



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO**  
PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO

**CONDICIONES DE HABITABILIDAD EN EL FRACCIONAMIENTO PERIFÉRICO  
PASEOS DEL PEDREGAL, QUERÉTARO, MÉXICO (2021-2023).  
UNA PERSPECTIVA DE GÉNERO.**

**TESIS**  
QUE PARA OPTAR POR EL GRADO DE  
**MAESTRÍA EN URBANISMO**

PRESENTA  
**GEMMA CAROLINA LEYVA MACHICHE**

**TUTORA**  
**DRA. ALICIA ZICCARDI CONTIGIANI**  
PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO  
INSTITUTO DE INVESTIGACIONES SOCIALES

**MIEMBROS DEL COMITÉ TUTOR**  
**DRA. ILIANA PADILLA REYES**  
PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO  
ENES JURQUILLA

**DRA. ESTHER MAYA PÉREZ**  
PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO  
FACULTAD DE ARQUITECTURA

**MTRO. JORGE HERNÁNDEZ ROBLES**  
PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO  
FACULTAD DE ARQUITECTURA

**MTRO. ANTONIO ALFONSO BARREDA LUNA**  
PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO  
ENES JURQUILLA

Ciudad Universitaria, CD.MX. a 10 de octubre de 2023.



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

La presente tesis de maestría fue realizada gracias al apoyo del Consejo Nacional de Humanidades, Ciencias y Tecnologías (CONAHCYT).

## **Agradecimientos.**

A la Universidad Nacional Autónoma de México, por permitirme estudiar este posgrado.

A la Dra. Alicia Ziccardi, quien con su amplia experiencia y dedicación, impulsa la formación de investigadoras e investigadores de excelencia. Sin su dirección, esta investigación no hubiera sido posible.

A la Dra. Iliana Padilla, quien me cobijó en la ENES Juriquilla y me acompañó en este proceso de descubrimiento y asombro.

Al comité tutor: Dra. Esther Maya, Mtro. Jorge Hernández y Mtro. Antonio Barreda por sus aportes y colaboración para concluir con este trabajo académico.

A Gaby, por su compañía, experiencia y por la generación de la cartografía necesaria para esta investigación.

A las personas que decidieron participar en esta investigación.

A mi familia, quienes me han acompañado en este gratificante camino y me han inspirado siempre a lograr la excelencia.

A Luis Daniel y Mafer, por el ánimo que me brindaron como equipo incansable en esta travesía.

A mis amigas y amigos, que nunca me soltaron en el proceso.

A Eduardo, que me acompañó en los momentos de duda, miedo e incertidumbre.

A mis colegas, quienes abonaron al debate sobre la necesidad de repensar la forma en la que hacemos arquitectura y urbanismo.

<b>Índice</b>	
<b>Introducción.</b>	<b>7</b>
<b>Origen y planteamiento del problema.</b>	<b>11</b>
<b>Metodología de la investigación.</b>	<b>14</b>
<b>Parte I. Marco conceptual y metodológico.</b>	<b>19</b>
<b>Capítulo 1. Condiciones de habitabilidad.</b>	<b>19</b>
1.1. La noción de habitabilidad.	19
1.2. Habitabilidad interna.	24
1.3. Habitabilidad externa.	29
1.4. La búsqueda de la habitabilidad en los fraccionamientos.	33
<b>Capítulo 2. Perspectiva de género en el análisis urbano.</b>	<b>40</b>
2.1. La perspectiva de género en el análisis urbano.	40
2.2. Acceso diferenciado de mujeres y hombres a la ciudad.	42
2.3. El marco normativo y la transversalidad de la perspectiva de género en el ámbito urbano.	47
2.4. El marco programático para la transversalidad de la perspectiva de género en Querétaro.	53
<b>Parte II. Caracterización de Querétaro: la ciudad y su vivienda.</b>	<b>56</b>
<b>Capítulo 3. Querétaro como ciudad media y dispersa.</b>	<b>56</b>
3.1. Procesos de reestructuración urbana.	56
3.2. Proceso histórico del desarrollo de fraccionamientos.	61
3.3. Fraccionamientos como ciudades dormitorio.	65
3.4. La delegación Epigmenio González como área de acumulación de desventajas.	67
<b>Parte III. El estudio de caso.</b>	<b>76</b>
<b>Capítulo 4. Condiciones de habitabilidad en el fraccionamiento Paseos del Pedregal, Querétaro, México.</b>	<b>76</b>
4.1. Caracterización de la población del fraccionamiento Paseos del Pedregal, Querétaro, México.	86
4.2. Caracterización del fraccionamiento Paseos del Pedregal, Querétaro, México.	91
4.3. Condiciones de habitabilidad internas de la vivienda.	97
4.4. Condiciones de habitabilidad externas de la vivienda.	116
<b>Conclusiones.</b>	<b>156</b>
<b>Referencias bibliográficas.</b>	<b>163</b>
<b>Anexos.</b>	<b>173</b>

## Índice de imágenes, diagramas, tablas, mapas, planos y fichas.

IMAGEN 1. CAMPAÑA PASEO 5 DE FEBRERO .....	8
DIAGRAMA 1. ESQUEMA DE LA METODOLOGÍA DE ANÁLISIS.....	18
DIAGRAMA 2. CONDICIONES DE HABITABILIDAD .....	23
FORMATO 1. CONDICIONES DE HABITABILIDAD INTERNAS DE LA VIVIENDA.....	38
FORMATO 2. CONDICIONES DE HABITABILIDAD EXTERNAS DEL ENTORNO URBANO .....	39
TABLA 1. ESTRATEGIAS PRIORITARIAS Y ACCIONES PUNTUALES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO....	49
TABLA 2. PRESENCIA DE CONDICIONES PARA TRANSVERSALIZAR LA PERSPECTIVA DE GÉNERO DENTRO DEL MARCO NORMATIVO DEL ESTADO DE QUERÉTARO. ....	53
TABLA 3. PRESENCIA DE CONDICIONES PARA TRANSVERSALIZAR LA PERSPECTIVA DE GÉNERO DENTRO DEL PRESUPUESTO PÚBLICO DEL ESTADO DE QUERÉTARO. ....	54
TABLA 4. PRESENCIA DE CONDICIONES PARA TRANSVERSALIZAR LA PERSPECTIVA DE GÉNERO DENTRO LA CUENTA PÚBLICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO. ....	54
TABLA 5. POBLACIÓN, SUPERFICIE, DENSIDAD Y TASA DE CRECIMIENTO POR PERIODO DE LA ZONA METROPOLITANA DE QUERÉTARO.....	57
MAPA 1. CRECIMIENTO DE LA MANCHA URBANA DE LA ZONA METROPOLITANA DE QUERÉTARO (1970-2020). ....	60
MAPA 3. MAPA DE LOCALIZACIÓN DE LA DELEGACIÓN EPIGMENIO GONZÁLEZ. ....	68
TABLA 6. POBLACIÓN TOTAL POR DELEGACIÓN (PPDU 2007).....	69
MAPA 4. PPDU DE LA DELEGACIÓN EPIGMENIO GONZÁLEZ 2007. ....	71
MAPA 5. PRESENCIA DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO EN LA DELEGACIÓN EPIGMENIO GONZÁLEZ. ....	72
MAPA 6. PRESENCIA DE EQUIPAMIENTO DE SALUD PÚBLICA EN LA DELEGACIÓN EPIGMENIO GONZÁLEZ. ...	73
MAPA 7. PRESENCIA DE ESPACIOS PÚBLICOS EN LA DELEGACIÓN EPIGMENIO GONZÁLEZ. ....	74
TABLA 7. ANÁLISIS DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANA VIGENTE PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DEL FRACCIONAMIENTO PASEOS DEL PEDREGAL.....	76
TABLA 8. ANÁLISIS DE LA PRESENCIA DE EQUIPAMIENTO DEL FRACCIONAMIENTO PASEOS DEL PEDREGAL.	80
TABLA 9. SUPERFICIES GENERALES POR ÁREA PARA LICENCIA DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO PASEOS DEL PEDREGAL.....	83
TABLA 10. SUPERFICIES DE SERVICIOS POR ÁREA PARA LICENCIA DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO PASEOS DEL PEDREGAL.....	83
TABLA 11. ÁREAS DE DONACIÓN PARA LICENCIA DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO PASEOS DEL PEDREGAL. ....	84
MAPA 8. ÁREA DE ESTUDIO DENTRO DEL PPDU DE LA DELEGACIÓN EPIGMENIO GONZÁLEZ 2007.....	84
PLANO 1. LOTIFICACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO PASEOS DEL PEDREGAL. FECHA 19 DE AGOSTO DE 2010. ....	85
TABLA 12. POBLACIÓN EN SITUACIÓN DE DEPENDENCIA DEL FRACCIONAMIENTO PASEOS DEL PEDREGAL.	89
MAPA 9. CONCENTRACIÓN DE LA POBLACIÓN INFANTIL EN LA ZMQ. ....	90
IMAGEN 2. LOCALIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO PASEOS DEL PEDREGAL. ....	92
IMAGEN 3. VIVIENDA ABANDONADA EN EL FRACCIONAMIENTO PASEOS DEL PEDREGAL. ....	93
TABLA 13. TABLA DE CLASIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES PARA EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO. ....	94
TABLA 14. CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN ENTREVISTADA DEL FRACCIONAMIENTO PASEOS DEL PEDREGAL. ....	96
TABLA 15. NORMAS APLICABLES PARA DISEÑO DE VIVIENDA EN QUERÉTARO. ....	99
IMAGEN 4. ANÁLISIS DE ÁREAS PARA ESPACIOS HABITABLES. ....	100
FICHA 1. CARACTERÍSTICAS DEL CONDOMINIO CAMPANERO.....	101
FICHA 2. ANÁLISIS DE ÁREAS DEL PROTOTIPO “GEMA”. ....	102
TABLA 16. ANÁLISIS DE ÁREAS DEL PROTOTIPO “GEMA” .....	103
FICHA 3. CARACTERÍSTICAS DEL CONDOMINIO MIRASOL. ....	105
FICHA 4. ANÁLISIS DE ÁREAS DEL PROTOTIPO “JADE”. ....	106
TABLA 17. ANÁLISIS DE ÁREAS DEL PROTOTIPO “JADE”. ....	107
IMAGEN 5. AFECTACIONES A BARDAS PERIMETRALES DE LOS CONDOMINIOS CERRADOS. ....	109
IMAGEN 6. RECORRIDOS A., 31 AÑOS, MUJER. ....	122
IMAGEN 7. RECORRIDOS J., 31 AÑOS, MUJER.....	122
IMAGEN 8. RECORRIDOS A., 34 AÑOS, MUJER. ....	123

