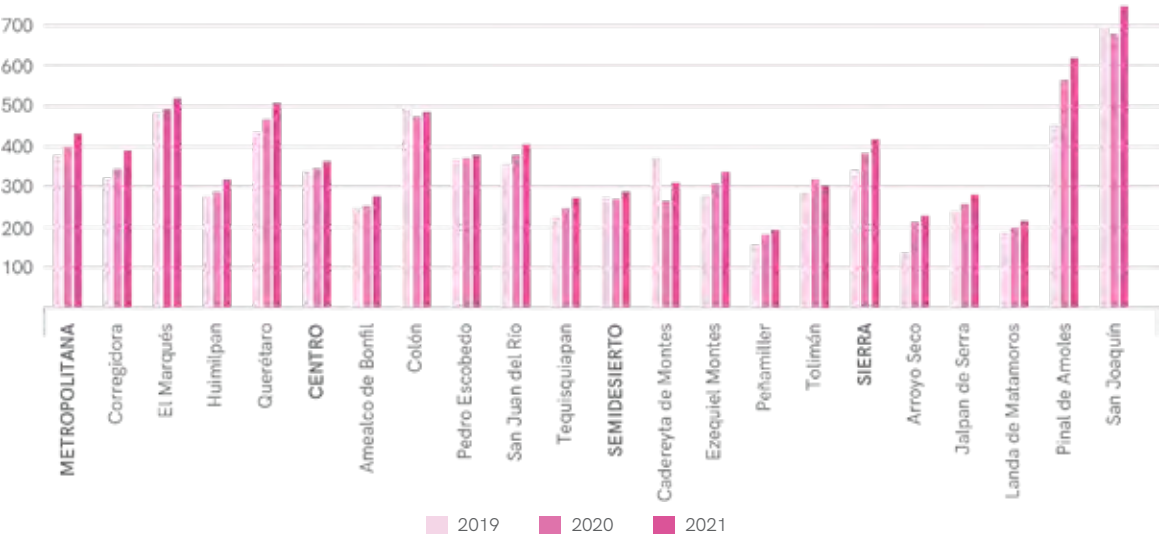
²¹ Hogar formado por dos o más integrantes sin parentesco con el jefe(a) del hogar. INEGI, 2020.

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.

Al analizar el salario promedio diario por municipio, se denota visible que en la región Metropolitana esta suma asciende a \$434.31, seguida por la región Sierra con \$418.37, la región Centro con \$365.05 y por último, la región Semidesierto, en la cual estas cifras llegan apenas a los \$287.40. Estos datos, pueden de igual modo puntualizarse concretamente por municipio, siendo que los municipios de Pinal de Amoles, San Joaquín, Querétaro y El Marqués, cuentan con los niveles más altos de ingreso (salario promedio diario).

Gráfica 16. Salario promedio diario por municipio y región en pesos mexicanos



Fuente: SDUOP, 2022, Con datos del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), 2022.

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 en esta clasificación dentro de los rangos 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.

Así, se identifican un total de 1,011,249 habitantes económicamente activos ocupados, de los cuales, 759,218, son trabajadores asalariados²², 36,614 empleadores, 193,329 trabajadores por cuenta propia, 21,243 trabajadores sin pago²³ y 844 personas en situación no especificada.

Tabla 16. Distribución de la población de 18 a 74 años por condición económica

Región	Municipio	Población de 18 a 74 años ocupada					
		Asalariados (pob.)	Empleadores ²⁴ (pob.)	Trabajadores por cuenta propia (pob.)	Trabajadores sin pago (pob.)	No especificado	Total de población
Metropolitana	Corregidora	69,314	6,785	20,848	1,559	79	98,584
	Huimilpan	8,776	192	1,441	829	13	11,252
	El Marqués	84,388	2,639	15,204	1,580	38	103,849
	Querétaro	348,403	18,150	96,755	6,778	632	470,718
Centro	Amealco de Bonfil	17,172	853	4,889	1,997	11	24,921
	Colón	21,223	255	4,292	838	0	26,608
	Pedro Escobedo	26,155	435	4,900	574	0	32,064
	San Juan del Río	94,251	4,428	26,373	1,558	67	126,676
	Tequisquiapan	24,496	1,026	5,632	463	0	31,617
Semidesierto	Cadereyta de Montes	18,967	245	3,475	1,405	0	24,093
	Ezequiel Montes	14,699	402	3,034	469	0	18,603
	Peñamiller	4,197	94	624	639	0	5,554
	Tolimán	7,634	210	1,348	490	0	9,682
Sierra	Pinal de Amoles	5,153	176	403	772	0	6,503
	Arroyo Seco	2,598	88	806	260	0	3,752
	Jalpan de Serra	7,619	393	1,610	374	5	10,001
	Landa de Matamoros	2,633	195	1,187	347	0	4,363
	San Joaquín	1,540	48	509	311	0	2,408
TOTAL		759,218	36,614	193,329	21,243	844	1,011,249

Fuente: SDUOP, 2022. Con base en el Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI.

Con base en esta información, se realizaron análisis de acuerdo al nivel de ingresos por salarios mínimos diarios (vsm) (equivalente cada uno a \$172.87 pesos²⁵).

²² Comprende empleados, obreros, jornaleros, peones o ayudantes con pago. INEGI, 2021.

²³ Los trabajadores sin pago pueden ser: familiares, cuando trabajen en un negocio propiedad de algún familiar y no familiares cuando trabajen en un negocio propiedad de otra persona no familiar. INEGI, 2021.

²⁴ Es el trabajador independiente que emplea los servicios de uno o varios trabajadores a cambio de una remuneración económica monetaria o en especie. INEGI, 2021.

²⁵ Valor de Salario Mínimo de acuerdo a la RESOLUCIÓN del H. Consejo de Representantes de la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos que fija los salarios mínimos generales y profesionales que habrán de regir a partir del 1 de enero de 2022, publicado en el Diario de la Nación el 08/12/2021.

De este modo, y por medio de un ejercicio de equivalencia al tomar como base el salario mensual derivado de la percepción mensual, es posible una visualización de los ingresos obtenidos por la población ocupada, cuya función como punto de partida, permite la estimación del segmento de oferta al que estos podrían acceder destinando el 30% de este ingreso²⁶.

Tabla 17. Equivalencia de ingresos

Ingreso	Salario mensual (smm)	Salario mensual (UMA)	30% del salario mensual a la vivienda (pesos mexicanos)
Hasta 1 vsm	\$5,255	1.80	\$1,576.57
Más de 1 a 2 vsm	\$10,510	3.59	\$3,153.15
Más de 2 a 3 vsm	\$15,766	5.39	\$4,729.72
Más de 3 a 5 vsm	\$26,276	8.98	\$7,882.87
Más de 5 a 10 vsm	\$52,552	17.97	\$15,765.74
Más de 10 vsm	Más de \$52,552	Más de 17.97	Más de \$15,558.3

Fuente: SDUOP, 2022. Con base en el Censo Población y Vivienda 2020, INEGI.

Tabla 18. Distribución por nivel de ingresos de la población ocupada en el estado

Ingreso	Población de 18 a 74 años ocupada				
	Asalariados (pob.)	Empleadores (pob.)	Trabajadores por cuenta propia (pob.)	Trabajadores sin pago (pob.)	No especificado
Hasta 1 vsm	84,106	4,153	49,470	0	6
Más de 1 a 2 vsm	312,403	4,665	50,751	0	97
Más de 2 a 3 vsm	165,789	5,820	37,196	0	31
Más de 3 a 5 vsm	91,256	4,994	19,853	0	57
Más de 5 a 10 vsm	53,477	7,886	16,376	0	58
Más de 10 vsm	13,487	5,314	5,060	0	55
No recibe ingreso	33,587	3,113	13,675	21,243	0
No especificado	5,114	668	949	0	539
TOTAL	759,218	36,614	193,329	21,243	844

Fuente: SDUOP, 2022. Con base en el Censo Población y Vivienda 2020, INEGI.

²⁶ Se considera el acceso a la vivienda asequible cuando un hogar destina menos del 30% del ingreso en gastos relacionados a la vivienda (ONU, 2018).

En cuanto a la distribución por género, vemos que el 60% de la población económicamente activa y ocupada de entre 18 a 74 años, son hombres, mientras que el 40% restante, son mujeres, distribuidos con base en los ingresos por trabajo en salarios mínimos de la siguiente manera:

Tabla 19. Distribución por género e ingresos

Ingreso	Hombres (pob.)	Hombres (%)	Mujeres (pob.)	Mujeres (%)
Hasta 1 vsm	59,924	10%	77,810	19%
Más de 1 a 2 vsm	212,166	35%	155,750	39%
Más de 2 a 3 vsm	141,404	23%	67,432	17%
Más de 3 a 5 vsm	73,638	12%	42,522	11%
Más de 5 a 10 vsm	53,524	9%	24,272	6%
Más de 10 vsm	19,099	3%	4,817	1%
No recibe ingreso	43,398	7%	28,222	7%
No especificado	4,289	1%	2,981	1%
TOTAL	607,442	100%	403,807	100%

Fuente: SDUOP, 2022. Con base en el Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI.

De este modo, a nivel general se cuantifica que el 68% y 75% del total de hombres y mujeres de la población económicamente activa y ocupada, percibe un ingreso mensual cuyo rango se localiza entre los \$5,255 y \$15,766 pesos mensuales.

Así mismo, es imperante el considerar el grueso de la población ubicada dentro de los cuatro primeros rangos de ingreso (hasta 5 salarios mínimos), los cuales representan un total de 830,456 personas, equivalente al 89% de este universo de habitantes.

Tanto por género, como por división ocupacional, el mayor grupo de poblacional de la muestra, percibe entre 1 a 5 salarios mínimos, lo cual repercute de forma directa en la forma en los medios y formas bajos los cuales puede accederse a la vivienda en cualquiera de sus modalidades, principalmente en la adquisición.

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.

Aunado al desglose de la población económicamente activa ocupada, a la cual debe considerarse como de potencial de demanda, es necesaria la discriminación de un último factor, lo cual representa una disminución significativa a las cifras expuestas, pues se vuelve necesario cuantificar a la población dentro de las categorías “No recibe Ingreso” y “No Especificado”, acotado aún más el grupo de población. De esta manera, del total de 989,164 habitantes, se calcula un total final de 932,059 habitantes como demanda potencial para la adquisición de vivienda.

2.4.3.5 Demanda cuantitativa por grupos de ingreso

Adicional a la identificación de los segmentos de población y vivienda con mayor demanda, nos encontramos con un grupo distinto al ya mencionado, este grupo, resulta de tomar la población económicamente inactiva²⁷, aquellos sin ingresos y no especificados: a este debiese considerársele como un sector desatendido por los organismos de vivienda y/o instituciones bancarias, debido a su inestabilidad económica y falta de comprobación de ingresos, lo que restringe de manera directa el acceso a un financiamiento formal.

En suma, se retoman las cifras de personas en condiciones económicas desfavorables, considerándose como población prioritaria de atención, por lo que se deberán de definir acciones concretas para su atención.

A manera de resumen, esta población se organiza en la siguiente tabla.