IMAGEN 9. RECORRIDOS J., 33 AÑOS, HOMBRE.....	123
IMAGEN 10. RECORRIDOS L., 40 AÑOS, HOMBRE.....	124
IMAGEN 11. RECORRIDOS R., 55 AÑOS, HOMBRE.....	124
MAPA 10. DISTRIBUCIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS PÚBLICOS Y PRIVADOS EN LA ZMQ. ....	129
MAPA 11. DISTRIBUCIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS DE NIVEL BÁSICO PÚBLICOS Y PRIVADOS EN LA ZMQ. ....	130
MAPA 12. DISTRIBUCIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS DE SALUD PÚBLICOS Y PRIVADOS EN LA ZMQ. ....	132
MAPA 13. DISTRIBUCIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS ASISTENCIALES EN LA ZMQ. ....	133
IMAGEN 12. LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL PARA EL FRACCIONAMIENTO PASEOS DEL PEDREGAL. ....	134
PLANO 2. ÁREAS DESTINADAS PARA EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL EN LICENCIA DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO PASEOS DEL PEDREGAL.....	135
IMAGEN 13. ESTADO ACTUAL DE LOS PREDIOS DEFINIDOS PARA EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL. ....	136
MAPA 14. PENDIENTES DEL FRACCIONAMIENTO PASEOS DEL PEDREGAL. ....	137
TABLA 18. ANÁLISIS DEL EQUIPAMIENTO PRESENTE EN EL FRACCIONAMIENTO PASEOS DEL PEDREGAL. .	138
MAPA 15. RADIO DE ACCIÓN DE 200 M DEL FRACCIONAMIENTO PASEOS DEL PEDREGAL. ....	140
MAPA 16. RADIO DE ACCIÓN DE 400 M DEL FRACCIONAMIENTO PASEOS DEL PEDREGAL. ....	141
MAPA 17. RADIO DE ACCIÓN DE 800 M DEL FRACCIONAMIENTO PASEOS DEL PEDREGAL. ....	142
MAPA 18. RADIO DE ACCIÓN DE 1000 M DEL FRACCIONAMIENTO PASEOS DEL PEDREGAL. ....	143
MAPA 19. DISPONIBILIDAD DE CENTROS DE CUIDADOS EN EL FRACCIONAMIENTO PASEOS DEL PEDREGAL. ....	146
MAPA 20. DISPONIBILIDAD DE CENTROS DE CUIDADOS CERCANOS AL ÁREA DE ESTUDIO. ....	146
IMAGEN 14. SEÑALÉTICA PRESENTE EN EL FRACCIONAMIENTO PASEOS DEL PEDREGAL. ....	148
IMAGEN 15. PARADA DE AUTOBÚS Y PASO SUBTERRÁNEO VEHICULAR EN EL FRACCIONAMIENTO PASEOS DEL PEDREGAL.....	149
IMAGEN 16. RECORRIDOS ENTRE MUROS EN EL FRACCIONAMIENTO PASEOS DEL PEDREGAL. ....	150
IMAGEN 17. RECORRIDOS ENTRE MUROS EN EL FRACCIONAMIENTO PASEOS DEL PEDREGAL. ....	150
IMAGEN 18. ESTADO ACTUAL DE MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO EN EL FRACCIONAMIENTO PASEOS DEL PEDREGAL. ....	151
IMAGEN 19. PARQUES EN EL FRACCIONAMIENTO PASEOS DEL PEDREGAL.....	152
IMAGEN 20. LAYOUT DEL CONDOMINIO CAMPANERO.....	153
IMAGEN 21. LAYOUT DEL CONDOMINIO MIRASOL. ....	153
ANEXO 1. FORMATO DE ENTREVISTA SEMIESTRUCTURADA: CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS Y DEL ENTORNO URBANO EN FRACCIONAMIENTOS PERIFÉRICOS DE LA CIUDAD DE QUERÉTARO. ....	173
ANEXO 2. ANEXO FOTOGRÁFICO. ....	174

## **Introducción.**

La presente investigación, se realizó para obtener el grado de maestría en Urbanismo, dentro del Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo de la Universidad Nacional Autónoma de México, ENES Juriquilla, en el campo de conocimiento Desarrollo Urbano Regional, y en correspondencia con la línea de investigación sobre Vivienda, Bienes Públicos y Suelo Urbano.

Este trabajo, se inscribe en un tema de interés nacional, de los Programas Nacionales Estratégicos (PRONACE) impulsados por el CONAHCYT: la vivienda. Asimismo, es una investigación que contribuye a resolver problemas asociados al acceso a una vivienda adecuada, ampliar las oportunidades de los grupos en situación de vulnerabilidad y propiciar una mejor calidad de vida para la población mexicana.

Esta investigación analiza las condiciones de habitabilidad del fraccionamiento periférico Paseos del Pedregal, en el municipio de Querétaro, México, desde una perspectiva de género. La pregunta principal es: ¿cuáles son las condiciones de habitabilidad internas y externas de las viviendas y el entorno urbano en el fraccionamiento seleccionado, y cómo inciden en la calidad de vida de sus habitantes, en especial en las mujeres? La hipótesis de este trabajo fue que las condiciones de habitabilidad en el fraccionamiento Paseos del Pedregal, inciden de manera diferenciada entre mujeres y hombres, en relación con el uso y función de los espacios, el acceso a los equipamientos y servicios urbanos, así como la calidad de vida, ya que la normatividad de la ciudad y las acciones de los desarrolladores inmobiliarios no consideran la perspectiva de género, ni las diferentes necesidades, experiencias y propuestas de la población en el diseño habitacional y urbano.

En este sentido, interesa recuperar el proyecto de reingeniería de la Avenida 5 de febrero en el municipio de Querétaro, para el cual, se planteó un diseño con perspectiva de género. Con la finalidad de reducir la circulación de vehículos



durante la ejecución del proyecto, una de las campañas del poder ejecutivo del estado de Querétaro convocó a “planear mi rutina cerca de casa” y a “organizar mi día cerca de casa”, campaña paradójica debido a que la planeación urbana en Querétaro, a partir de la producción de nuevo suelo urbano sobre suelo a precios bajos, que permite obtener mayores ganancias a las desarrolladoras inmobiliarias, ha generado un escenario que ha permitido construir de manera masiva y expansiva grandes fraccionamientos carentes de condiciones de habitabilidad, ubicados en periferias cada vez más lejanas y desprovistas de equipamientos, servicios de calidad, comercio y fuentes de empleo. Además, no se ha contemplado la distribución de la población en el territorio, así como sus patrones de movilidad, lo que ha llevado a recurrir a medios de transporte no sostenibles, incrementar el gasto en transporte y los tiempos de traslado, y a limitar la capacidad de gasto para cubrir otros satisfactores básicos.

**Imagen 1. Campaña Paseo 5 de febrero**



Fuente: elaboración propia (diciembre 2022).

La metodología de esta investigación, es cualitativa y exploratoria, e incorpora una perspectiva de género. Se analizan las condiciones de habitabilidad internas y externas de las viviendas, y el entorno urbano del fraccionamiento seleccionado, desagregando por sexo los resultados de las entrevistas semiestructuradas realizadas a las y los habitantes de dicho fraccionamiento, con la intención de identificar las diferencias que se presenten entre mujeres y hombres en relación con el uso y la función que tiene la vivienda, así como en el acceso a los bienes y servicios urbanos.

La presente investigación parte de la “habitabilidad”, un concepto polisémico. En el capítulo 1 se aborda el debate conceptual de la misma, se identifican sus características, dimensiones, funciones y percepciones, considerando diversas fuentes, y revisando el marco normativo en el que se desarrolla. La inclusión de este concepto para analizar los fraccionamientos en México y Querétaro permite conocer los alcances conceptuales de esta noción.

Con base en las distintas concepciones del urbanismo feminista y el urbanismo con perspectiva de género, el capítulo 2, se trata de visibilizar el acceso diferenciado de las mujeres y hombres a la vivienda, la ciudad y los bienes urbanos. Se señala que la falta de transversalización de la perspectiva de género en las políticas de planeación urbana lleva a no tomar en cuenta las necesidades y los patrones de movilidad de las mujeres, para el diseño y localización de las viviendas, el uso y función de los espacios, la dotación y calidad de los equipamientos y servicios urbanos, y las restricciones que las ciudades cargan sobre ellas.

En el capítulo 3, se caracteriza la ciudad de Querétaro como ciudad media, dispersa y fragmentada, así como la caracterización de su vivienda, con una periferia en expansión por nuevos asentamientos sin condiciones mínimas de habitabilidad en términos de equipamientos, servicios, comercio y empleo. En este análisis se incorpora una perspectiva de género para identificar cómo esta

situación incide negativa y mayormente en las condiciones de habitabilidad y la calidad de vida de las mujeres.

En el capítulo 4, se pone a prueba la hipótesis principal, a partir del análisis desagregado por sexo de los datos recopilados en las entrevistas semiestructuradas de los indicadores de las condiciones de habitabilidad, los patrones de movilidad y la dotación de equipamientos y servicios urbanos del fraccionamiento periférico Paseos del Pedregal.

Finalmente, en las conclusiones, se exponen los principales hallazgos derivados de esta investigación, que visibilizan la necesidad de transversalizar la perspectiva de género en el análisis urbano, para identificar las desigualdades estructurales que conllevan al acceso diferenciado de mujeres y hombres a la vivienda y la ciudad.

## **Origen y planteamiento del problema.**

La ausencia de una perspectiva de género en los procesos de planeación urbana, impacta sobre las condiciones de habitabilidad y la calidad de vida de las mujeres en las ciudades. Esta investigación se centra en el caso particular del fraccionamiento periférico Paseos del Pedregal, en el municipio de Querétaro, México.

Los ejes de análisis son: el acceso y la calidad de la vivienda, la accesibilidad a equipamiento y servicios urbanos, y la movilidad desde la periferia a los lugares de trabajo, estudio y servicios.

En primer lugar, se plantea: ¿quiénes y en qué condiciones acceden a la vivienda? ¿Tienen las mujeres las mismas oportunidades? Como lo menciona Ziccardi (2015) no hay mecanismos que permitan el acceso equitativo de las mujeres al crédito y a la propiedad de las viviendas, y son ellas, junto con las niñas y los niños quienes son más vulnerables a situaciones de violencia intrafamiliar. Asimismo, uno de los criterios para evaluar las condiciones de habitabilidad de la vivienda es el tamaño en relación con las características de la familia o núcleo de residencia (Ziccardi, 2015). La crítica al diseño de las viviendas desde una perspectiva de género, coincide con esta preocupación por la organización del trabajo doméstico, el número de integrantes, el ciclo vital familiar, los reducidos espacios de la vivienda, así como la construcción estandarizada de las viviendas, lo que impide que se adapten a los cambios en la vida familiar y a las nuevas necesidades de los núcleos familiares. Analizar la vivienda implica considerar su estado, la seguridad jurídica, el entorno físico y social, que afecta a las mujeres.

De acuerdo con la CEPAL (2016), la desequilibrada e injusta distribución de tareas de cuidado, se manifiesta en los obstáculos que enfrentan las mujeres para acceder a mejores empleos, salarios, pensiones, oportunidades educativas y vivienda digna. Todas estas son barreras para lograr su autonomía y ejercer sus

derechos. Debido a su alta carga de trabajo doméstico no remunerado, las mujeres disponen de menos tiempo para su uso personal, lo que atenta contra sus posibilidades de capacitarse y mantener una presencia continua en el mercado laboral, así como de tener ingresos propios.

En segundo lugar, el acceso equitativo a los equipamientos y servicios urbanos lleva a preguntarse: ¿a qué lógica responde la dotación de equipamiento y servicios en las ciudades? ¿Han sido tomadas en cuentas las necesidades y patrones de movilidad de las mujeres en su vida cotidiana? Valladares y Chávez (2008), consideran que algunos de los atributos para medir las condiciones de habitabilidad se centran en el entorno en el que se localiza la vivienda. Sin embargo, a partir de la producción de nuevo suelo urbano y la dispersión de la ciudad, se ha conformado un escenario que ha permitido construir de manera masiva, grandes conjuntos habitacionales ubicados en periferias cada vez más lejanas y carentes de equipamiento y servicios adecuados (Ziccardi, 2015). Esta situación provoca una baja en la calidad de vida de sus habitantes, no sólo por lo limitado de las condiciones de las viviendas, sino por no existir condiciones mínimas de habitabilidad en términos de servicios, comercio y empleo. Esto obliga a sus habitantes a incrementar su gasto de transporte y a sacrificar su capacidad de pago en otros satisfactores como la salud, la recreación, el vestido y la alimentación (Kunz, 2009). Sin duda, esta situación afecta mayormente a las mujeres, ya que la organización social y la estructura urbana no ha reconocido las necesidades de éstas. Las carencias de la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios, inciden de manera diferenciada en mujeres y hombres, y condicionan su desarrollo personal, es decir, la ciudad les impone un uso del tiempo y del espacio diferenciado.

En tercer lugar, sobre la movilidad la principal pregunta de esta investigación es: ¿cómo transitan las mujeres en las ciudades? Según Segovia y Nieves (2017), la planeación urbana y las políticas públicas han dejado en manos de las mujeres su propia seguridad. Ellas han tenido que aprender a desplazarse por la ciudad y

apropiarse de los espacios, preguntándose cómo vestirse y a dónde salir sin exponerse al peligro, y cambiando los horarios de sus actividades. El mapeo que hacen de sus barrios y de la ciudad, a través del cual construyen los caminos de circulación para sí mismas y para sus hijas, hijos y familiares, es más atento a las señales distintivas de distribución espacial que el que hacen los hombres. Esto es consecuencia de que son ellas quienes todavía asumen la casi totalidad de las responsabilidades de los quehaceres domésticos, y para cumplir esa función dependen de la disponibilidad de servicios en las proximidades de sus lugares de residencia y de su acceso a ellos.

Otra forma a través de la cual la relación entre la mujer y el entorno visibiliza las relaciones de restricción de género en las ciudades, son las barreras espaciales que se expresan en los patrones de desplazamiento, en el sentido complejo de la movilidad cotidiana. Desde un enfoque de género, hay un conjunto de restricciones que aparecen vinculadas con la planeación urbana, ya que no han sido tomados en cuenta los recorridos variados, la multiplicidad de propósitos en un mismo viaje, la maximización del uso del tiempo para cumplir con los trabajos de cuidados, que son característicos de los desplazamientos de las mujeres (Soto, 2018). Además, de acuerdo con Paola Jirón (2007) otras de las barreras físicas más importantes de los espacios urbanos son las condiciones de las aceras, las paradas de autobuses, los caminos, los parques y la inseguridad en los espacios públicos.

## **Metodología de la investigación.**

La metodología de esta investigación cualitativa y exploratoria, analiza a profundidad el caso del fraccionamiento Paseos del Pedregal, en el municipio de Querétaro.

El principal objetivo es analizar cualitativamente las condiciones de habitabilidad internas y externas de las viviendas y el entorno urbano del fraccionamiento periférico Paseos del Pedregal en el municipio de Querétaro, e identificar las diferencias que se presenten entre mujeres y hombres.

La pregunta principal es ¿cuáles son las condiciones de habitabilidad internas y externas de las viviendas y el entorno urbano en el fraccionamiento periférico Paseos del Pedregal en la ciudad de Querétaro, y cómo inciden en la calidad de vida de sus habitantes, en especial en las mujeres?

La hipótesis inicial es que las condiciones de habitabilidad en el fraccionamiento periférico Paseos del Pedregal en el municipio de Querétaro, tienen un impacto diferenciado entre mujeres y hombres, en relación con el uso y función de los espacios, el acceso a los equipamientos y servicios urbanos, así como la calidad de vida, ya que la normatividad en el diseño habitacional y urbano de la ciudad, así como las acciones de los desarrolladores inmobiliarios no han considerado las necesidades, experiencias y propuestas particulares de las mujeres.

El diseño metodológico contempló siete etapas:

- 1) Recopilación de la bibliografía sobre el concepto de habitabilidad y perspectiva de género.
- 2) Recopilación de los contenidos de las normativas locales vigentes.

- 3) Análisis de la estructura urbana y demográfica de la ciudad de Querétaro, para identificar fraccionamientos de vivienda popular lejanos a la ciudad central, en zonas que presentan poca concentración de equipamiento y servicios.
- 4) Análisis de las condiciones limitadas de movilidad en la periferia respecto a las necesidades de la población, en particular de las mujeres.
- 5) Caracterización de la población y del fraccionamiento seleccionado.
- 6) Aplicación de entrevistas semiestructuradas a las y los habitantes que viven en el fraccionamiento seleccionado.
- 7) Análisis de la información a partir de cuatro ejes:
  - a) Condiciones de habitabilidad internas de la vivienda: medidas, radios de acción, distribución, calidad y especialización de los espacios.
  - b) Condiciones de habitabilidad externas del entorno: estructura urbana, disponibilidad y calidad de los equipamientos y los servicios urbanos.
  - c) Patrones de movilidad de la población: distancias-tiempos de traslado y medios de transporte.
  - d) Condiciones de accesibilidad: movilidad, calidad de los espacios públicos y percepciones de seguridad.



Una de las herramientas que se han utilizado para aumentar la validez y calidad de los estudios cualitativos, es la triangulación. La triangulación se refiere al uso de varios métodos, fuentes de datos, teorías, investigadores o ambientes en el estudio de un fenómeno. Dentro del marco de una investigación cualitativa, la triangulación comprende el uso de varias estrategias al estudiar un mismo fenómeno. Una de las ventajas de la triangulación es que cuando dos estrategias arrojan resultados muy similares, esto corrobora los hallazgos; pero cuando, por el contrario, estos resultados no lo son, la triangulación ofrece una oportunidad para que se elabore una perspectiva más amplia en cuanto a la interpretación del fenómeno en cuestión, porque señala su complejidad y esto a su vez enriquece el estudio y brinda la oportunidad de que se realicen nuevos planteamientos (Okuda & Benavides, 2005).

Para realizar este ejercicio de triangulación de datos, esta investigación tomó en cuenta:

- 1) Análisis de datos demográficos de los Censos de Población y Vivienda (INEGI), Encuesta Nacional de Seguridad Pública Urbana (INEGI), Cuestionario de Entorno Urbano (INEGI), Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (INEGI), Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte (INEGI), Cobertura de Equipamiento Urbano (IMPLAN), Encuesta de Infraestructura para Movilidad (IMPLAN), Índice de caminabilidad (Barreda-Luna et al., 2022), entre otros.
- 2) Análisis de datos del entorno urbano a partir de los criterios normativos vigentes.
- 3) Análisis de los prototipos de vivienda y del fraccionamiento a partir de los criterios normativos vigentes.

- 4) Aplicación de entrevistas semiestructuradas a las y los habitantes del fraccionamiento periférico Paseos del Pedregal en la ciudad de Querétaro, sobre las condiciones de habitabilidad de su vivienda y del entorno, tomando en cuenta sus percepciones de satisfacción y seguridad.

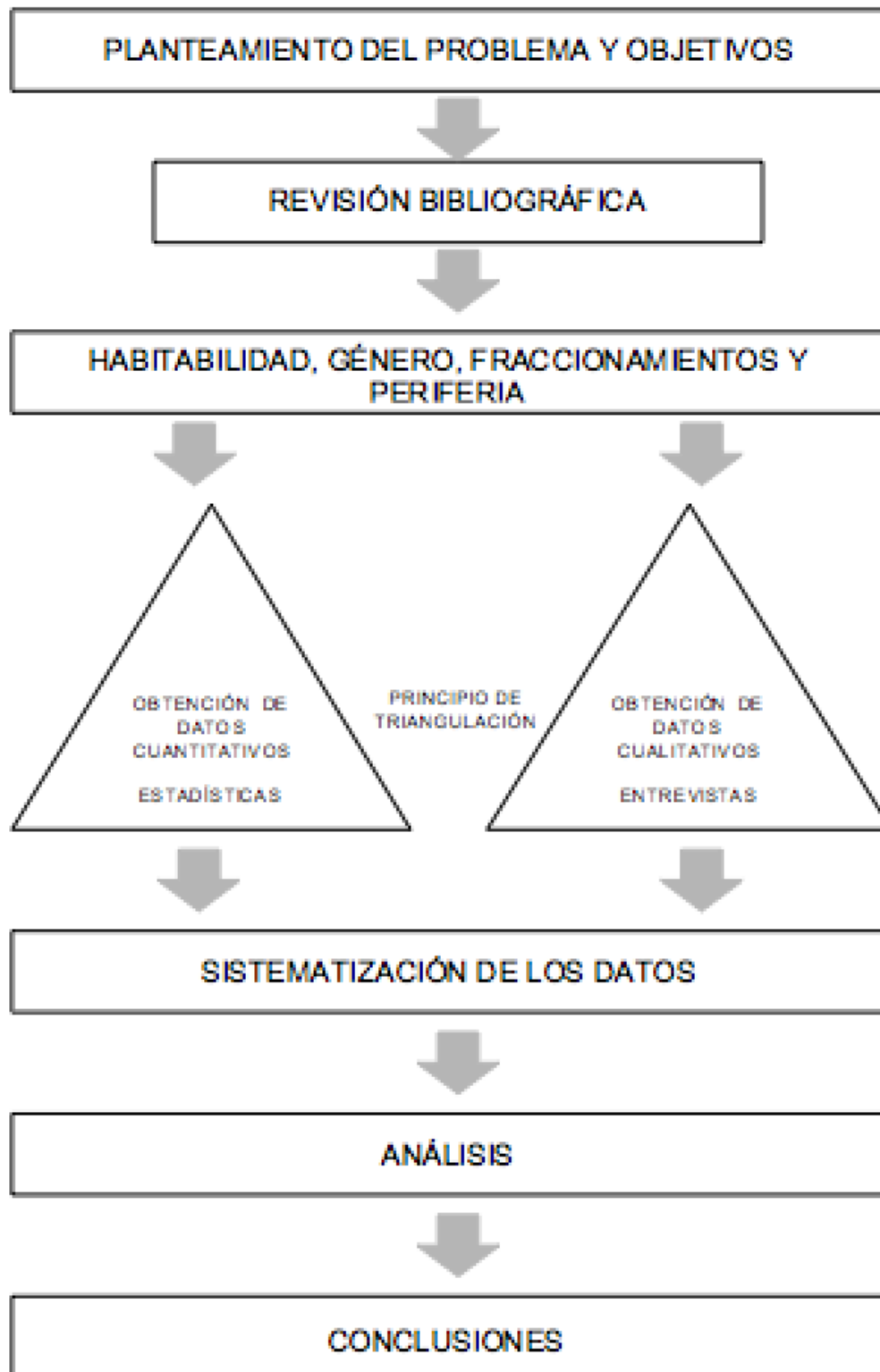
Finalmente, los criterios para la selección de casos fueron los siguientes:

- a) Fraccionamientos con localización periférica en la ciudad de Querétaro, que presentan pocos equipamientos y servicios, con condiciones limitadas de movilidad y accesibilidad.
- b) Fraccionamientos de vivienda popular realizados por desarrolladores privados.
- c) Fraccionamientos que cumplen con la normatividad urbana local.