Tabla 20. Distribución económica de la población prioritaria

Población de 18 a 74 años	
Económicamente Inactiva	546,218
Económicamente No Especificada	4,599
Económicamente Activa Desocupada	32,669
Económicamente Activa Ocupada con Ingresos Igual o Menores a 5vsm	830,456
Económicamente Activa Ocupada sin Ingresos y No Especificado	79,195
Total	1,493,137

Fuente: SDUOP, 2022. Con base en el Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI.

Con el objetivo de traducir esta demanda de población prioritaria, en la aproximación de la demanda de vivienda, de acuerdo al nivel de ingresos y la condición de inactividad económica, se diseñó un cálculo que da como resultado el total de vivienda prioritaria.

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, 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.

Tabla 21. Cálculo de vivienda prioritaria

		Factor proporcional (niños 0-18 años y adultos 74 y más)	Subtotal de población	Promedio de ocupantes por vivienda	Subtotal de población
PEI Prioritaria	550,817	1.32	727,078	3.5	207,737
PEA Prioritaria	942,320		1,243,862		355,389
Total					563,126

Fuente: SDUOP, 2022.

²⁷ Se incluye a la población estudiante, pensionado o jubilado, personas con discapacidad, dedicados a las actividades del hogar, y otras. INEGI, 2020.

Con un resultado de 563,126 viviendas prioritarias, y buscando acotar la demanda con relación a la cantidad de inmuebles existentes, a este total se le restó el total de lotes en asentamientos irregulares de los que se tiene registro²⁸, esto buscando descartar aquellos espacios que pudiesen ser ocupados para cubrir la demanda en el sector informal; de igual manera al factor resultante se le realiza la resta de los inmuebles urbanos ocupados con un valor menor a \$700,000 pesos²⁹, con el objetivo de separar la disponibilidad de estos inmuebles, los cuales ascienden a un total de 230,842, y que se distribuyen a nivel municipal de la siguiente manera.

De estos factores, se determina un total de 193,612 viviendas requeridas con un costo menor de \$700,000.00, precio final (incluyendo valor del suelo, construcción, urbanización, etc.), que de acuerdo al nivel de ingresos de la mayor parte de la población, sería el precio máximo al que el ciudadano podría acceder de manera asequible³¹.

2.4.3.6 Demanda potencial por condiciones de tenencia

Esta demanda está definida por la población que habita una vivienda existente categorizada como “Prestada por un Familiar”³² y “Otra Situación”³³. Ambas situaciones manifiestan un grado de incertidumbre debido a la falta de certeza de la propiedad.

Por lo tanto, 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.

Tabla 22. Distribución municipal de inmuebles con valor menor a 700 mil pesos

Municipio	Urbano	Condominio Derivada ³⁰	Total
Amealco de Bonfil	933	0	933
Arroyo Seco	539	0	539
Cadereyta de Montes	2,751	0	2,751
Colón	2,470	0	2,470
Corregidora	8,713	2,515	11,228
El Marqués	5,626	37,439	43,065
Ezequiel Montes	2,420	0	2,420
Huimilpan	921	0	921
Jalpan de Serra	1,215	65	1,280
Landa de Matamoros	279	0	279
Pedro Escobedo	1,642	895	2,537
Peñamiller	448	0	448
Pinal de Amoles	566	0	566
Querétaro	67,540	50,547	118,087
San Joaquín	322	0	322
San Juan del Río	23,218	14,605	37,823
Tequisquiapan	3,982	387	4,369
Tolimán	804	0	804
TOTAL	230,842	106,453	230,842

Fuente: Dirección de Catastro del Estado de Querétaro, 2022.

²⁸ De acuerdo al Padrón General de Asentamientos Irregulares del Estado de Querétaro.

²⁹ Se consideran predios construidos, los predios cuya superficie de construcción es mayor al 10% de la superficie del terreno y considera el valor catastral total <= \$700,000 (Menor o igual).

³⁰ Inmueble dentro de un condominio.

³¹ Destinando como máximo el 30% del ingreso mensual.

³² Viviendas en las que se manifiesta que es de un familiar o amigo que reside en otra vivienda. INEGI, 2022.

³³ Abarca los casos de viviendas en pleito, intestadas, ocupadas sin permiso del dueño(a) o invadidas y cualquier otra situación diferente.

El total de viviendas y habitantes en estas situaciones se desglosan a continuación a nivel municipal:

Tabla 23. Viviendas con tenencia irregular

Municipio	Viviendas que son de un familiar o prestadas (viv)	Viviendas en otra situación (viv)
Totales	59,057	5,548
Total general		64,605

Fuente: SDUOP, 2022. Con base en el Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI.

Tabla 24. Población ocupante de viviendas en tenencia irregular

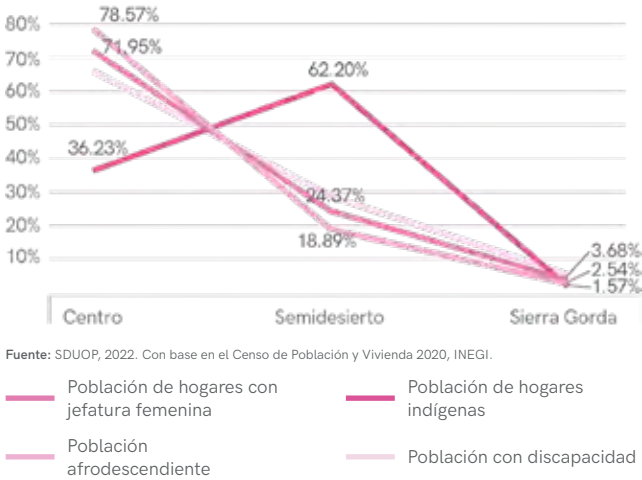
Municipio	Población en viviendas que son de un familiar o prestadas (pob)	Población en viviendas en otra situación (pob)
Totales	201,853	19,149
Total general		221,002

Fuente: SDUOP, 2022. Con base en el Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI.

2.4.3.7 Demanda de vivienda de la población en condiciones de vulnerabilidad

Los grupos vulnerables muestran dinámicas diferentes por región, es decir, la demanda de vivienda de estos sectores 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. Debido a esto, la demanda de esta población deberá de satisfacerse a partir de estrategias, programas y acciones encaminadas en este rubro.

Gráfica 17. Porcentaje de población vulnerable por región en el estado



Fuente: SDUOP, 2022. Con base en el Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI.

Tabla 25. Población vulnerable con demanda de mejoramiento en vivienda existente

Municipio	Jefatura femenina	Población indígena	Población mayor de 60 años	Población con discapacidad
Totales	101,744	104,270	97,149	66,211
Total general				369,374

Fuente: SDUOP, 2022. Con información de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), 2020.

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, en el apartado del Registro Único de Vivienda (RUV).

Tabla 26. Vivienda en desarrollos inmobiliarios por segmento de vivienda

Municipio	Económica		Popular		Tradicional		Media		Residencial	
	Desarrollos	Viviendas	Desarrollos	Viviendas	Desarrollos	Viviendas	Desarrollos	Viviendas	Desarrollos	Viviendas
Corregidora	1	2	5	51	12	452	13	86	2	4
El Marqués	-	-	15	1,142	28	2,450	16	685	4	7
Huimilpan	8	11	-	-	-	-	-	-	-	-
Pedro Escobedo	1	77	2	110	1	23	1	11	-	-
Querétaro	-	-	11	540	31	1,479	13	276	2	2
San Juan del Río	-	-	24	748	23	530	10	86	-	-
TOTAL	10	90	57	2,591	95	4,934	53	1,144	8	13

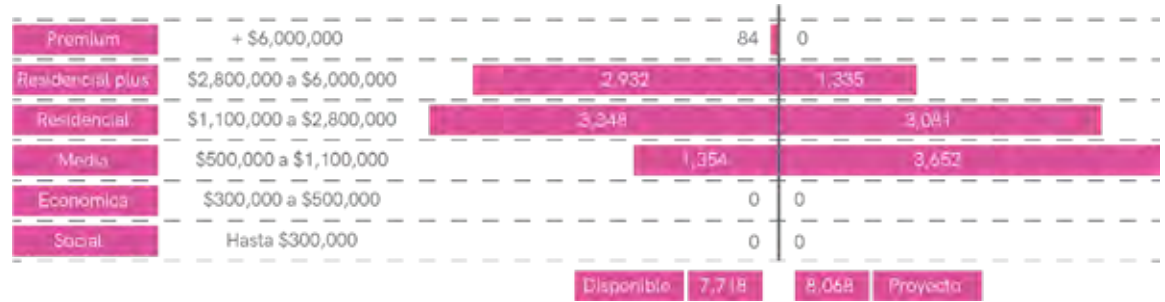
Fuente: SDUOP 2022, con información del Registro Único de Vivienda (RUV), CONAVI.

A pesar de la existencia de una estrategia nacional de aprovechamiento del suelo servido elaborada por la SEDATU³⁴, al analizar la información del Registro Único de Vivienda (RUV)³⁵, 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. Esta oferta disponible y en proyecto se clasifica en rangos de precio de la siguiente manera:

Gráfica 18. Oferta producida por CANADEVI por segmento y costo



Fuente: Estudio de Mercado, CANADEVI, Querétaro, 2021.

³⁴ Perímetros de Contención Urbana: Herramienta del Gobierno Federal para orientar los subsidios a la vivienda mejor ubicadas, es decir próxima a empleo y los servicios urbanos en las ciudades del país. SEDATU, CONAVI, 2018.

³⁵ Cifras al mes de diciembre 2021.

De igual manera es importante tomar en cuenta los medios digitales de comunicación, los cuales se han posicionado como una fuente de comunicación, canalización y promoción sobre los datos de la oferta de la vivienda existente, por lo que se pueden tomar como referencia en el análisis de la dinámica. De acuerdo al Estudio de Mercado de CANADEVI, en los municipios de Querétaro, El Marqués, y Corregidora, se concentra la mayor cantidad de anuncios de viviendas. Esta distribución se muestra en la siguiente tabla resumen:

Tabla 27. Oferta de vivienda anunciada, CANADEVI

Vivienda nueva	Número de unidades	Precio promedio
Querétaro	5,765	\$4,489,977
El Marqués	2,007	\$3,197,376
Corregidora	1,516	\$3,490,333
San Juan del Río	334	\$2,660,317
Huimilpan	87	\$4,829,152
TOTAL	9,709	3,733,431

Fuente: Estudio de mercado, CANADEVI, Querétaro, 2021.