Con ello se buscó realizar un análisis, a partir de criterios normativos y de la percepción que tienen las y los habitantes del fraccionamiento sobre el concepto de la habitabilidad.

El siguiente diagrama sintetiza la metodología de análisis de esta investigación.

**Diagrama 1. Esquema de la metodología de análisis.**



Fuente: elaboración propia.

## **Parte I. Marco conceptual y metodológico.**

### **Capítulo 1. Condiciones de habitabilidad.**

El derecho a una vivienda digna y decorosa, como lo establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, es un derecho reconocido e incluido en distintas declaraciones internacionales, nacionales y locales como vivienda adecuada o vivienda habitable. Sin embargo, no existe un acuerdo respecto a las características que debe presentar una vivienda para ser considerada habitable.

El presente capítulo presenta algunas nociones de habitabilidad, como marco referencial para la definición del instrumento de evaluación de las condiciones de habitabilidad en un fraccionamiento periférico de la ciudad de Querétaro.

#### **1.1. La noción de habitabilidad.**

La habitabilidad es una noción que encierra múltiples connotaciones (Ziccardi, 2015), por ello, es necesario revisar las diferentes definiciones que se le han dado para poder contextualizar y acotar al proyecto de investigación. Comenzando con la definición de la Real Academia Española, que la describe como la cualidad de habitable con apego a determinadas normas legales que tiene una vivienda.

En el ámbito internacional, la ONU (2019), ha definido y adecuado el concepto de habitabilidad a lo largo del tiempo, iniciando por definirla como las “condiciones que garantizan la seguridad física de sus habitantes y les proporcionan un espacio habitable suficiente, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales”. Esta concepción ponía énfasis en los aspectos físico-constructivos de la vivienda.

Posteriormente, en 1996, define la habitabilidad de las zonas edificadas en función de la “calidad de vida en los asentamientos humanos, lo que supone la existencia

de atributos que permiten atender a aspiraciones diversificadas y crecientes que van más allá de la satisfacción de las necesidades básicas de la ciudadanía y que guarda relación con las características y cualidades del espacio, entorno social y medio ambiente que contribuyen a una sensación de bienestar personal y colectivo”. Además, reconoce que la habitabilidad “varía de un lugar a otro, difiere según las poblaciones de una comunidad y evoluciona con el tiempo, por lo que las condiciones para la misma, presupone una democracia que funcione y en la que estén institucionalizados los procesos y mecanismos de participación, dedicación cívica y fomento de la capacidad” (ONU-Habitat, 1996).

Bielschowsky y Torres (2018), en colaboración con la CEPAL, consideran criterios similares, entendiendo la habitabilidad de la vivienda como la “provisión a sus ocupantes de un nivel de protección respecto del medio natural y social. El primer aspecto se identifica sobre la base de los materiales de construcción del techo, los muros y el piso. Y el segundo aspecto, es la aptitud de la vivienda para proteger del medio social, por lo general establecido mediante el indicador de hacinamiento, pero también considerando el acceso al agua y al saneamiento, y la eliminación de residuos sólidos, que suponen riesgos sanitarios y de contaminación del medio ambiente”.

En México, la CONAVI (2019) define la habitabilidad como las “características del material, los espacios de la vivienda y la infraestructura para acceder a los servicios básicos, así como la garantía de la seguridad física y espacio suficiente, para brindar protección contra peligros estructurales, el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento y otros riesgos para la salud”.

La ley de vivienda introduce los adjetivos de vivienda digna y decorosa. La habitabilidad de la vivienda está en función del cumplimiento de las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, por lo que la vivienda debe contar con espacios habitables y auxiliares, así como con los servicios básicos, brindando a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su

propiedad o legítima posesión. Además, exige contemplar los criterios para la prevención de desastres y protección física ante los elementos naturales potencialmente agresivos.

Algunas autoras y autores han aportado otros elementos que además involucran la percepción y grado de satisfacción de quienes habitan la vivienda. En el caso de Maya y Cervantes Borja (2015), se conjugan elementos físicos, sociales, psicológicos y ambientales, siendo un proceso de adaptación-construcción.

Para Espinoza y Gómez Azpeitia (2010), es una perspectiva aplicada tanto a la escala de la vivienda, como a un contexto más amplio del hábitat, que toma en cuenta las magnitudes físicas y las condiciones intrínsecas de los espacios habitables/habitados, las formas de apropiación de quienes habitan para estabilizar su proceso de interacción con el espacio habitado, el esfuerzo e impacto medioambiental que envuelve la satisfacción de las exigencias que implica el habitar y el nivel de satisfacción de las necesidades fisiológicas, psicológicas, sociales y culturales de las personas que el espacio habitado provee.

Valladares y Chávez (2008) suman los aspectos de accesibilidad, movilidad, continuidad, permeabilidad, emplazamiento, espacio público, dotación uniforme de infraestructuras, de servicios, de mobiliario urbano, de elementos de patrimonio simbólico cultural y la disponibilidad real de transporte público.

Landázuri y Mercado (2004) incorporan factores subjetivos como el grado de satisfacción que produce la vivienda, vinculado al agrado de habitar, el orden, la tranquilidad, el silencio, la identidad, el orgullo, el sentido de pertenencia, el arraigo, el estatus, la funcionalidad y la privacidad.

Ziccardi (2015) reconoce a la habitabilidad y al derecho a la vivienda no sólo como “una construcción con materiales de calidad y una adecuada superficie habitable”, sino a la “disposición de servicios de agua, electricidad y saneamiento, así como

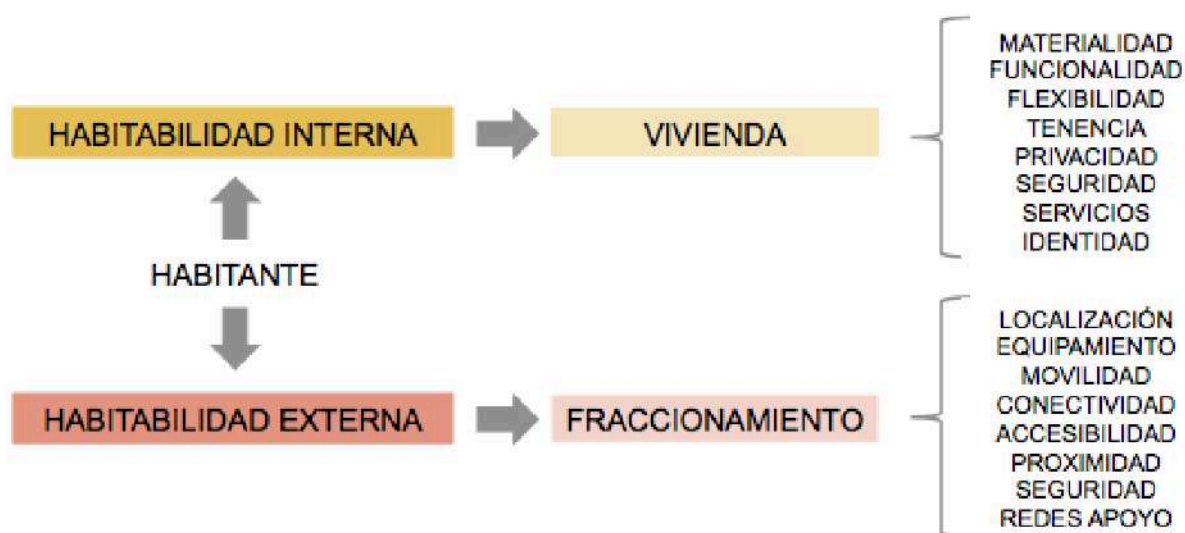
de equipamientos, espacios de convivencia de calidad y de una ubicación que no implique altos costos en el traslado al trabajo o escuela y que no limite el desarrollo de las relaciones sociales”.

Ziccardi (2015) también distingue entre la habitabilidad interna, la cual “remite a las características de la construcción, al diseño del espacio arquitectónico, a las condiciones de salubridad e higiene, a los niveles de confort y a las percepciones que los habitantes tengan de su vivienda” y la habitabilidad externa, que “es una extensión de la habitabilidad de la vivienda y que remite a los atributos del entorno en el que se localiza la vivienda”.

Podemos concluir que la habitabilidad, comprende dos atributos, los internos, que se asocian a las características de la construcción, los materiales, el diseño del espacio construido, las condiciones de salubridad e higiene, la capacidad de prevención ante desastres y las percepciones de las y los habitantes respecto a su vivienda. Y los externos, que comprenden una extensión de la vivienda hacia lo urbano, la localización, la integración física con la ciudad, la accesibilidad a servicios, equipamientos y espacios públicos de calidad y las condiciones de movilidad.

El siguiente diagrama, coloca al centro a las y los habitantes, y enlista las condiciones de habitabilidad, considerando las características de la vivienda como las cualidades internas, y las características del fraccionamiento como las cualidades externas. Siendo éstas en conjunto, los requisitos mínimos indispensables para poder catalogar a una vivienda como “habitabile”.

**Diagrama 2. Condiciones de habitabilidad**



Fuente: elaboración propia.

Aunque existen distintos instrumentos y parámetros internacionales y nacionales para analizar y comparar las condiciones de habitabilidad, esta investigación se apoya en el cuestionario denominado “condiciones de habitabilidad de las viviendas y del entorno urbano”, diseñado por un grupo de investigadoras e investigadores del Instituto de Investigaciones Sociales, la Facultad de Arquitectura, el Centro Regional de Investigaciones Multidisciplinarias y el Programa Universitario de Estudios del Desarrollo de la UNAM.

Aunque dicho instrumento fue diseñado para evaluar la habitabilidad ante el aislamiento impuesto por COVID-19, se tomarán elementos del mismo para diseñar un guión de entrevista semi estructurada (incluido en los anexos), con la finalidad de obtener información desagregada por sexo sobre los ámbitos de habitabilidad interna (vivienda) y habitabilidad externa (entorno).



## 1.2. Habitabilidad interna.

Las condiciones de habitabilidad interna, remiten a las características de la construcción, al diseño del espacio arquitectónico, a las condiciones de salubridad e higiene, a los niveles de confort y a las percepciones de quienes habitan la vivienda (Landazuri y Mercado, 2004). Para este caso de estudio, se consideran los siguientes indicadores:

**1) Tamaño y uso de la vivienda y número de ocupantes:** Ziccardi (2015) identifica que uno de los principales criterios para evaluar las condiciones de habitabilidad, es el tamaño de la vivienda en relación con las características del núcleo de residencia. Es necesario señalar que, en México, el hacinamiento es una de las condiciones de habitabilidad que más afecta a las personas, ya que “la falta de privacidad y libre circulación puede generar situaciones de violencia intrafamiliar, situación que afecta mayormente a las mujeres, niñas y niños, quienes se ven afectados en su seguridad, necesidades de crecimiento y desarrollo físico” (Ziccardi, 2015).

La Ley de Vivienda, caracteriza como vivienda digna y decorosa a la que cuenta con espacios habitables, donde se desarrollan actividades de reunión y descanso, que cuentan con las dimensiones mínimas de superficie, altura, ventilación e iluminación natural, además de baño, cocina, estancia, comedor y dos recámaras.

Sin embargo, dichos atributos se presentan rígidos y deberían reconsiderar todas las bases clásicas de programación de las necesidades de la vivienda, ya que, como lo indican Montaner, Muxí y Falagán (2011), el “rasgo básico de la sociedad actual es su heterogeneidad, y es necesario incorporar las tendencias al cambio estructural en la concepción de la vivienda que han demostrado seguir los diferentes grupos de edad de la pirámide”.

Algunos rasgos de las nuevas dinámicas implican cambios en la población en cuanto a la composición de los hogares, que son de composición numérica variable y que los hogares unipersonales han experimentado un crecimiento mayor, por lo que la vivienda, debe ser diseñada a partir de mecanismos de flexibilidad para afrontar la diversidad necesaria de tipos de viviendas.

**2) Materiales en pisos, techos y muros:** entre las características de la vivienda que consideran los parámetros internacionales de la ONU (2019), los materiales son un importante indicador de seguridad física para sus habitantes frente a factores ambientales que pueden considerarse una amenaza para la salud, así como un indicador de identidad cultural de la vivienda.

En los criterios formulados por la CONAVI (2019), como indicador de calidad y espacios de la vivienda respecto a los materiales de construcción de la vivienda, se considera que la población en situación de carencia por calidad de la vivienda, al menos presenta una de las siguientes características: el material de los pisos de la vivienda es de tierra, el material del techo de la vivienda es de lámina de cartón o desechos y/o el material de los muros de la vivienda es de embarro o bajareque; de carrizo, bambú o palma; de lámina de cartón, metálica o asbesto; o material de desecho. Sin embargo, de acuerdo con la ONU (2019), una vivienda es adecuada si su ubicación respeta y toma en cuenta la expresión de identidad cultural, por lo que el uso de ciertos materiales regionales puede representar una alternativa de vivienda para áreas rurales.

**3) Condiciones de acceso a servicios, salubridad e higiene:** la ONU (2019) considera la provisión de agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas, energía para la cocción, la calefacción y el alumbrado, así

como para la conservación de alimentos y eliminación de residuos, como elementos para la vivienda habitable. El acceso al agua, se considera efectivo si cuenta con una cantidad suficiente de agua para el uso de la familia (una cantidad suficiente es por lo menos de 20 litros por persona diarios). Se utilizan los siguientes criterios para determinar el acceso al agua: conexión de acueducto a la vivienda o lote, pozo de agua, ducto público que beneficie a no más de 5 viviendas, pozo profundo protegido, fuente de agua protegida, recolección de agua de lluvia o mediante agua embotellada.

En cuanto al acceso a saneamiento, se considera que una vivienda tiene un acceso adecuado siguiendo estos criterios: conexión directa al alcantarillado público, conexión directa a pozo séptico, letrinas de sifón, letrina de pozo con mejorada ventilación, letrina de pozo con losa (esta condición tiene un peso del 50% del total del criterio).

No tener acceso a una fuente de agua, expone mayormente a las personas, al consumo de aguas contaminadas, además tiene implicaciones en el desarrollo de otras actividades cotidianas domésticas y de alimentación, y representa una carga de trabajo extra, sobre todo para las mujeres en quienes recaen dichas actividades, cuando se tienen que recorrer grandes distancias para disponer de ella (ONU-HABITAT, 1991).

Esto tiene serias consecuencias en la distribución del tiempo de las personas, ya que recarga el tiempo dedicado al trabajo doméstico y de cuidado no remunerado, para compensar la falta de servicios públicos de calidad. Es por esto, que la Nueva Agenda Urbana de ONU-Habitat (2016) establece que para contar con ciudades inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles se requiere que los servicios públicos estén distribuidos adecuadamente y satisfagan las necesidades específicas de las mujeres.

En particular, la planificación territorial debe garantizar que los servicios urbanos, incluidos el agua y el saneamiento, la energía, la atención sanitaria y las tecnologías de la comunicación, sean sensibles a las necesidades, los derechos y la seguridad de las mujeres, las niñas y los niños (Scuro & Vaca-Trigo, 2017).

Las políticas y estrategias de desarrollo urbano deben “incorporar la información sobre el uso del tiempo que identifica los efectos en el acceso desigual a estos servicios para promover la cohesión social, la inclusión y la igualdad, por esto es necesaria la consideración de los datos sobre la distribución del trabajo no remunerado en los hogares, para contribuir a una planeación urbana con enfoque de género” (Scuro & Vaca-Trigo, 2017).

- 5) **Seguridad en la tenencia:** ONU-Habitat (2019) señala este punto entre los siete elementos para la vivienda adecuada, como las condiciones que garanticen a sus ocupantes protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas. Sin embargo, es apremiante visibilizar la dimensión de género en estos datos ya que, la seguridad de la tenencia de las mujeres es desproporcionadamente inferior a la de los hombres.

En México, se notan brechas de género en el acceso a la vivienda y a su financiamiento. Según datos del año 2015 del INEGI, menos mujeres son propietarias de viviendas que hombres: 35% de las casas escrituradas en México se encuentran a nombre de mujeres. Infonavit (2020) reporta que sólo el 34% de los créditos se otorgan a mujeres contra el 66% a hombres. Estas diferencias pueden explicarse a partir de problemas a los que se enfrentan las mujeres para encontrar trabajo, la brecha salarial, el menor número de semanas cotizadas y el hecho de que reciben con menos frecuencia incrementos salariales, dificultando la adquisición de vivienda.

En algunos países, las políticas de vivienda han integrado la perspectiva de igualdad de género y derechos de las mujeres con respecto al acceso y la seguridad de tenencia de la vivienda. Por ejemplo, algunas políticas otorgan los títulos de propiedad a las mujeres y a los hogares monoparentales con presencia de la madre o donde una mujer es la principal aportante de ingresos (la denominada “jefatura femenina de los hogares”).

No obstante, los avances en las políticas de vivienda “no necesariamente implican que la igualdad de género esté integrada en los planes urbanos de forma que se reconozcan los diferentes usos y necesidades de hombres y mujeres en el espacio urbano. Si bien se han visto avances relevantes, la tenencia de la vivienda no garantiza el acceso a los servicios de buena calidad que los hogares necesiten, entre ellos, los servicios de cuidado próximos al hogar” (Kiss & Prado, 2017).

### 1.3. Habitabilidad externa.

Las condiciones de habitabilidad externa, remiten a los atributos del entorno urbano en el que se localiza la vivienda (Landazuri y Mercado, 2004). Para este caso de estudio, se estarán considerando los siguientes indicadores externos:

**1) Localización:** en concordancia con la Estrategia Global de Vivienda de 2025 de ONU-Habitat (2011), es indispensable concebir la vivienda inscrita en un entorno urbano sustentable y en estrecha relación con la ciudad, la región y el medio ambiente en el que se localiza. Para ello es indispensable contar con: usos mixtos de suelo para articular la vivienda con las fuentes de empleo, educación y recreación, tener densidades adecuadas para favorecer la productividad, mejorar la eficiencia y competitividad urbana, disminuir la huella ecológica y promover formas de movilidad alternativas, así como generar variedad de modalidades de tenencia para volver accesible la vivienda a diferentes grupos socioeconómicos.

Sin embargo, en México “la provisión de suelo para desarrollos habitacionales y también para otros usos, atraviesa una vía mercantil. A partir de la reforma al artículo 27 constitucional, los núcleos agrarios que tienen tierras colindantes o cercanas a los centros urbanos, venden sus tierras. Los grandes desarrolladores inmobiliarios son quienes principalmente adquieren este suelo a bajos precios, lo cual les permite obtener grandes ganancias al destinarlo a usos urbanos” (Ziccardi, 2013). La expansión desordenada, la suburbanización y la condición de crecimiento urbano tipo disperso “tiene afectaciones directas en la organización de la estructura territorial, porque al instalarse un fraccionamiento en una zona aislada, se requiere la infraestructura mediante nuevas vías terrestres y la dotación de todos los servicios públicos para su funcionamiento, una mayor cobertura de los centros de educación, gobierno y esparcimiento” (Kunz, 2015).

Para el urbanismo con perspectiva de género, identificar los vínculos entre la localización de la vivienda y las actividades de la vida cotidiana, exige hacer

distinciones más cualitativas acerca del funcionamiento de los espacios de la ciudad. Esto se relaciona, por ejemplo, con los efectos que tienen las grandes distancias entre la vivienda y los lugares de empleo o de estudio en el uso del tiempo de hombres y mujeres, y con la forma en que la disponibilidad de cobertura y compatibilidad de los horarios de los diversos servicios urbanos incide en la organización del día a día.

Abordar desde el urbanismo la gestión de la vida cotidiana, junto con las demandas vinculadas al trabajo remunerado, permite obtener una perspectiva más integral de los procesos y la dinámica de la ciudad, así como las demandas de sus habitantes, que son diversas, y posibilita considerar las necesidades de la vida diaria de la mayoría de las mujeres en relación con la planificación urbana en sus diferentes escalas: desde las grandes intervenciones a nivel central hasta los barrios o conjuntos de viviendas situados en la periferia (Segovia & Nieves Rico, 2017).