Como puede apreciarse en éste estudio de mercado, predomina la oferta de viviendas dentro de los segmentos residencial, residencial plus y premium. En un ejercicio similar, se elaboró una muestra a nivel estatal de la oferta de vivienda en medios digitales especializados, enfocando el análisis a los terminos de asequibilidad, por lo que de acuerdo a la **reclasificación de segmentos propuesta por este programa, se generaron los siguientes resultados:**

Tabla 28. Viviendas en venta por segmento anunciadas en medios digitales

Municipio	Clasificación						Total
	Social	Económica	Popular "A"	Popular "B"	Tradicional	Media	
Amealco de Bonfil	0	1	0	3	5	9	18
Arroyo Seco	0	0	0	0	0	0	0
Cadereyta de Montes	3	0	0	1	1	2	7
Colón	0	0	0	0	2	1	3
Corregidora	0	0	6	29	221	3,408	3,664
El Marqués	0	0	3	21	281	5,949	6,254
Ezequiel Montes	0	0	0	0	2	6	8
Huimilpan	0	0	0	0	4	139	143
Jalpan de Serra	0	0	0	0	0	1	1
Landa de Matamoros	0	0	0	0	0	0	0
Pedro Escobedo	0	0	0	1	4	4	9
Peñamiller	0	0	0	0	1	0	1
Pinal de Amoles	0	0	0	0	0	1	1
Querétaro	0	2	20	326	1,452	14,000	15,800
San Joaquín	0	0	0	0	0	1	1
San Juan del Río	0	2	20	28	140	300	490
Tequisquiapan	0	0	0	2	12	422	436
Tolimán	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	3	5	49	411	2,125	24,243	26,836

Fuente: SDUOP, 2022

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. En cuanto a su tipología y la capacidad de compra, de acuerdo al siguiente desglose:

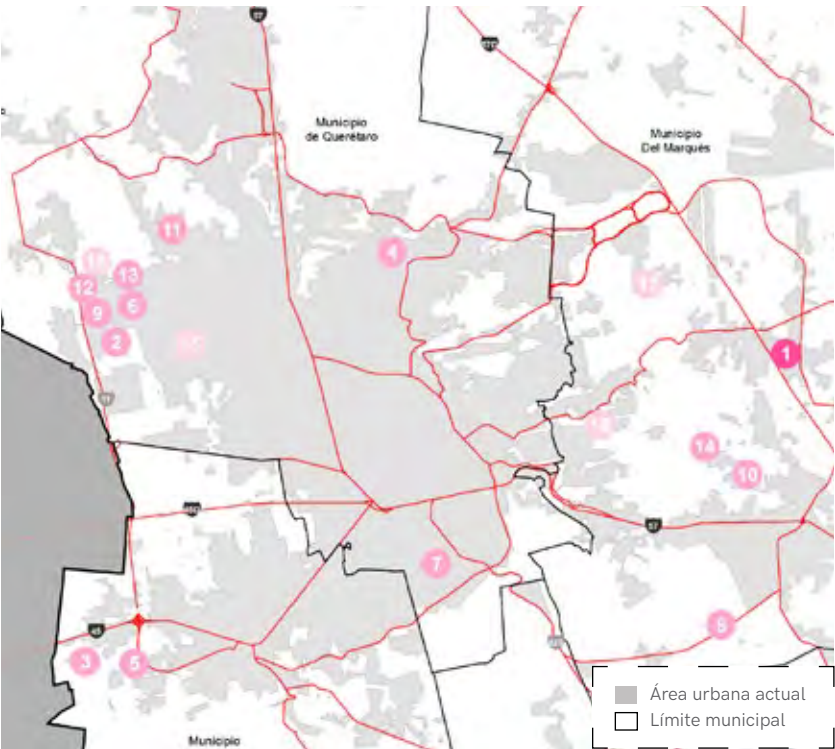
Tabla 30. Vivienda en venta por tipología

Clasificación	Posibilidad de compra	Tipo de vivienda			Total de vivienda
		Casa unifamiliar	Depto. o dúplex	Casa en condominio	
Social	Hasta \$146,254.40	3	0	0	3
Económica	De \$146,254.40 hasta \$ 353,935.89	5	0	0	5
Popular "A"	De \$353,935.89 hasta \$447,538.46	42	7	3	49
Popular "B"	De \$447,538.46 hasta \$707,871.78	356	55	27	411
Tradicional	De \$707,871.78 a \$1,424,518.83	1,492	633	266	2,125
Media	Mayor de \$1,424,518.83	19,486	4,757	3,604	24,243
TOTAL		21,384	5,452	3,900	26,836

Fuente: SDUOP, 2022.

En cuanto a la ubicación, los desarrollos habitacionales de los segmentos tradicional y medio, estos se han localizado en zona periféricas de la ciudad de Querétaro, en colindancia con los municipios de Corregidora y El Marqués.

Imagen 6. Ubicación de oferta de vivienda por costo



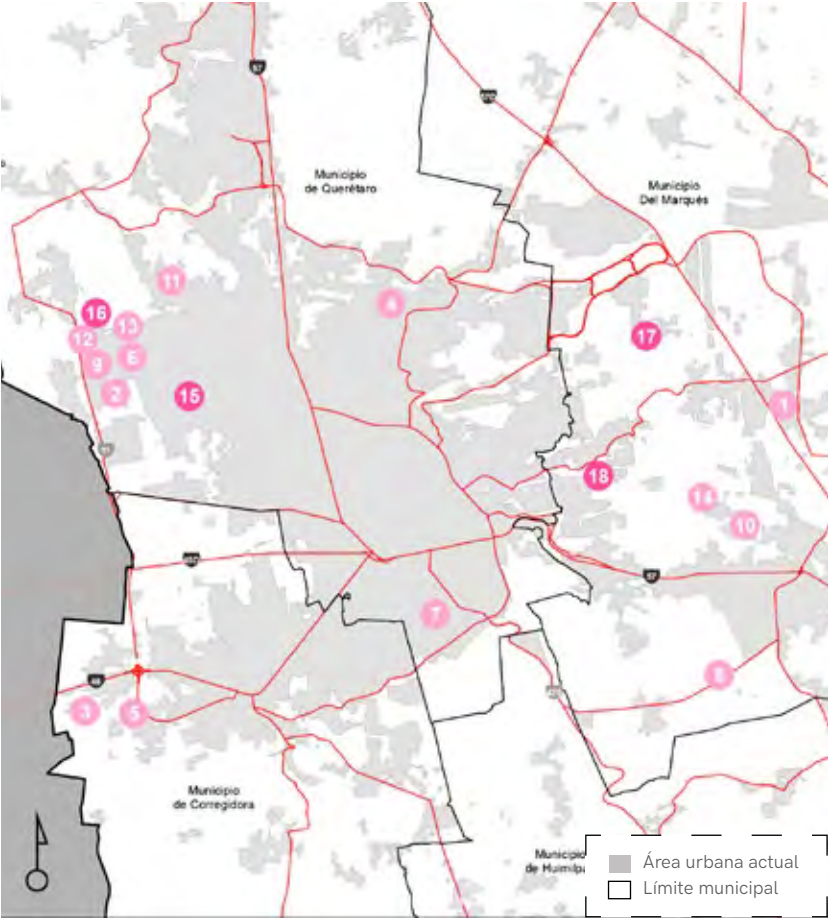
Fuente: Estudio de Mercado, CANADEVI, Querétaro, 2021.

Costo

- \$0.01 a \$763,105.00
- \$763,105.01 a \$1,287,000.00
- \$1,287,000.01 a \$1,287,000.00

	Desarrollo	Costo
1	Los Encinos	\$763,105
2	Hacienda Santa María	\$765,789
3	Hacienda del Bosque	\$852,000
4	Montes Pirineos	\$957,118
5	Moralta	\$1,009,000
6	Puerta Navarra	\$1,016,000
7	Mirador de la Estrella	\$1,050,000
8	Ciudad Marqués	\$1,070,000
9	Hacienda San Miguel	\$1,073,000
10	Rincones del Marqués	\$1,124,000
11	Oasis Desertika	\$1,275,000
12	Vistas del Sol	\$1,277,000
13	Mirador del Sol	\$1,277,000
14	Real Solare	\$1,278,000
15	Misión del Parque	\$1,456,182
16	Dos Valles	\$1,471,000
17	Alhandra	\$1,529,844
18	Kerenda	\$2,644,444

Imagen 7. Ubicación de la oferta de vivienda por tipología



Fuente: Estudio de Mercado, CANADEVI, Querétaro, 2021.

Tipo de vivienda

- Media
- Tradicional

	Desarrollo	Costo
1	Los Encinos	Tradicional
2	Hacienda Santa María	Tradicional
3	Hacienda del Bosque	Tradicional
4	Montes Pirineos	Tradicional
5	Moralta	Tradicional
6	Puerta Navarra	Tradicional
7	Mirador de la Estrella	Tradicional
8	Ciudad Marqués	Tradicional
9	Hacienda San Miguel	Tradicional
10	Rincones del Marqués	Tradicional
11	Oasis Desertika	Tradicional
12	Vistas del Sol	Tradicional
13	Mirador del Sol	Tradicional
14	Real Solare	Tradicional
15	Misión del Parque	Media
16	Dos Valles	Media
17	Alhandra	Media
18	Kerenda	Media

2.4.4 Financiamiento

2.4.4.1 Programas de dotación de vivienda terminada o progresiva

Dentro de los programas específicos implementados en el estado, destacan las acciones de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOC), quien lleva a cabo 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 de Amoles y El Marqués.

Por su parte, el Instituto de la Vivienda del Estado de Querétaro (IVEQ), a través de programas similares, en colaboración con los Municipios, CONAVI, FONHAPO y CDI, realiza múltiples acciones dirigidas al sector vivienda en el estado, brindando apoyo y atención a grupos indígenas vulnerables, por medio de un proyecto de 150 unidades de vivienda en zona indígena, programa dirigido a los municipios de Tolimán, Cadereyta de Montes y Amealco de Bonfil, en los cuales se 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 progresiva digna y sustentable.

Tabla 31. Histórico de acciones para vivienda por el IVEQ

Año	Programa	Total de acciones
2010	Vivienda Contigo	2,067
2011	Vivienda Contigo	1,658
2012	Autoproducción - CONAVI 2012	253
2013	Autoproducción - CONAVI 2013	451
2014	Autoproducción - CONAVI 2014	953
2015	Autoproducción 2015	419
	UBVR-FONHAPO	18
	RA - FONHAPO	27
	IVEQ - FONHAPO	300
2016	Autoproducción 2016	1,006
	Vivienda Indígena CDI	150
2017	Autoproducción 2017	331
2018	Autoproducción 2018	424
2019	Autoproducción 2019	550
2020	-	-
2021	Autoproducción 2021	25

Fuente: Instituto de la Vivienda del Estado de Querétaro, 2022.

2.4.4.2 Características de los financiamientos otorgados

De acuerdo con información del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV), en la que se muestra la distribución del número de créditos por institución de acuerdo con la siguiente tabla, misma en la que resulta notoria la gran participación de la banca privada y el INFONAVIT, con 6,983 y 6,091 financiamientos para vivienda nueva, respectivamente.

Tabla 32. Acciones de financiamiento por organismo

Financiamientos	FOVISSSTE	INFONAVIT	CNBV ³⁶	SHF ³⁷
Adquisición de vivienda nueva	761	6,091	6,983	0
Mejoramientos	1	3,090	31,250	0
Adquisición de viviendas usadas	325	3,655	1,716	257
Otros (Pagos de pasivos)	3	518	2	0
TOTAL DE ACCIONES	1,090	13,354	13,650	257

Fuente: Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV), CONAVI, 2022.

Los plazos de los financiamientos para la adquisición de vivienda se encuentran englobados en los rangos que van de los 20 a los 25 años, esto a pesar de que actualmente existen créditos otorgados a población mayor a 65 años, de igual manera, para el caso de INFONAVIT, éste limita el otorgamiento de créditos a población derechohabiente mayor a 50 años.

³⁶ Comisión Nacional Bancaria y de Valores

³⁷ Sociedad Hipotecaria Federal

Respecto al total de financiamientos otorgados, estos se desagregan por cada segmento de la vivienda, de acuerdo a su clasificación particular, tal como se expone a continuación:

Tabla 33. Oferta por organismo y segmento de la vivienda³⁸

	FOVISSSTE	CANADEVI	INFONAVIT
Segmento	Residencial Plus	Premium	Residencial Plus
Cantidad	4	84	117
Segmento	Residencial	Residencial Plus	Residencial
Cantidad	75	2,932	1,331
Segmento	Media	Residencial	Media
Cantidad	404	3,348	2,511
Segmento	Tradicional	Media	Tradicional
Cantidad	264	1,354	1,871
Segmento	Popular	Económica	Popular
Cantidad	14	0	261
Segmento	Económica	Social	Económica
Cantidad	0	0	0
TOTAL	761	7,718	6,091

Fuente: Estudio de Mercado, CANADEVI, Querétaro, 2021.

De lo anterior, es posible destacar que de los segmentos sociales y económicos no se tiene inventario, por lo cual sólo es identificable a partir de los segmentos medio y residencial.

También es importante señalar que, durante la última década no se han otorgado subsidios CONAVI en el estado para vivienda nueva, no obstante, la actividad del IVEQ contempla la coordinación y gestión al respecto, para con ello, generar apoyos para la adquisición de vivienda o su mejoramiento. De acuerdo a la siguiente clasificación de vivienda establecida por la CONAVI y los organismos públicos, el financiamiento tiene los siguientes rangos mínimos de sueldo para el otorgamiento de crédito:

Tabla 34. Clasificación de vivienda (CONAVI) y rangos de ingreso mensual para crédito

Financiamientos	Ingresos (UMAS mensuales)	UMAS en pesos
Económica. Superficie construida en promedio: 40m ² , costo promedio: 118 UMA's cuentan con 1 baño, cocina, área de usos múltiples.	2.6 o menos	\$7,605.23
Popular. Superficie construida en promedio: 50m ² , costo promedio: de 118.1 a 200 UMA's cuentan con 1 baño, cocina, estancia, comedor, de 1 a 2 recámaras y 1 cajón de estacionamiento.	2.61 a 4.00	\$11,700.36
Tradicional. Superficie construida en promedio: 71m ² , costo promedio: de 200.1 a 350 UMA's cuentan con 1 y 1/2 baños, cocina, estancia-comedor, de 2 a 3 recámaras, 1 cajón de estacionamiento.	4.01 a 6.00	\$17,550.54
Media. Superficie construida en promedio: 102m ² , costo promedio: de 350.1 a 750 UMA's cuentan con 2 baños, cocina, sala, comedor, de 2 a 3 recámaras, cuarto de servicio y 1 a 2 cajones de estacionamiento.	6.01 a 9.00	\$26,325.81
Residencial. Superficie construida en promedio: 156m ² , costo promedio: de 750.1 a 1,500 UMA's cuentan con 3 a 4 baños, cocina, sala, comedor, de 3 a 4 recámaras, cuarto de servicio, sala familiar y 2 o 3 cajones de estacionamiento.	9.01 a 12.00	\$35,101.08
Residencial plus. Superficie construida en promedio: más de 156m ² , costo promedio: más de 750.1 a 1,500 UMA's cuentan con más de 4 baños, cocina, sala, comedor, más de 4 recámaras, cuarto de servicio, sala familiar y más de 3 cajones de estacionamiento.	Más de 12	Mayor a \$35,101

Fuente: Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV), Registro de Financiamientos, CONAVI, 2022.

³⁸ En el caso de CANADEVI no existe el segmento tradicional y la totalidad de su oferta es de adquisición.

Los requerimientos para la contratación de un crédito bancario, limitan su aprobación con base al salario mínimo. Al respecto, de la revisión de once instituciones bancarias, se identificó que solamente MIFEL y Scotiabank, otorgan crédito para vivienda con monto mínimo de \$500,000, el cual se encuentra limitado para solicitantes cuyos ingresos se encuentren entre los rangos de los \$10,000 a \$11,000 pesos mensuales. Estos solicitantes deben considerar que para aplicar a estos créditos, es necesaria la aportación de capital inicial para la adquisición, lo cual representa un desembolso inicial de aproximadamente 50 mil pesos para iniciar con el proceso de compra de vivienda.

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, existiendo un paulatino incremento de esta última, el cual conlleva un tiempo de absorción menor, es decir, la venta se realiza en un lapso de tiempo menor que en la vivienda horizontal (de 3.4 a 2 meses).

Actualmente, es evidente la tendencia a la alza de la vivienda vertical, la cual se localiza en los segmentos residencial y residencial plus, ofreciendo diversas amenidades y área de esparcimiento como alberca, gimnasio, casa club, espacios abiertos, control de acceso, entre otros, no obstante, dichos complejos, marcan o dan pie a una tendencia a la dispersión urbana.

En contraposición a ello, la producción de vivienda del segmento económico y popular es mínima, lo cual reduce la oferta asequible para el mayor porcentaje de población, misma que no cuenta con los recursos económicos para acceder a otros segmentos de mayor costo. Al igual que en otros ejemplos, 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.

Con el objetivo de visualizar estas circunstancias de hecho, se realizó un análisis paramétrico de los costos por trámites en los municipios de Corregidora, Colón, El Marqués, San Juan del Río y Querétaro, de lo cual, la evaluación permite observar lo siguiente:

Tabla 35. Trámites para fraccionamiento

Trámites Evaluados	
I. Dictamen de Uso de Suelo	Dictamen de Uso de Suelo
II. Estudios Técnicos	Opinión de Riesgo Municipal
	Constancia de Alineamiento
	Factibilidad Vial
	Autorización de Estudio de Impacto Urbano
III. Visto bueno al Proyecto de Lotificación	Visto Bueno al Proyecto de Lotificación (incluye cobro de revisión de proyecto)

< Continúa Tabla 35. Trámites para fraccionamiento

Trámites Evaluados	
IV. Denominación de fraccionamiento y nomenclatura de calles	Dictamen Técnico de denominación de fraccionamiento
	Dictamen Técnico de nomenclatura de calles
	Autorización de Nomenclatura de calles
	Publicación en Gaceta Municipal
V. Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización (LEOU)	Dictamen Técnico de autorización de LEOU
	Autorización de LEOU
	Supervisión
	Publicación en Gaceta Municipal
	Certificado de Avance de Obras de Urbanización
VI. Autorización de Venta de Lotes	Dictamen Técnico de Autorización de Venta de Lotes
	Autorización de Venta de Lotes
	Impuesto de Superficie Vendible habitacional
	Publicación en Gaceta Municipal
	Autorización de Publicidad
VII. Entrega al Municipio de las Obras de Urbanización	Dictamen Técnico de Entrega Recepción al Municipio
	Publicación en Gaceta Municipal

Fuente: SDUOP, 2022.

Continuando con la tabla anterior, se ha ejemplificado la tramitología expuesta a través de un ejercicio hipotético estándar, en el cual se ha tomado como ejemplo un desarrollo con una superficie de 50-00-00.00 hectáreas (500,000.00 m2), con uso de suelo habitacional y densidad alta y una cantidad de 4,333 lotes para vivienda unifamiliar.

Para lo anterior, luego del análisis de la legislación aplicable, se determinó una superficie vendible de 390,000.00 m2 (78% de la superficie total), destinando 60,000.00 m2 (12% de la superficie total) a vialidades y 50,000.00 m2 (10% de la superficie total) para áreas de donación. Con lo anterior como antecedente, se organizó cada uno de los trámites de acuerdo a su fundamento jurídico, la denominación, modalidad de cobro y costo, e inclusive consideraciones como cobro inicial y factor (UMA o pesos), dependiendo de su aplicabilidad.

Gráfica 19. Comparación de costos totales por trámites inmobiliarios



Como se aprecia, existe una clara diferencia en los costos de cada uno de los municipios, aunado a las diferencias identificadas en las denominaciones de cada trámite de acuerdo con cada una de las leyes de ingreso aplicables. Esto puede causar errores de interpretación, por lo que es necesario simplificar su redacción, homologar términos, siglas, valores, requerimientos y factores, para que, de este modo, sea posible lograr un cálculo promedio en las mismas medidas y significados, ya que estos costos repercuten en los costos finales por vivienda, tal como se refleja en la siguiente tabla:

Tabla 36. Comparativa total por costo de vivienda

Municipio	Número de Viviendas	Costo de Vivienda Promedio	Costo de Vivienda
	4,333	\$627,750.00	\$595,000.00
	\$ de trámite por vivienda	% del costo de la vivienda	% del costo total de casas
Querétaro	\$2,646.17	0.42%	0.44%
Corregidora	\$4,304.37	0.69%	0.72%
El Marqués	\$2,690.36	0.43%	0.45%
San Juan del Río	\$2,118.50	0.34%	0.35%
Colón	\$3,587.17	0.57%	0.60%

Fuente: SDUOP, 2022.

Ahora bien, los costos pueden ser un factor determinante en la producción de vivienda, el cual debe ser sumado al costo de los impuestos originados por traslado de dominio, los cuales, terminan por elevar aún más el costo final de la vivienda, que será trasladado al comprador.

Tomando como ejemplo el municipio de Corregidora (donde los costos por trámites son más altos, de acuerdo a los valores progresivos al ejercicio fiscal 2022, publicados en su Ley de Ingresos) el costo por traslado de dominio, de acuerdo al costo de la vivienda, se distribuye de la siguiente manera.

Tabla 37. Cuota por Traslado de Dominio del municipio de Corregidora

Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2022				
Número de rango	Rango de valores		Cuota fija en pesos	Tarifa Sobre el Excedente del Limite Inferior
	Inferior	Superior		
1	\$0.01	\$250,516.71	\$0.00	0.046499

< Continúa **Tabla 37.** Cuota por Traslado de Dominio del municipio de Corregidora

Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2022				
Número de rango	Rango de valores		Cuota fija en pesos	Tarifa Sobre el Excedente del Límite Inferior
	Inferior	Superior		
2	\$250,516.76	\$405,451.75	\$11,649.02	0.051878
3	\$405,451.76	\$656,208.21	\$19,686.84	0.054171
4	\$656,208.22	\$1,062,047.99	\$33,270.75	0.056566
5	\$1,062,048.00	\$1,718,884.20	\$56,227.56	0.059066
6	\$1,718,884.21	\$2,781,948.57	\$95,024.57	0.061677
7	\$2,781,948.58	\$4,502,477.76	\$160,591.52	0.064403
8	\$4,502,477.77	En adelante	\$271,399.66	0.067249

Fuente: SDUOP, 2022.

De acuerdo a la legislación, es el usuario (comprador) el sujeto pasivo de la contribución en el proceso de adquisición y no un derecho pagado por el desarrollador, por lo que afectan de manera directa el nivel de absorción de este último, propiciando circunstancias que coadyuvan a desincentivar la producción de vivienda a menor costo por parte de los desarrolladores. Es por esto que, la búsqueda de acciones que aminoren las cargas contributivas sobre este impuesto (en favor de la construcción y costo final de vivienda de los segmentos social, económica y popular, propuesta por este programa), tiende a la obligatoriedad.

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, para el ejercicio de participación ciudadana también aportó elementos para definir la síntesis FODA.