**2) Accesibilidad y movilidad:** la Comisión Nacional de los Derechos Humanos reconoce la importancia de la movilidad y la vivienda para la dignidad de las personas y se suma al propósito de asegurar su acceso de manera adecuada, segura y asequible. La relación entre el derecho a la movilidad y la vivienda es estrecha, pues este último implica que la vivienda se encuentre en un lugar que permita el acceso oportuno a opciones de empleo, servicios de salud, escuelas y otros servicios sociales. La compatibilización del tiempo está íntimamente ligada con las distancias, los medios y las condiciones para recorrerlas. El desajuste entre la organización territorial y las necesidades de accesibilidad y movilidad de las personas que habitan la ciudad, en este caso, las mujeres, incrementa las dificultades para conjugar los tiempos domésticos familiares y laborales remunerados, lo que repercute en su calidad de vida y condiciona sus decisiones personales (Segovia & Nieves Rico, 2017).

La movilidad, entendida como la “capacidad de desplazarse por la ciudad y acceder a bienes y servicios, afecta de forma diferente a hombres y mujeres” (Dalmazzo, 2017). Para reducir los tiempos de desplazamiento y mejorar la calidad de la movilidad, se requiere de una “combinación de estrategias relacionadas con la localización de las zonas de vivienda y la proximidad de los servicios, las principales fuentes de empleo y la concentración de oferta educativa. Además, es necesario mejorar la accesibilidad de las mujeres a rutas barriales, contar con distintos usos modales y seguridad en el espacio y el transporte público” (Dalmazzo, 2017).

**3) Dotación uniforme de equipamientos y espacios públicos:** el equipamiento urbano en México está regido por las Normas de Equipamiento Urbano de la SEDESOL (hoy Secretaría del Bienestar), publicadas en 1976 y reeditada sin mayores cambios en 1986. El objetivo central de las normas es garantizar la dotación de servicios públicos a la población, bajo la premisa de promover el desarrollo regional y urbano, el bienestar social y la protección y restauración del ambiente. Esto se realiza en función de dos criterios: la densidad demográfica de la zona habitacional y el radio de cobertura de cada elemento de equipamiento urbano.

Sin embargo, las Normas de Equipamiento Urbano no contemplan que la población de una ciudad es cambiante, no sólo en términos de su volumen sino en sus características sociales, demográficas, preferencias residenciales, tipo de empleo y patrones de consumo. El momento histórico en que fueron definidas dichas normas indica que los criterios utilizados para definir la dotación y la distribución geográfica del equipamiento responde, entre otras cosas, al modelo familiar tradicional. Es decir, un modelo en el cual el hombre es el principal o exclusivo proveedor y la mujer dedicada únicamente a las labores domésticas y del cuidado de los miembros del núcleo familiar. Dentro de ese esquema, se supone que las actividades educativas, recreativas, deporte y abasto, por ejemplo, se dan al interior de las áreas habitacionales principalmente. La localización del



equipamiento debería estar en “función a la vivienda y así permitir que las mujeres se hicieran cargo de la educación de los hijos, el abasto de alimentos, el cuidado de la salud, la recreación y el esparcimiento” (Santiago, 2020).

La doble presencia laboral en el espacio privado y público se vincula con la estrecha relación que tienen las mujeres con la vivienda y el hábitat como principales usuarias, con la dotación de servicios públicos para la realización de funciones domésticas, con los equipamientos sociales para educación, salud y espacio público, con la movilidad, con la seguridad ciudadana y con las condiciones ambientales. Por tanto, la organización del territorio debe expresar esta vinculación y considerar, entre otros factores: el acceso a equipamientos de cuidado de niños, niñas y personas dependientes, así como a equipamientos de apoyo a las tareas domésticas (como comedores y centros asistenciales); la cercanía de la vivienda a centros educativos, a servicios de salud y a comercios locales; la dotación de transporte público; la cobertura interbarrial; la existencia de rutas peatonales seguras, y diseños del espacio público que contemplen la movilidad de personas adultas, niñas, niños, adolescentes, personas adultas mayores y personas con discapacidad. A su vez, debe evaluar los costos económicos y de tiempo para acceder a las actividades urbanas. La organización del espacio tiene una estrecha relación con el uso del tiempo y, en consecuencia, con el aprovechamiento de las oportunidades que la ciudad ofrece y con su democratización (Batthyány, 2017).

La localización de servicios de proximidad en el territorio, distribuidos de acuerdo con la demanda, forma parte de los nuevos enfoques en la planeación urbana orientada a la vida cotidiana, que se ha venido debatiendo desde las organizaciones de mujeres y de expertas en temas urbanos. Desde esta visión, la dotación de servicios y equipamientos de cuidado de personas dependientes, accesibles y cercanos a la vivienda o a las terminales y paradas de transporte público, es uno de los retos más relevantes para contribuir a la autonomía económica de las mujeres en las ciudades (Dalmazzo, 2017).

En resumen, la vida cotidiana de las personas que habitan las ciudades depende de la organización del territorio, expresada en las oportunidades y las posibilidades de accesibilidad a las fuentes de empleo, los equipamientos, los servicios y la movilidad. En el caso de las mujeres, el vínculo entre los tiempos domésticos, familiares y de cuidado de personas dependientes, con las oportunidades de trabajos remunerados y de desarrollo personal, está íntimamente ligado a la localización y calidad de la vivienda, la disponibilidad de servicios públicos, la oferta de servicios de cuidado y la accesibilidad a dichos servicios, las distancias, los medios y tiempos de traslado, los costos de desplazamiento y la seguridad del espacio público. Por esta razón, es necesario analizar la planeación y las políticas urbanas con estas variables, teniendo en cuenta las limitaciones o facilidades que aportan al quehacer diario de las mujeres, a su autonomía y a la igualdad de oportunidades (Segovia & Nieves Rico, 2017).

La perspectiva de género permite incorporar factores clave a los análisis y las políticas urbanas, y posibilita una concepción de la planeación centrada en la mejora cualitativa y localizada en el territorio donde se desarrolla la vida cotidiana de mujeres y hombres. La experiencia indica que la dotación de equipamientos a distintas escalas, es fundamental para el desarrollo de las actividades de la vida diaria y la ampliación de oportunidades para las mujeres (Segovia & Nieves Rico, 2017).

#### **1.4. La búsqueda de la habitabilidad en los fraccionamientos.**

Durante los últimos años, el énfasis sobre el estudio de la vivienda y los conjuntos habitacionales ha modificado su interés de los aspectos cuantitativos, que trataban sobre las formas de abatir los rezagos habitacionales en los distintos contextos del país, a la óptica de la calidad de vida alcanzada en la vivienda y en su entorno inmediato.

Si bien es cierto que desde el pronunciamiento de la Declaración de Derechos Sociales, Económicos y Culturales, la vivienda dejó de considerarse en su individualidad para tratarse como parte de un conjunto urbano (Foro DESC 1976), no es sino hasta el siglo XXI, cuando la problemática de la mala ubicación de algunos conjuntos habitacionales, la falta de servicios y la desconexión respecto de los principales centros urbanos, genera como respuesta que el énfasis de la investigación se centre en la denominada habitabilidad, es decir, en un indicador relacionado con la calidad de la vivienda y su entorno que explora no sólo aspectos físicos, sino psicológicos y sociales (Ziccardi, 2015).

México desde inicios del siglo XXI, adoptó la lógica económica neoliberal de dar preferencia al bajo costo de la vivienda por encima de la calidad ofrecida. Las leyes y reglamentos fueron revisados para asegurar, desde la supervisión estatal, el aprovisionamiento de adecuadas condiciones de calidad en vivienda y servicio en fraccionamientos y unidades habitacionales, mientras que el peso de la responsabilidad sobre la producción habitacional quedó en la figura del urbanizador, sin mediar acciones públicas que complementaran su acción, la cual fue vista más como un acto comercial, que como una posibilidad de coadyuvancia a la obligación estatal de procurar vivienda digna a la población (Velázquez, Sánchez, & Uehara, 2020).

A estas zonas destinadas a fraccionamientos residenciales, Duhau y Giglia (2008) las nombraron la ciudad del espacio homogéneo y la describen como el resultado de la urbanización mediante fraccionamientos destinados al uso habitacional organizado en viviendas unifamiliares.

La lógica del espacio homogéneo, se basa en el distanciamiento del resto de la ciudad y en el refugio en un ambiente suburbano, donde la variedad de funciones y la mezcla sociocultural propias de los espacios centrales son abolidas. Esta homogeneidad va en dos sentidos: el hábitat privado y el social, inducidos por la lógica del mercado y los promotores inmobiliarios, que ofrecen viviendas de nivel y

calidad homogénea, destinadas a un público perteneciente a un único estrato social, que varía según el caso.

Los fraccionamientos son un modelo habitacional que permitió satisfacer las intenciones de auto-segregación de la gente con altos recursos económicos al tiempo que beneficiaba de manera particular al negocio inmobiliario, factores que en su conjunto llevaron a que se constituyera como alternativa importante en América Latina. Gracias a que se estructura como un área construida de tipo habitacional donde se ha restringido el acceso mediante un cierre perimetral que cuenta con un mecanismo de control de paso.

Los fraccionamientos son un componente que se estructura mediante una configuración insular que crea una imagen de archipiélago de islas dentro de la ciudad abierta. Inicialmente el modelo de los fraccionamientos se pensaba como un producto para las clases sociales con mayores recursos económicos, ya que se distinguían por ser espacios con una condición favorable del medio ambiental, exclusivos, de alta plusvalía y con niveles de seguridad efectivos, pero, ante un patrón de segregación espacial que permitió fortalecer el discurso del miedo y del incremento de la violencia, en la actualidad sirven para potencializar los ideales de seguridad, exclusividad, privacidad y plusvalía sobre los que se realiza la promoción de los mismos. Este modelo habitacional fue adaptándose gradualmente, para terminar como una alternativa de vivienda que puede satisfacer las demandas de la población que el Estado no puede atender, sobre todo en el tema de inseguridad y falta de espacios públicos (Pfannenstein, 2018).

De igual forma, Duhau y Giglia (2008) definen como componente central de este modelo la exclusión, ya que no todas las personas pueden ser partícipes ni disfrutar de los beneficios de este espacio acotado.

Los complejos de este tipo se apoyan en una baja concentración de población para la vivienda residencial, y se localizan usualmente fuera del centro urbano.

Presentan, además, bardas perimetrales que no sólo delimitan el espacio, sino que también son asociadas a la seguridad y tranquilidad que proporcionan a las y los habitantes. Establecen una marcada separación entre quienes habitan adentro y quienes están afuera. Siendo una expresión arquitectónica que instaura la sensación de aislamiento de sus habitantes con respecto al exterior, y una percepción de quienes no pertenecen como potencialmente peligrosos, cayendo en esa categoría incluso las y los transeúntes, por el sólo hecho de no ser pertenecientes al conjunto. Reproduciendo un prototipo de vivienda, en busca de estabilidad y de privacidad, basado en la vida doméstica y en las necesidades de la familia tradicional, como un impulso al alejamiento del caos urbano.