A continuación, se presenta el cuadro síntesis del cual se desprenderán las estrategias y acciones prioritarias para atender la problemática de la vivienda en la entidad:

Tabla 38. Análisis FODA

	Aspectos positivos	Aspectos negativos
	Fortalezas	Debilidades
	Utilización de materiales propios de cada región para la construcción fortalece la identidad cultural Sector privado de producción de vivienda dinámico y en crecimiento	Establecimiento de nuevos asentamientos humanos no formales Programas de regularización de vivienda, con procesos largos y trámites complejos que encarecen la legalización Falta de oferta de vivienda para la población en condiciones de vulnerabilidad

	Aspectos positivos	Aspectos negativos
	Fortalezas	Debilidades
Factores internos	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	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 sin servicios e infraestructura Deterioro de la imagen urbana por vivienda deshabitada y abandonada Integración de suelo urbano en zonas no aptas
	Oportunidades	Amenazas
Factores externos	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	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

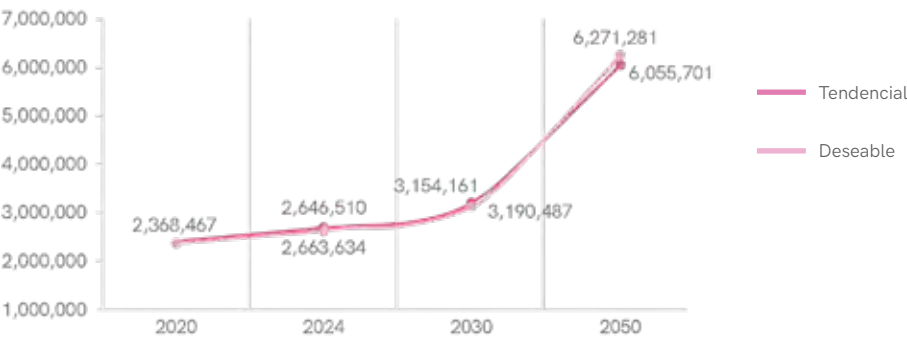
Fuente: Diagnóstico, Talleres Participación Ciudadana, SDUOP 2022.

2.6 Prospectiva de la vivienda: tendencias y modelos

2.6.1 Proyecciones de crecimiento poblacional

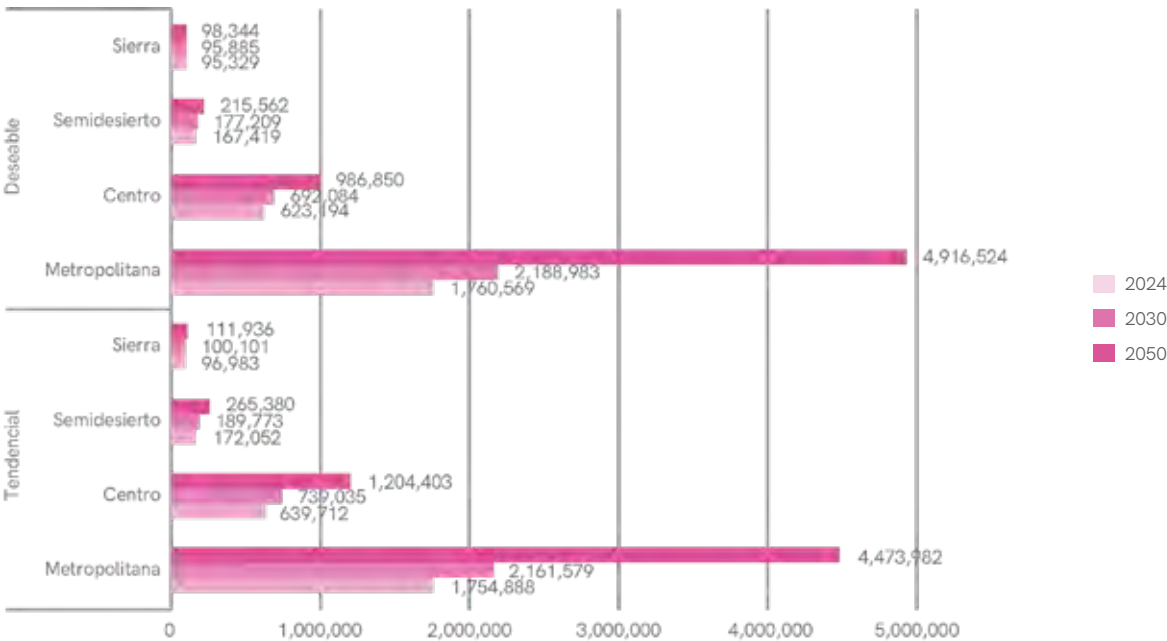
Se consideran dos cálculos en las proyecciones de crecimiento poblacional: tendencial y deseable. El escenario tendencial se considera a partir de la tasa de crecimiento anual en retrospectiva a 30 años, mismo periodo del horizonte de planeación a largo plazo de este programa, en tanto que el escenario deseable se proyecta a partir de la tasa de crecimiento anual respecto al último censo de población, es decir, dentro del último periodo (2010-2020).

Gráfica 20. Proyecciones de población a nivel estatal



Fuente: SDUOP, 2022.

Gráfica 21. Proyecciones de población por región en el estado



Fuente: SDUOP, 2022.

Para el ejercicio de prospectiva de la vivienda, se han tomado los horizontes de planeación establecidos a corto (2022-2024), mediano (2025-2030) y largo plazo (2031-2050), en los cuales se plantean dos escenarios: tendencial y estratégico.

El escenario tendencial considera la proyección de información sociodemográfica, el mercado de la vivienda y los resultados de los talleres de participación ciudadana, por su parte, el escenario estratégico reconoce los temas críticos en la materia que requieren atención prioritaria, apego a las políticas definidas para la entidad en los instrumentos estatales de ordenamiento territorial y planeación urbana, así como la problemática detectada en el diagnóstico-pronóstico del presente instrumento.

El escenario tendencial se diseñó considerando las proyecciones de población en los horizontes de planeación establecidos, utilizando la tasa de crecimiento medial anual del periodo 1990-2010, considerando de igual modo, el número de ocupantes por vivienda.

Tabla 39. Prospectiva de vivienda escenario tendencial

	Población (habitantes)	Proyección de población (habitantes)			Necesidad de vivienda nueva (unidades)		
	2020	2024	2030	2050	2024	2030	2050
Estado	2,368,467	2,663,634	3,190,487	6,055,701	84,333	150,529	818,633

Fuente: SDUOP, 2022.

Con esta tendencia, se conservaría la producción para los sectores de la población nivel de ingresos superiores a 5 vsm, es decir, el segmento de la población con ingresos menores seguiría desatendido, ya que actualmente no se oferta vivienda cuyo costo pueda ajustarse al monto correspondiente a los ingresos obtenidos, en consecuencia, la autoconstrucción seguiría ocupando un papel preponderante en la dotación de vivienda para la población.

Distinto a ello, el escenario estratégico surge de la necesidad de atender las principales problemáticas que se presentan en el sector de la vivienda en la entidad, puesto que, 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 han utilizado 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 se reduce significativamente, por lo que 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 social, económica, popular.

Tabla 40. Prospectiva de vivienda escenario estratégico

	Población (habitantes)	Proyección de población (habitantes)			Necesidad de vivienda nueva (unidades)		
	2020	2024	2030	2050	2024	2030	2050
Estado	2,368,467	2,472,207	2,646,299	3,133,237	29,640	49,741	139,125

Fuente: SDUOP, 2022.

Aunado a esto, 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:

Tabla 41. Mejoramiento de vivienda

	Acciones de vivienda (unidades)	
	2024	2030
Sustitución de vivienda	5,225	0
Mejoramiento de vivienda	30,000	20,651
Ampliación de vivienda	15,000	8,848

Fuente: SDUOP, 2022.

Las acciones enlistadas en la tabla anterior, se acotan al mediano plazo por ser prioritaria su ejecución para mejorar las condiciones de vida de la población que habita en ellas, sin embargo, cabe mencionar que, dichas acciones deberán sumar los nuevos requerimientos que surjan en los años subsecuentes, tomándose en consideración el deterioro de las construcciones, razón por la que resulta imperativo mejorar la edificación de la vivienda a través del aumento de los parámetros de calidad en los materiales usados en la construcción.

A la par, se llevará a cabo la revisión de los instrumentos de planeación vigentes para determinar las zonas urbanas susceptibles de redensificación, mientras que por otra parte, el estado implementará programas para la recuperación de vivienda abandonada con el objetivo de rehabilitarla y ofertarla como vivienda en arrendamiento, enfocando dichas acciones a los sectores vulnerables de la población a través de su atención prioritaria.

Tomando en cuenta las consideraciones ya vertidas, se han seccionado datos muestra a forma de quinquenios representativos que, de acuerdo a los plazos de planeación, se prevé sean susceptibles a formar hogares.

Tabla 42. Proyección por grupos de edad de la población susceptible a formar hogares

Corto plazo (2024)	Mediano plazo (2030)	Largo plazo (2050)	Acumulado	% de incremento
20 a 24 años	15 a 19 años	5 a 14 años	5 a 24 años	2020-2050
209,039	198,141	395,570	802,750	2.70

Fuente: SDUOP, 2022.

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

Con relación a las cifras de población anteriores, y de acuerdo con las tendencias de crecimiento demográfico, se genera una proyección de la población susceptible de formar hogares³⁹. Su cálculo, resulta de tomar como referencia la tasa de crecimiento de población del escenario tendencial estatal del 2.7%.

Tabla 43. Proyección de crecimiento demográfico

Rango de Edad	Población Estatal 2020	Corto Plazo (2024) Población	Mediano Plazo (2030) Población	Largo Plazo (2050) Población
20-24 años	209,039	229,841	264,988	425,820
25-29 años	214,139	235,448	271,453	436,209
30-34 años	194,576	213,939	246,654	396,358
35-39 años	182,743	200,928	231,654	372,254
40-44 años	165,728	182,220	210,085	337,594
45-49 años	149,832	164,742	189,935	305,213
50-54 años	125,857	138,381	159,543	256,375
55-59 años	97,903	107,645	124,107	199,432
60-64 años	80,729	88,762	102,336	164,448
65-69 años	57,833	63,588	73,312	117,808
70-74 años	40,979	45,057	51,947	83,476
Totales	1,519,358	1,670,552	1,926,015	3,094,987

Fuente: SDUOP 2022. Con base en el Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI.

³⁹ Se parte del grupo de población quinquenal de 20 a 24 años, edad en la que además, se puede iniciar una actividad económica y de ocupación de manera más estable.

NORMATIVIDAD

3



REGIÓN METROPOLITANA
QUERÉTARO

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 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, 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 2019-2024, 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

La definición de los objetivos específicos considera 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 a beneficio de los municipios y del 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 colonias agrícolas), así como en asentamientos humanos irregulares, para su integración a la reserva territorial habitacional, considerando la participación de los particulares, instituciones públicas y privadas.

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 popular⁴⁰ 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 proceso 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.

⁴⁰ 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/o actualizar los reglamentos municipales en materia de desarrollos inmobiliarios y de construcción.
- Vincular los instrumentos de planeación urbana municipal con la normatividad establecida en este programa 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, popular⁴¹, en vivienda tradicional y en centros históricos.
- Impulsar la implementación de programas de rehabilitación de viviendas de los segmentos social, económica, 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 asequible⁴², 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 ubicada en asentamientos humanos irregulares:

- Dar seguimiento a los procesos jurídico/administrativos 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.