Otro factor es el tema de la localización, ya que una vivienda en un fraccionamiento periférico, implica muchas veces la opción, a un precio semejante, entre una vivienda de tamaño reducido en una localización céntrica, o una vivienda relativamente más espaciosa, que además ofrece la ventaja de estar en un lugar tranquilo, residencial y monofuncional, de modo que lo que en principio puede presentarse como una limitante, es convertido en una ventaja por parte de los desarrolladores inmobiliarios. Sin embargo, al separar el uso habitacional de las restantes funciones urbanas, los fraccionamientos se caracterizan por el reducido, a veces nulo, uso de la calle y de los espacios públicos (Duhau & Giglia, 2008).

En cuanto a los espacios de proximidad, para quien habita en estos fraccionamientos, el espacio tiende a ser percibido y valorado como un escenario de la vivienda, y no como parte del espacio efectivamente habitado. En cuanto es más exclusivo el uso habitacional, más escasas son las actividades posibles en el espacio de proximidad, es decir, se reside sin habitar, las vialidades tienden a limitarse al acceso y salida de la vivienda, no convoca a la sociabilidad ni a usos característicos de los vecindarios urbanos centrales (Duhau & Giglia, 2008).

En conclusión, los fraccionamientos han priorizado sobre las condiciones de habitabilidad otros atributos como: la monofuncionalidad del espacio para brindar cierto orden, el acceso restringido para generar seguridad, la dotación de amenidades y de áreas verdes como respuesta a la escasez en la ciudad (generalmente siendo escasas también dentro de estos conjuntos), la exclusividad, la homologación de estratos socioeconómicos, entre otros.

Esta investigación pretende demostrar que: en primer lugar, su localización generalmente periférica y su falta de mezcla de usos de suelo, hace más complejas algunas actividades de la vida cotidiana, como son los trabajos domésticos, la alimentación, la educación, la salud y el mantenimiento de los espacios y bienes domésticos, que son mayormente realizados por mujeres, lo cual incide negativamente sobre su calidad de vida.

En segundo lugar que, si bien los amurallamientos brindan cierto resguardo, generalmente se insertan en ambientes de alto contraste social, lo que ocasiona exclusión de quienes viven alrededor y provocan situaciones que pueden causar conflictos sociales entre quienes residen adentro y afuera.

En tercer lugar, que a pesar de contar con amenidades y áreas verdes, siguen siendo elementos desconectados de la ciudad, que son de uso exclusivo para sus residentes, por lo que las dinámicas sociales responden a grupos homogéneos, que ven por sus propios intereses y que tienden al beneficio individual y no al colectivo, reduciendo la convivencia vecinal a un simple grupo de WhatsApp o de Facebook.

En cuarto lugar, que los prototipos de vivienda de muchos de estos fraccionamientos, no responden a las necesidades de sus habitantes, y al estandarizarlos, los espacios no son flexibles y no responden a las necesidades de toda la población.

El siguiente formato (incluido en los anexos), evalúa las condiciones de habitabilidad internas de la vivienda y externas del entorno urbano. Mediante las entrevistas semiestructuradas realizadas a las y los habitantes del fraccionamiento Paseos del Pedregal y este formato, se recolectó información en campo para esta investigación.

### Formato 1. Condiciones de habitabilidad internas de la vivienda

1

## HABITABILIDAD INTERNA

**TENENCIA**

PROPIA                       RENTADA                       PRESTADA

**NÚMERO DE DORMITORIOS**

1                       2                       3

4                       5 O MÁS

**NÚMERO DE HABITANTES**

1                       2                       3

4                       5 O MÁS

**ESPACIOS CON LOS QUE CUENTA**

COCINA                       SALA                       COMEDOR                       CUARTO DE LAVADO

BODEGA                       RECÁMARAS                       BAÑO                       JARDÍN

COCHERA                       SALA TV                       ESTUDIO                       OTROS

**ADECUACIÓN A NECESIDADES**








**MATERIALES**

CEMENTO                       MADERA                       TIERRA

TABIQUE                       ADOBE                       MADERA

CONCRETO                       LÁMINA                       PAJA

**VENTILACIÓN CRUZADA**

sí                       NO

**ASOLEAMIENTO**

sí                       NO

**SERVICIOS BÁSICOS**

AGUA ENTUBADA                       DRENAJE                       ELECTRICIDAD

INTERNET                       RECOLECCIÓN BASURA                       OTROS

Fuente: elaboración propia.

## Formato 2. Condiciones de habitabilidad externas del entorno urbano

2

### HABITABILIDAD EXTERNA

#### TIPOLOGÍA DE URBANIZACIÓN



FRACCIONAMIENTO  
CERRADO



VIVIENDA  
AISLADA



CONJUNTO  
PLURIFAMILIAR

#### MODELO DE PRODUCCIÓN



#### MEZCLA DE USOS DE SUELO



VIVIENDA



EMPLEO



COMERCIO



SALUD



EDUCACIÓN

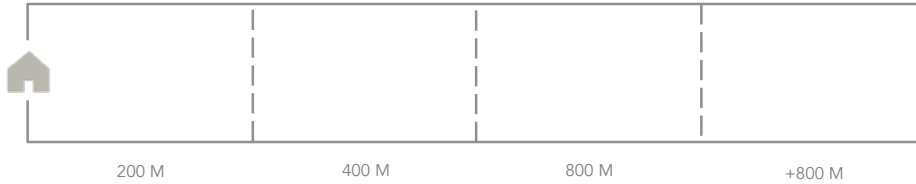


RECREACIÓN



TRANSPORTE  
PÚBLICO

#### PROXIMIDAD A EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS



#### AMENIDADES



Fuente: elaboración propia.



## **Capítulo 2. Perspectiva de género en el análisis urbano.**

### **2.1. La perspectiva de género en el análisis urbano.**

En los procesos de toma de decisiones institucionales que inciden sobre el diseño y planeación de las ciudades, ha imperado un modelo neoliberal preocupado por la competitividad, la productividad y la unidimensionalidad de los territorios. En contraparte del concepto de ciudades cuidadoras, que es un concepto promovido desde la geografía y el urbanismo feminista que parte de realidades e imaginarios multidimensionales, impulsando un nuevo paradigma de desarrollo urbano a partir de la formulación de políticas públicas urbanas transversales e instrumentos para la gestión de las ciudades, que contribuyan a modificar la estructura del territorio y brindar lugares de igualdad de oportunidades, resultados y derechos.

Para poder flexibilizar los procesos de planeación, las ciudades no deberían planearse desde principios preestablecidos. Conceptos polisémicos como la sostenibilidad, la resiliencia y las ciudades cuidadoras, requieren de un posicionamiento, a fin de generar información para las y los tomadores de decisiones, la ciudadanía y los gobiernos, y contribuir a la formulación, el análisis y la evaluación de políticas públicas.

Las ciudades mexicanas contemporáneas son el reflejo de las relaciones de poder, donde se han priorizado las actividades económicas y productivas, desde una visión masculina, dando como resultado un modelo de ciudad desigual, con grandes asimetrías para el acceso a oportunidades y el ejercicio de derechos humanos entre mujeres y hombres (Arvizu Machado & Jurado Gutiérrez, 2021).

Las soluciones arquitectónicas y urbanas han partido de la representación universal de habitantes unidimensionales, generalmente asociados a personas que contribuyen a la productividad. Es este contexto productivo el que, de acuerdo con Izaskun Chinchilla (2020), convierte las características de la ciudadanía, como

su edad, su género, sus discapacidades o su estrato socioeconómico en rasgos de vulnerabilidad.

El objetivo de este análisis sobre las condiciones de habitabilidad, es generar una herramienta de diagnóstico y evaluación, a fin de comprender las características de la población y las actividades que desarrollan en su vida cotidiana. Se trata de reconocer si el espacio construido responde a las necesidades de la población.

Distinguir quiénes están absorbiendo las complejidades que el territorio ha impuesto sobre la calidad de vida impulsa en el urbanismo: 1) modelos de ciudad sostenibles, enfocados a nuevas formas de planeación que pongan en el centro del análisis la vida cotidiana; y 2) modelos de ciudad resilientes, enfocados a la capacidad de adaptación para todo aquello que no podemos prever. Todo esto transversalizado por la perspectiva de género, ya que, como lo indica Alicia Bárcena (2016) “sin igualdad de género, el desarrollo sostenible no es desarrollo ni es sostenible”.

En esta investigación se han definido cuatro ejes: las condiciones de habitabilidad internas de la vivienda, las condiciones de habitabilidad del entorno, los patrones de movilidad de la población y las condiciones de seguridad vial. Para estos ejes son importantes las siguientes categorías:

En primer lugar, analizar a la población mediante una perspectiva de género, lo que implica desagregar los datos por sexo, para generar un análisis y definir los impactos diferenciados entre mujeres y hombres en los distintos ámbitos, principalmente lo social y lo económico. Esto no significa que las propuestas terminen centradas únicamente en las mujeres, sino en la heterogeneidad de la población.

En segundo lugar, identificar el equipamiento disponible, su proximidad y calidad, así como la oferta frente a la demanda de la población de los mismos, en función

del estrato socioeconómico, analizando la suficiencia dentro de los entornos cotidianos de la vivienda.

Finalmente, el entorno, que son las características del ámbito en el que se construyeron de las viviendas, que de acuerdo con el INEGI (2020), además de tener efectos en las condiciones habitacionales de la población, influyen en el acceso a oportunidades para las personas, siendo necesaria la generación de información que muestre aspectos del avance en los logros de las metas de desarrollo y de la planificación de los asentamientos humanos.

## **2.2. Acceso diferenciado de mujeres y hombres a la ciudad.**

Las ciudades, por su condición histórica, han estado ligadas a estructuras económicas y políticas de una sociedad determinada. Estas estructuras, al cruzarse con las brechas socioeconómicas y de género, inciden de distinta manera en el acceso de mujeres y hombres a las ciudades. El espacio de la ciudad no es neutro, ya que la distribución del tiempo de las personas está profundamente ligada a la organización del espacio en el territorio.

Las desigualdades territoriales han sido perpetuadas tanto por los mercados inmobiliarios, como por una débil planeación urbana, manifestándose de varias maneras, siendo una de sus manifestaciones urbanas más concretas las periferias de las ciudades, donde se configuran amplias áreas residenciales marginales, en donde la distancia y el aislamiento urbano, configuran también un aislamiento social, excluyendo a muchos sectores de la ciudadanía de los servicios públicos básicos, mejores empleos, salarios y protección social, oportunidades educativas y recreativas, y a una vivienda digna.

De acuerdo con la CEPAL (2014), se refuerza el bienestar de los grupos más acomodados en sectores de las ciudades con mayor cercanía y mejor acceso a los empleos y servicios, así como mayor seguridad ciudadana, mientras que el

emplazamiento desventajoso de los grupos de nivel socioeconómico inferior tiende al deterioro de sus condiciones de vida.