⁴¹ Clasificación de la vivienda promovida por este programa.

⁴² Vinculada a las metas, políticas, estrategias, y programas de adquisición de reserva territorial habitacional y para el acceso y adquisición asequible de la vivienda.

- 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 habitacional⁴³.
- 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.
- 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.

⁴³ Vinculada a los objetivos, políticas y estrategias para la adhesión de lotes ubicados en asentamientos irregulares para la conformación de reserva habitacional territorial.

- 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 adecuada⁴⁴.
- 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.



⁴⁴ Seguridad de la tenencia, disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, ubicación y adecuación cultural.

- 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.

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 servido⁴⁵.
- Reformar el Marco Normativo del Instituto de la Vivienda del Estado de Querétaro, contemplando la creación de un fondo económico y sus normas de operación.
- Promover la homologación de nomenclatura y tiempos en trámites de autorización de desarrollos habitacionales y de vivienda de los segmentos sociales, económicos y populares, en todos los municipios del estado.

⁴⁵ En referencia a los objetivos específicos, metas, estrategias, políticas y acciones para la adquisición de reserva territorial habitacional con suelo servido.

- 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 Trámite a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado de Querétaro.

Mediano plazo

- Posicionar la clasificación de vivienda propuesta por el 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 social, 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 trámite 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

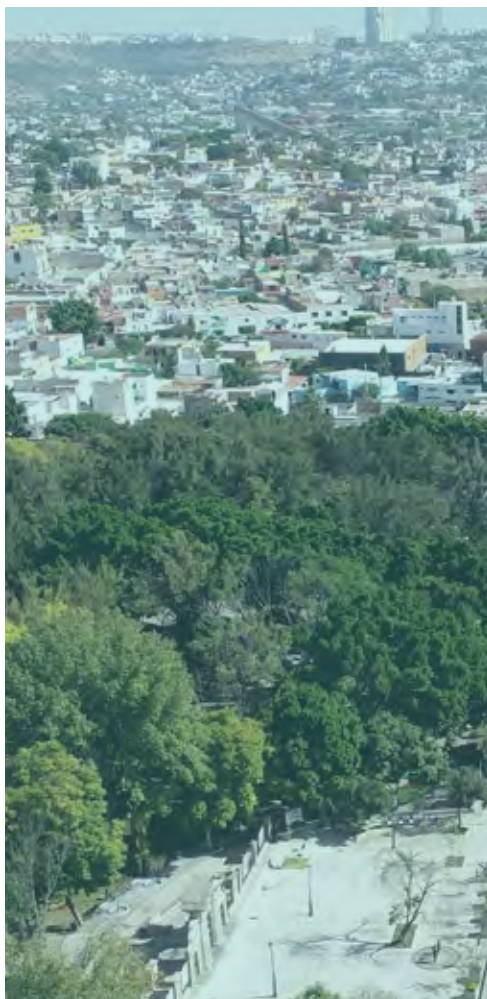
- Evaluar y adaptar a la demanda de la población, los segmentos de la vivienda, estableciendo los parámetros necesarios para su acceso asequible.

- 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 social, 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 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.
- Crear convenios de coordinación y colaboración entre el Instituto de la 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 la 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 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 General 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 proliferación 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.

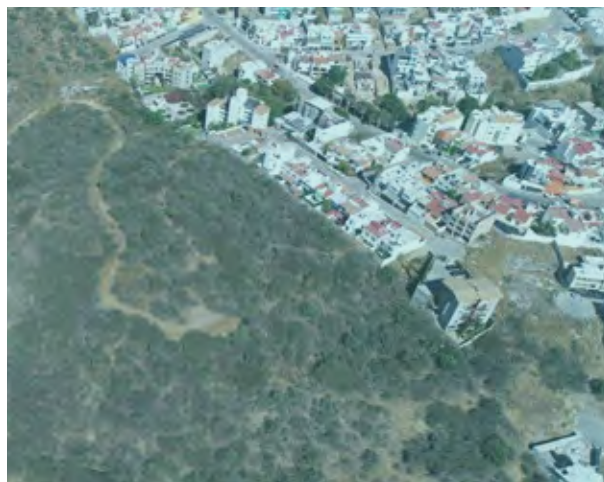
- Identificar las zonas urbanas consolidadas ya dotadas con la infraestructura suficiente para su re densificación.
- Integrar en los programas de desarrollo urbano, instrumentos que fomenten la re densificación de zonas urbanizables de uso habitacional, dando preferencia a la edificación de vivienda 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

Como resultado del establecimiento de objetivos y metas, es necesario fijar las políticas necesarias para concretar su realización, mismas que se encontrarán 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 asequible, dirigido principalmente a población con ingresos igual o menor a 5 vsm, 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

Esta estrategia consiste en la alineación a la normativa vigente a nivel nacional y estatal. Dicha normativa se especifica en forma extensa en los apartados 1.1 y 1.2, correspondientes al Marco Jurídico y Marco de Planeación, 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 el 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 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

Las características que contendrán cada uno de los programas y acciones necesarias para cumplir con la cuantificación, así como de la corresponsabilidad sectorial e institucional, y garantizar la ejecución de los objetivos, políticas, y estrategias son las que se describen a continuación.

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. "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

Las acciones necesarias para la aplicación de las estrategias enfocadas en la adquisición de suelo servido para vivienda adecuada, 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:

Tabla 44. Acciones para la adquisición de reserva de suelo habitacional

Acciones	Unidad	Cantidad	Ubicación	Corresponsables	Prioridad	Plazo
				Sector público		
1. Creación del Padrón de Predios Susceptibles a Conformar Reserva Territorial Habitacional	Padrón	1	Todo el estado	SEGOB SDUOP IVEQ Municipios	Alta	Corto Mediano
2. Elaboración de instrumentos financieros y administrativos que permitan la creación de un fondo para la adhesión de reserva territorial habitacional estatal y municipal	Fondo	1	Todo el estado	Secretaría de Finanzas SDUOP IVEQ Municipios	Alta	Corto Mediano Largo
3. Creación de criterios normativos y administrativos para el ejercicio del <i>derecho de tanto</i>	-	-	Todo el estado	Municipios Secretaría de Finanzas	Alta	Corto Mediano
4. Elaboración del Programa de Reserva de Suelo	Programa	-	Todo el estado	IVEQ SDUOP Municipios	Alta	Corto

Fuente: SDUOP, 2022.

El Programa de Reserva de Suelo será elaborado con base en las especificaciones técnicas de la operación del Fondo para la Adhesión de Reserva Territorial Habitacional, teniendo como principal objetivo dar divulgación de la aplicación y avances del citado instrumento financiero.

En cuanto a la adhesión de suelo en propiedad ejidal y en asentamientos humanos irregulares, esta será a través de la entrada en vigencia de 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, donde se promuevan los mecanismos necesarios para la adhesión de estos predios, mismos que también deberán de ser incluidos en el Padrón de Predios Susceptibles a Conformar Reserva Territorial Habitacional.

Tabla 45. Acciones para la adquisición de suelo de propiedad social y en asentamientos irregulares

Acciones	Unidad	Cantidad	Ubicación	Corresponsables	Prioridad	Plazo
				Sector público		
1. 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	Reforma	1	Todo el estado	SEDESQ IVEQ SDUOP Legislatura del Estado	Alta	Corto Mediano
2. Creación de convenios de adhesión a la reserva de suelo para vivienda asequible	Convenio	1	Todo el estado	SEGOB SDUOP SEDESQ IVEQ Municipios	Alta	Corto Mediano

Fuente: SDUOP, 2022.

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.

Tabla 46. Acciones para la mejora de la habitabilidad urbana y rural

Acciones	Unidad	Cantidad	Ubicación	Corresponsables	Prioridad	Plazo
				Sector público		
1. Elaboración del catálogo de prototipos arquitectónicos de viviendas para la atención a población en condiciones de vulnerabilidad	Catálogo	1	Todo el estado	SDUOP	Alta	Corto
2. Actualizar y/o elaborar los reglamentos de construcciones de cada municipio, acorde a su contexto cultural, ambiental y dinámicas urbanas	Reglamento	18	Todo el estado	Municipios	Alta	Corto Mediano

Fuente: SDUOP, 2022.

Tabla 47. Acciones para el mejoramiento de la habitabilidad rural

Acciones	Ubicación	Corresponsables			Prioridad	Plazo
		Sector público	Sector privado	Sector social		
1. Elaboración, publicación y divulgación del programa de asesoría y seguimiento para la autoconstrucción de vivienda progresiva	Todo el estado	SDUOP Municipios	Colegio de Arquitectos Colegio de Ingenieros	Universidades Asociaciones civiles	Alta	Corto Mediano
2. Elaboración y divulgación de los prototipos de vivienda rural vernácula ⁴⁶	Todo el estado	SDUOP	-	-	Alta	Corto
3. Elaboración y publicación de los Reglamentos de Construcción de cada municipio, acorde a su contexto y dinámicas urbanas	Todo el estado	Municipios	-	-	Alta	Corto Mediano
4. Creación de convenios entre instituciones gubernamentales, de investigación, y enseñanza	Todo el estado	SDUOP	-	Universidades con licenciaturas/ especialidades/ en construcción, diseño, arquitectura sustentable y bioclimática del estado	Alta	Corto Mediano
5. Elaboración de criterios normativos a nivel estatal para la adaptación de ecotecnias y ecotecnologías en la construcción de vivienda.	Todo el estado	SDUOP IVEQ SEDESOQ Municipios	-	Universidades con licenciaturas/ especialidades/ en construcción, diseño, arquitectura sustentable y bioclimática del estado	Alta	Corto Mediano

Fuente: SDUOP, 2022.

⁴⁶ Estos prototipos se pueden consultar en el anexo de este documento, serán de uso libre y de consulta pública para toda la población.

En cuanto al Programa de asesoría y seguimiento para la autoconstrucción de vivienda progresiva, pretende su aplicación principalmente al segmento social, económico y popular⁴⁷, mientras que el Programa de Adaptación de Ecotecnologías, habrá de enfocarse en la atención a viviendas beneficiarias de programas o acciones de mejoramiento o rehabilitación.

Tabla 48. Acciones del programa de adaptación de ecotecnologías

Acciones	Cantidad	Ubicación	Corresponsables	Prioridad	Plazo
			Sector público		
1. Elaboración de los términos de operación del programa	1	Todo el estado	SDUOP IVEQ SEDESOQ	Alta	Corto Mediano
2. Vinculación de los términos de operación con los correspondientes al programa de rehabilitación y mejoramiento de la vivienda con rezago	-	Todo el estado	SDUOP SEDESOQ Municipios	Alta	Corto Mediano
3. Elaboración y aprobación del presupuesto y estímulos financieros para la operación por cada uno de los municipios	-	Todo el estado	Municipios	Alta	Corto Mediano

Fuente: SDUOP, 2022.

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:

Tabla 49. Acciones administrativas para el acceso y adquisición de vivienda asequible

Acciones	Ubicación	Corresponsables	Prioridad	Plazo
		Sector público		
1. Reforma del marco normativo del Instituto de la Vivienda del Estado de Querétaro	Todo el estado	IVEQ	Alta	Corto Mediano

Fuente: SDUOP, 2022.

Tabla 50. Acciones económicas para la gestión de la vivienda asequible

Acciones	Ubicación	Corresponsables	Prioridad	Plazo
		Sector público		
1. Generación de estímulos económicos relacionados al traslado de dominio municipal en beneficio la vivienda social, económica, popular ⁴⁸	Todo el estado	Secretaría de Gobierno Legislatura del Estado Municipios	Alta	Corto Mediano

Continúa ➤

⁴⁷ Segmentos de vivienda categorizados de acuerdo a la reclasificación de este Programa.

⁴⁸ Clasificación establecida por este Programa.

⁴⁹ Clasificación establecida por este Programa.

< Continúa **Tabla 50.** Acciones económicas para la gestión de la vivienda asequible

Acciones	Ubicación	Corresponsables	Prioridad	Plazo
		Sector público		
2. Generación de estímulos económicos y fiscales para desarrolladores inmobiliarios que atiendan la demanda de vivienda social, económica y popular ⁴⁹	Todo el estado	Secretaría de Gobierno Legislatura del Estado Municipios	Alta	Corto Mediano
3. Promoción de la homologación de trámites municipales por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, en materia de autorizaciones inmobiliarias	Todo el estado	SDUOP Municipios	Alta	Corto Mediano

Fuente: SDUOP, 2022.

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.

A continuación, se describen las acciones que se llevaron a cabo para este Programa.

Tabla 51. Acciones para la reclasificación de los segmentos de la vivienda

Acciones	Unidad	Corresponsables	Prioridad	Plazo
		Sector público		
1. Elaboración de propuesta de clasificación de vivienda acorde a la demanda de la población	-	SDUOP	Alta	Corto
2. Elaboración de propuesta de prototipos arquitectónicos de viviendas para el segmento social, económico y popular	Proyecto	SDUOP	Alta	Corto

Fuente: SDUOP, 2022.

Los resultados expuestos en la siguiente imagen, ubican la propuesta de clasificación respecto de los principales financiamientos y constructores de vivienda⁵⁰. Esta clasificación será la base para la implementación del presente instrumento, en ella, se ajustan, de acuerdo a las características del mercado, la infraestructura de la vivienda, la demanda respecto a ingresos de la población económicamente vulnerable y desde el concepto de asequibilidad, los segmentos y tipologías, ampliando los rangos en cuanto al ingreso y los esquemas de acceso.

⁵⁰ Las características de infraestructura y elementos en cada una de las clasificaciones propuestas, se podrán consultar en el anexo estratégico.

Tabla 52. Clasificación de la vivienda PEV 2022

		A	B	C		D	E		
		Social Esquema de rentas	Económica Esquema renta/ adquisición de vivienda	Popular		Tradicional	Media		
*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		
FOVISSTE CONAVI INFONAVIT SEDATU SHF	Clasificación		Económica	Popular		Tradicional	Media	Residencial	Residencial Plus
	Tamaño (m²)		40	50		71	102	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.

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 económicas”, la cual, no se encuentra dirigida a la adquisición, sino 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 con relación a los ingresos económicos de la población.

Las acciones a implementar son las siguientes:

Tabla 53. Acciones para el Programa de Rentas Asequibles

Acciones	Ubicación	Corresponsables		Prioridad	Plazo
		Sector público	Sector social		
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	Todo el estado	SDUOP IVEQ	-	Alta	Corto
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	Todo el estado	SDUOP IVEQ	CANADEVI	Alta	Corto Mediano

Fuente: SDUOP, 2022.

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 necesarias para su implementación:

Tabla 54. Acciones para la asesoría en la adquisición de vivienda

Acciones	Unidad	Cantidad	Ubicación	Corresponsables			Prioridad	Plazo
				Sector público	Sector privado	Sector social		
1. Elaboración, firma y vigencia de convenio de colaboración entre autoridades y sector privado e instituciones académicas y colegiadas	Convenio	1	Todo el estado	SDUOP IVEQ SEDESOQ Municipios	CANADEVI AMPI CEPIQ	UAQ, ITQ, Colegio de Arquitectos, Colegio de Ingenieros	Alta	Corto Mediano
2. Creación del sistema de consulta pública para los desarrollos inmobiliarios en proceso	Sistema	1	Todo el estado	SDUOP	CANADEVI AMPI CEPIQ	-	Alta	Corto Mediano

Fuente: SDUOP, 2022.

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.

Tabla 55. Acciones para la mejora regulatoria

Acciones	Ubicación	Corresponsables		Prioridad	Plazo
		Sector público	Sector privado		
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	Todo el estado	SDUOP Municipios	CANADEVI	Alta	Corto Mediano
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	Todo el estado	Municipios	-	Alta	Corto Mediano
3. Promover la homologación de nomenclatura de trámites municipales, en materia de autorizaciones inmobiliarias	Todo el estado	SDUOP Municipios	-	Alta	Corto Mediano

Fuente: SDUOP, 2022.

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.

Al respecto, se establecen las siguientes acciones.

Tabla 56. Acciones legislativas de la vivienda para la consolidación del desarrollo sostenible

Acciones	Unidad	Cantidad	Ubicación	Corresponsables	Prioridad	Plazo
				Sector público		
1. Elaboración, aprobación y vigencia de la Ley Estatal de Vivienda	Ley	1	Todo el estado	SDUOP Legislatura del Estado IVEQ Municipios	Alta	Corto Mediano
2. Promoción, elaboración, aprobación y vigencia de los reglamentos municipales de desarrollos inmobiliarios y de construcción	Reglamento	18	Todo el estado	SDUOP IVEQ Municipios	Alta	Corto Mediano

Fuente: SDUOP, 2022.

Además de las anteriores, es necesario fortalecer el enlace de las dinámicas de vivienda y desarrollo urbano, resaltando su interrelación en la manera en la que se planea el territorio, por lo que se establecen las siguientes acciones en función de su simbiosis.

Tabla 57. Acciones de vinculación con el desarrollo urbano sostenible

Acciones	Unidad	Cantidad	Ubicación	Corresponsables	Prioridad	Plazo
				Sector público		
1. Elaboración de convenios para el fortalecimiento de las áreas municipales del desarrollo urbano en materia de vivienda	Convenio	1	Todo el estado	SDUOP Legislatura del Estado IVEQ Municipios	Alta	Corto Mediano
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	-	-	Todo el estado	SDUOP Municipios	Alta	Corto Mediano
3. Creación del Sistema Estatal de Información Geográfica de Desarrollo Urbano y Vivienda	-	-	Todo el estado	SDUOP Municipios	Alta	Corto Mediano

Fuente: SDUOP, 2022.

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

Tabla 58. Acciones para la creación del Sistema de Información del Desarrollo Urbano y Vivienda

Acciones	Unidad	Cantidad	Ubicación	Corresponsables		Prioridad	Plazo
				Sector público	Sector privado		
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	Convenio	1	Todo el estado	SDUOP IVEQ SEDESOQ Municipios	CANADEVI AMPI CEPIQ	Alta	Corto
2. Integración de base de datos de desarrollos inmobiliarios existentes y en proceso, y asentamientos irregulares	Base de datos	1	Todo el estado	SDUOP IVEQ SEDESOQ Municipios	CANADEVI AMPI CEPIQ	Alta	Corto

Fuente: SDUOP, 2022.

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 asequible⁵¹ del segmento social, económico y popular.

A continuación, se detallan las acciones necesarias para la aplicación de este Programa.

Tabla 59. Acciones del programa de mejoramiento urbano e imagen urbana

Acciones	Unidad	Cantidad	Ubicación	Corresponsables		Prioridad	Plazo
				Sector público	Sector social		
1. Identificación y elaboración de Listado de Asentamientos Humanos Prioritarios susceptibles a programas de mejoramiento urbano e imagen urbana	Listado	1	Todo el estado	SDUOP SEDESOQ Municipios	Ejidatarios	Alta	Corto Mediano

Continúa ➤

⁵¹ Consultar apartado 5.1 Instrumentos Jurídicos, y 5.2. Instrumentos Administrativos.

Acciones	Unidad	Cantidad	Ubicación	Corresponsables		Prioridad	Plazo
				Sector público	Sector social		
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 ⁵²	-	-	-	Municipios	-	Alta	Mediano

Fuente: SDUOP, 2022.

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 Deshabitadas⁵³, dirigiendo las acciones que se describen a la recuperación de la vivienda identificada y susceptible a ser beneficiaria del programa.

Tabla 60. Acciones para la recuperación de vivienda deshabitada

Acciones	Unidad	Cantidad	Ubicación	Corresponsables		Prioridad	Plazo
				Sector público	Sector social		
1. Elaboración del Padrón de Viviendas Deshabitadas	Base de datos	1	Todo el estado	SDUOP IVEQ Municipios	-	Alta	Corto
2. Elaboración de términos de operación de convenio entre Gobierno del Estado y particulares	Convenio	1	Todo el estado	SDUOP IVEQ Municipios	Propietarios	Alta	Corto
3. Adecuación y colocación de la vivienda recuperada y susceptible a serlo, en el esquema de rentas asequibles	-	-	Todo el estado	IVEQ Municipios	-	Alta	Mediano

Fuente: SDUOP, 2022.

⁵² Consultar las acciones correspondientes descritas en el Programa de Evaluación de los Parámetros de Vivienda Adecuada en Asentamientos Humanos.

⁵³ Consultar Instrumentos Administrativos.

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 y desincentivar su proliferación.

Tabla 61. Acciones para fortalecer la vinculación interinstitucional

Acciones	Unidad	Cantidad	Ubicación	Corresponsables	Prioridad	Plazo
				Sector público		
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	Convenio	1	Todo el estado	SDUOP SEDESOQ Municipios	Alta	Corto
2. Elaboración del marco normativo para el registro, seguimiento, y trabajos relacionados con las gestiones administrativas de los asentamientos irregulares	Reforma	-	Todo el estado	SDUOP Legislatura del Estado	Alta	Corto

Fuente: SDUOP, 2022.

A todas las acciones antes previstas, se suman las relacionadas con la conformación de reserva territorial, por lo que se establecen las siguientes acciones:

Tabla 62. Acciones de seguimiento a asentamientos irregulares

Acciones	Unidad	Cantidad	Ubicación	Corresponsables	Prioridad	Plazo
				Sector público		
1. Reforma de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro	Convenio	1	Todo el estado	SDUOP SEDESOQ Municipios	Alta	Corto
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	Reforma	-	Todo el estado	SDUOP SEDESOQ Legislatura del Estado Municipios	Alta	Corto

Fuente: SDUOP, 2022.

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.

Tabla 63. Acciones para el aprovechamiento de zonas habitacionales potenciales

Acciones	Ubicación	Corresponsables	Prioridad	Plazo
		Sector público		
1. Fortalecimiento de los instrumentos normativos y financieros que promuevan la ocupación de los vacíos urbanos, y desincentiven la especulación del suelo servido	Todo el estado	SDUOP Municipios	Alta	Corto Mediano
2. Elaboración de diagnósticos para la definición de zonas susceptibles de re densificación en los centros urbanos	Todo el estado	SDUOP Municipios	Alta	Corto Mediano
3. Generación de instrumentos de planeación urbana metropolitanos y municipales que promuevan la re densificación en zonas consolidadas susceptibles	Todo el estado	SDUOP Municipios	Alta	Corto Mediano

Fuente: SDUOP, 2022.

3.7 Instrumentos

3.7.1 Instrumentos jurídicos

Los instrumentos jurídicos necesarios para dar sustento legal y vigencia jurídica al Programa Estatal de Vivienda, así como a cada uno de los instrumentos necesarios para su implementación y seguimiento.

Tabla 64. Instrumentos jurídicos del Programa Estatal de Vivienda

Instrumento	Descripción
Ley Estatal de Vivienda. (Creación)	La elaboración y entrada en vigor de la Ley Estatal de Vivienda, permitirá robustecer las normativas de sector, reglamentar y consolidar la edificación de la vivienda adecuada y en condiciones de asequibilidad, de acuerdo a la demanda de la población y condicionantes urbanas y socio ambientales; además de establecer los lineamientos generales de las políticas y programas de vivienda en el estado; especificar la competencia y atribuciones de los distintos actores en el cumplimiento de las políticas, estrategias y la consolidación de la vigencia de los programas para dotación de suelo servido, adquisición de reserva territorial, el mejoramiento de la vivienda, y para el ejercicio de subsidios y financiamientos orientados al sector de población con menores ingresos
Reglamentos de Construcción Municipales (Creación)	Creación, publicación y seguimiento de los reglamentos de construcción municipales, para la inclusión de criterios de vivienda adecuada a nivel regional, lo que permitirá homologar términos, objetivos y avances en la materia en cada uno de los municipios, así como el establecimiento de parámetros particulares de cada zona del estado

Continúa **Tabla 64.** Instrumentos jurídicos del Programa Estatal de Vivienda

Instrumento	Descripción
Ley de Hacienda del Estado de Querétaro (Seguimiento)	Incluir estímulos fiscales a la vivienda económica, popular y tradicional, propuesta por este programa, así como la promoción de gravámenes para la conformación de un fondo municipal para la adquisición de reserva territorial con destino habitacional
Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústico, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro (Seguimiento)	Asegurar la permanencia y robustecimiento de lo establecido en la Ley, principalmente en el Art.6., respecto a la integración del Padrón General de Asentamientos Irregulares del Estado de Querétaro, el cual será clave en la identificación y seguimiento de la situación de cada uno de ellos, lo cual beneficia en el abordaje del tratamiento del tema, y de la construcción de estrategias y acciones concretas para desincentivar su conformación, aminorando su impacto en el proceso del crecimiento urbano
Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústico, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro (Reforma y Seguimiento)	Promover la inclusión de mecanismos de adquisición de predios en suelo ejidal y en asentamientos irregulares para la constitución de predios susceptibles de ocupación destinada a colocación de vivienda asequible de los segmentos social, económica y popular
Procuraduría Estatal de Protección al Medio Ambiente y Desarrollo Urbano (Seguimiento y modificación)	Recibir y canalizar ante las autoridades competentes las quejas y denuncias de la ciudadanía por la inobservancia de la normatividad en materia de desarrollo urbano aplicable en el estado y que repercuta directamente en la vivienda y la conservación, protección o restauración de áreas con valor ambiental
Ley de Ingresos Municipal (Modificación y Seguimiento)	Modificación de términos y nomenclatura de trámites, de acuerdo a la unificación de los mismos a nivel estatal, así como la reducción y unificación de costo de trámites municipales, en beneficio de desarrolladores de vivienda económica y popular ⁵⁴
Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Querétaro (Seguimiento)	Promoción de la aplicación de ésta ley, como base para la modificación y reducción de trámites y costos en beneficio de la autorización de desarrollos habitacionales del segmento social, económica, y popular, en zonas de consolidación urbana
Ley de Catastro para el Estado de Querétaro (Seguimiento)	Promover el análisis con base en las características cuantitativas y cualitativas de los bienes inmuebles del estado, la actualización de las tablas de parámetros de valores unitarios de suelo y construcción, en beneficio de la vivienda del segmento social, económico y popular, de todos los municipios de Querétaro

Fuente: SDUOP, 2022.

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.

⁵⁴ Segmentos de la vivienda propuestos por este Programa.

Se incluye una descripción de cada instrumento y las dependencias que participarán en su creación o aplicación:

Tabla 65. Instrumentos administrativos del Programa Estatal de Vivienda

Instrumento	Descripción	Responsables
Convenios de adhesión a la reserva de suelo para vivienda asequible	Creación y vigencia de los convenios de adhesión de predios ubicados en asentamientos irregulares con potencial de uso como reserva de suelo habitacional, para la construcción de vivienda asequible	SEDESOQ, IVEQ y municipios
Padrón de Predios Susceptibles para Conformar Reserva Territorial Habitacional	Listado de los predios de origen privado, social, irregular y gubernamental, que de conformidad con su situación jurídica de tenencia, puedan ser adquiridos para la conformación de reserva territorial habitacional	INDAABIN, SEGOB, SPF, SDUOP, Oficialía Mayor, IVEQ, municipios
Convenios y/o acuerdos de cabildo municipales para la construcción de vivienda asequible	Con base en el Padrón de Predios Susceptibles para Conformar Reserva Territorial Habitacional, se deberán de conformar, de acuerdo a los procedimientos de convenio y acuerdos de cabildo propios de cada municipio, la autorización de la aplicación de densidades necesarias para el desarrollo de proyectos habitacionales, acordes a los prototipos de vivienda propuestos por éste programa	SDUOP, municipios, miembros de la Legislatura del Estado de Querétaro
Convenios instituciones de investigación y enseñanza	Convenio de creación y aplicación de programas interinstitucionales, para proporcionar asesoría, incluida la información referente a prototipos de vivienda acordes a la región, normativa, materiales e incorporación de ecotecnologías	Ayuntamientos municipales, (Secretaría de Finanzas, Secretaría de Obras públicas) Gobierno Estatal (Secretaría de Finanzas, SDUOP), universidades públicas del estado
Convenio para el fortalecimiento de las áreas municipales del desarrollo urbano y vivienda	Formaliza el apoyo a las áreas municipales de la administración del desarrollo urbano mediante la capacitación al personal, aportación de recursos administrativos y material de difusión para ser utilizados en favor de los procesos de desarrollos habitacionales e inmobiliarios	SDUOP, IVEQ, municipios
Padrón de Viviendas Deshabitadas	Elaboración del Padrón de Vivienda Deshabitada, para la identificación, localización cartográfica, y seguimiento, de las viviendas en este estatus, para su evaluación y definición de susceptibilidad a ser parte del Programa de Recuperación de Vivienda Deshabitada	SDUOP, IVEQ, municipios
Manual para la difusión de programas de subsidios y créditos para la vivienda	Material de divulgación ciudadana que contiene información referente a los programas de crédito, subsidio y fomento al ahorro, para la vivienda, dirigidos especialmente a la población prioritaria (con ingresos igual o menores a 5 vsm)	IVEQ, municipios
Manual de autoconstrucción para vivienda progresiva para su difusión en todos los municipios de la entidad	Documento técnico informativo, con contenido específico, para la guía en la ampliación de la construcción de vivienda, con la incorporación de eco tecnologías y materiales regionales/ locales y/o con el medio físico-geográfico, y los sistemas constructivos propios del lugar. Este manual irá acompañado con la vinculación al convenio institucional de investigación y enseñanza	IVEQ, municipios, universidades públicas del estado de Querétaro
Sistema Estatal de Información Cartográfica del Desarrollo Urbano y Vivienda	Programa informático que concentra el acervo documental relativo a la vivienda, conformado por los instrumentos técnicos y procedimientos administrativos y de coordinación interinstitucional, así como la creación de indicadores de evaluación del presente programa, así como de las variables necesarias para diagnosticar la situación de la vivienda a nivel municipal, regional y estatal	SDUOP, municipios

Fuente: SDUOP, 2022.

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.

Tabla 66. Instrumentos financieros del Programa Estatal de Vivienda

Instrumento	Descripción	Grado de certidumbre
Fondo anual para la adquisición de reserva territorial	Inclusión en las leyes de ingresos municipales, la conformación del fondo, con base en el impuesto especial para desarrolladores inmobiliarios, etiquetado para la adquisición de reserva territorial de acuerdo con el Padrón de Predios Susceptibles a Conformar Reserva Territorial Habitacional	Alto
Fondo en beneficio del Instituto de la Vivienda del Estado de Querétaro para la ejecución de acciones de vivienda asequible	Asignación de recursos estatales para incrementar la participación del Instituto de la Vivienda del Estado de Querétaro en la gestión, aplicación y seguimiento de los prototipos de vivienda asequible, así como la administración de los subsidios a la población con ingresos de 1 hasta 5 vsm	Alto
Fondo de subsidio para el mejoramiento de la vivienda	Inversión federal FONHAPO y estatal con SEDESOQ para mejoramiento de la vivienda que habrá de incrementarse como producto del fortalecimiento de las gestiones del Instituto de la Vivienda del Estado de Querétaro. Se agrega la contraparte estatal y se promueve ante los municipios su participación	Medio
Fondo destinado a abatir el déficit en agua potable y drenaje	Recursos del ramo 33 destinados al desarrollo social. El fondo es administrado por la CEA y los municipios, siendo integrado con la participación tripartita: federal, estatal y municipal	Alto
Fondo para el subsidio y financiamiento del mejoramiento y construcción de vivienda rural vernácula en paisajes culturales	Se integra con una partida estatal dirigida a la población rural con ingresos menores de hasta 5 vsm, en predios con certeza jurídica de la propiedad, con aptitud habitacional para viviendas sustentables e integradas al paisaje	Medio
Programa Operativo Anual (POA), estatal y municipal	Programación de recursos estatales y municipales para la ejecución de obras de mejoramiento urbano, dotación de infraestructura y equipamientos, en áreas prioritarias	Medio

Fuente: SDUOP, 2022.

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, dentro del cual, se establece la competencia y atribuciones para que las dependencias del Poder Ejecutivo del Estado que funjan como coordinadoras de sector, participen en el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Querétaro, emitiendo observaciones y propuestas sobre las acciones en materia de planeación en los ámbitos de su competencia, así como su intervención de acuerdo a las responsabilidades que dicho ordenamiento les señala sobre el seguimiento y evaluación de los programas.

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, gestionando mediante las revisiones presupuestales del Poder Legislativo, 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, asegurando así, la inclusión de obras en beneficio del mejoramiento de la habitabilidad y del entorno rural y urbano, 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 encuentra la ejecución de un Foro de Seguimiento y Retroalimentación, el cual tendrá una periodicidad trianual, siendo el primero a realizarse durante el año 2024⁵⁵, y en el cual, se convocará a diversas organizaciones ciudadanas, especialistas en materia de vivienda y dependencias ejecutoras de las acciones programadas. La intención de estos foros será la de presentar los avances logrados a partir de la entrada en vigencia de este programa, así como la recopilación de experiencias, retroalimentación y recomendaciones, mismas que serán adheridas a las modificaciones que se estimen pertinentes para la materialización de los alcances establecidos.

Como parte medular de los mecanismos de seguimiento, considerados dentro 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.

⁵⁵ Primer año del periodo del mediano plazo establecido por el Programa.