Una ciudad fragmentada, desconectada y con una periferia desprovista de servicios urbanos, como es el caso de Querétaro, tiene impactos sobre la calidad de vida de las personas, sobre todo en la de las mujeres, quienes generalmente se encuentran con una doble barrera: por un lado, la distribución diferenciada entre mujeres y hombres de las actividades que requieren los hogares, y por otra, ciudades que no fueron diseñadas pensando en estas actividades.

¿Por qué es necesario considerar estas barreras y un enfoque con perspectiva de género? Porque éste, ofrece nuevas herramientas para la lectura e interpretación de los territorios y sus problemáticas, incorporando una nueva mirada que permite visibilizar las desigualdades que dan forma al espacio habitado en búsqueda de nuevos registros y propuestas más equitativas e inclusivas. Es necesario “complejizar y ampliar los datos sociodemográficos y socioeconómicos, para identificar y profundizar las situaciones de desigualdad entre mujeres y hombres, así como realizar un análisis diferenciado del uso y percepción que tienen del entorno” (Abraham, 2021).

Dentro del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (Kunz, 2015), que no fue publicado, se identifican algunas de las barreras a las que se enfrentan las personas en el municipio Querétaro para resolver actividades de la vida cotidiana, las mismas se cuestionan a través de la perspectiva de género:

- 1) “Dificultad de acceso al suelo, a la vivienda y a la ciudad en condiciones dignas, ya que, el derecho a la ciudad está lejos de ser equitativo, tanto en localizaciones, como en exposición a los peligros y como en el acceso a los diferentes satisfactores que ofrece la ciudad” (Kunz, 2015).

A esto deben sumarse los siguientes cuestionamientos: ¿quiénes y en qué condiciones se está accediendo a la vivienda? ¿Tienen las mujeres las mismas oportunidades? Como lo menciona Ziccardi (2015), no hay mecanismos que permitan el acceso equitativo de las mujeres al crédito y a la propiedad de las viviendas, y son ellas, junto con las niñas y los niños quienes son más vulnerables a situaciones de violencia intrafamiliar.

Además, de acuerdo con la CEPAL (2016), la desequilibrada e injusta distribución de tareas de cuidado, se manifiesta en los obstáculos que enfrentan las mujeres para acceder a mejores empleos, salarios y pensiones, y a oportunidades educativas y vivienda digna, es decir, se encuentran con barreras para lograr su autonomía y para ejercer sus derechos económicos, sociales y culturales. Debido a su alta carga de trabajo doméstico no remunerado, disponen de menos tiempo para su uso personal, lo que atenta contra sus posibilidades de capacitarse y mantener una presencia continua en el mercado laboral, así como de tener ingresos propios.

- 2) “Los sitios públicos de comercio y abasto existentes en el municipio tienen poca cobertura, que abarca prácticamente el centro del municipio, dejando descubierta gran parte de la ciudad. Su rango de cobertura permite comprobar la deficiencia que existe en el municipio, ya que el traslado a estos sitios, se vuelve difícil e implica el uso de varias rutas de transporte, largas distancias y la complejidad del traslado de mercancías una vez adquiridas” (Kunz, 2015).

A esto se agrega que las mujeres son quienes todavía asumen la casi totalidad de las responsabilidades por los quehaceres domésticos, y que para cumplir esa función dependen de la disponibilidad de servicios en las proximidades de sus lugares de residencia.

- 3) “Las guarderías cuentan con una de las coberturas más débiles, con una capacidad limitada por la seguridad de los bebés e infancias que reciben

atención en sus instalaciones. Es clara la necesidad de una mayor dotación en el servicio de guarderías públicas que responda a una sociedad de madres y padres que trabajan, que requieren lugares seguros y a la vez accesibles para dejar a sus hijas e hijos durante las jornadas laborales” (Kunz, 2015).

- 4) “El equipamiento educativo y las oportunidades laborales, tienen una sobreoferta en la zona del centro histórico, en donde existe una baja presencia de niñas, niños y jóvenes, en cambio, en las periferias en donde se requiere de educación básica por la presencia y crecimiento del número de niñas y niños, existe déficit del servicio” (Kunz, 2015).
- 5) “Los centros de salud generan largos tiempos de espera, debido a su capacidad de atención, así como largos recorridos para poder acceder a servicios especializados” (Kunz, 2015).

No es coincidencia que los servicios públicos de cuidados y educación cuenten con coberturas de menor alcance. Esto se explica por un lado, como lo aborda The Care Collective (2020), la familia nuclear tradicional sigue siendo el prototipo de los cuidados, que deriva de la mítica del vínculo materno, sin embargo, el núcleo familiar no puede ser la unidad básica que se asuma para los cuidados, ya que después de todo, las mujeres terminan haciendo la mayor parte del trabajo no remunerado.

Una visión de ciudades que cuidan, implica garantizar que los cuidados se distribuyan de manera igualitaria, sin que se asuma que son improductivos, ni principalmente un trabajo de las mujeres por naturaleza y reinventar los límites del cuidado familiar para abarcar modelos más amplios y recuperar formas de vida colectivas y comunitarias.

Por otra parte, Segovia y Nieves (2017) afirman que la conformación del espacio público y las condiciones de acceso a los servicios urbanos y al trabajo o el estudio son factores clave en la vida de todos los residentes de las ciudades, y aún más en la vida de las mujeres, por eso no puede perderse la noción del tiempo, que está íntimamente ligado a las distancias, los medios y las condiciones para recorrer las ciudades.

Como lo visibilizan estas autoras, la incorporación de las necesidades actuales de las mujeres en la planeación urbana puede contribuir a crear una mejor ciudad para toda la población. El cuidado y sus relaciones con la autonomía de las mujeres, en sus diferentes escalas, requiere de una organización social diferente y una nueva estructura urbana, en la cual las mujeres puedan hacer un uso del tiempo y del espacio distinto del que les impone la ciudad actual.

Una ciudad que establezca un “sistema territorial integrado, ordenado, incluyente, sostenible y seguro centrado en los derechos humanos y colectivos de las personas” (SEDATU, 2022), debe proporcionar el soporte espacial y físico necesario para realizar las actividades de la vida cotidiana, esto se materializa en equipamientos, espacios y servicios públicos.

La incorporación de la perspectiva de género en la planeación urbana, permite integrar las diferentes necesidades y experiencias de las personas. Su impacto en la configuración urbana abarca desde qué servicios públicos se priorizan, cómo se estructuran los sistemas de movilidad, cómo incide la percepción de seguridad en el espacio público y sobre todo, la transversalización de las políticas públicas (Collectiu Punt 6, 2019). Para esto, se deben articular e incorporar las políticas económico-financieras, las políticas de población y empleo, la formación de los distintos tipos de hogares y la perspectiva de género en la planeación urbana, así como construir políticas públicas de desarrollo urbano y territorial que logren modificar el modelo de ciudad dispersa.

### **2.3. El marco normativo y la transversalidad de la perspectiva de género en el ámbito urbano.**

La Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, en su reciente publicación de 2022 “Mujeres, cuidados y territorio: contribuciones desde el enfoque territorial a una política de cuidados” reconoce que el territorio, su planeación y ordenamiento debería ocurrir en la intersección y conjugación de distintas disciplinas de las ciencias sociales como son la economía, el urbanismo, la geografía, la sociología y la arquitectura, por mencionar algunas. Sin embargo, la planeación territorial se ha regido bajo normativas basadas en la zonificación de usos de suelo que no reflejan la complejidad de las relaciones sociales en donde las desigualdades de género son significativas. La omisión del género hasta años recientes como categoría de análisis y elemento fundamental de la planeación, está caracterizada por la fuerte presencia de una visión hegemónica y patriarcal como eje del desarrollo en las agendas de planeación.

De acuerdo con la SEGOB (2019), la transversalidad de la perspectiva de género reconoce que las políticas y programas públicos no son neutrales al género y a su vez, las diferencias y desigualdades entre mujeres y hombres. Como proceso, la transversalidad de la perspectiva de género busca incidir en la toma de decisiones para la reorganización, diseño, mejora, ejecución y evaluación de las políticas públicas; de ahí que contemple la instrumentación de diversas acciones e iniciativas para el logro de la igualdad sustantiva entre mujeres y hombres en los diversos ámbitos de la administración pública, con el fin de avanzar en el proceso de institucionalización de la perspectiva de género.

Por su parte, el INMUJERES (2020), a través de su módulo informativo de presupuestos públicos con perspectiva de género, ha identificado el marco jurídico-normativo para la transversalidad de la perspectiva de género en México, la cual, ha venido construyéndose con un marco jurídico sólido en materia de derechos humanos de las mujeres. Desde 1974, potenciado en 2011 con la Reforma Constitucional en materia de Derechos Humanos, se ratifica la



Convención sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra la Mujer (CEDAW), generando obligatoriedad constitucional de todos los instrumentos internacionales de los derechos de las mujeres para el Estado mexicano. De esta manera, la Ley de Planeación (reforma 2012) y la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria (reforma 2012) así como el Decreto del Presupuesto de Egresos de la Federación (PEF) establecen que, el proceso de la política pública tenga incorporada la perspectiva de género.

Además, el Plan Nacional de Desarrollo (PND) 2013-2018, establece como una de sus tres estrategias transversales, la perspectiva de género. De esta estrategia, se deriva el Programa Nacional para la Igualdad entre Mujeres y Hombres - PROIGUALDAD 2020-2024, para el logro de la igualdad sustantiva en las políticas públicas. El PND expresamente instruye la incorporación de la perspectiva de género en todas las políticas públicas, programas, proyectos e instrumentos compensatorios como las medidas especiales de carácter temporal (acciones afirmativas) a impulsar en la Administración Pública Federal (APF), para asegurar el pleno ejercicio de los derechos de las mujeres con igualdad de oportunidades.

El Programa Nacional para la Igualdad entre Mujeres y Hombres - PROIGUALDAD 2020-2024 (INMUJERES, 2020) establece seis prioridades nacionales en materia de igualdad de género que enmarcan los esfuerzos gubernamentales en el ámbito federal:

1. Igualdad sustantiva entre mujeres y hombres.
2. Erradicación de la violencia contra las mujeres y acceso a la justicia.
3. Acceso de las mujeres a un trabajo remunerado y digno.
4. Desarrollo social y bienestar de la mujer.
5. Entornos seguros y sensibles al género.
6. Incorporación transversal de la perspectiva de género.

En particular, el PROIGUALDAD (INMUJERES, 2020) señala como uno de los mecanismos para su concreción el Objetivo Transversal 6: “incorporar las políticas de igualdad de género en los tres órdenes de gobierno y fortalecer su institucionalización en la cultura organizacional”.

Para lograr lo anterior, el PROIGUALDAD (INMUJERES, 2020) reconoce que se requiere, entre otros elementos, del “fortalecimiento en las actuaciones de los tres ámbitos y órdenes de gobierno, con la consecuente coordinación y seguimiento de agendas políticas alineadas con los compromisos nacionales y estándares internacionales en materia de derechos de las mujeres e igualdad de género asumidos por el Estado mexicano”.

Dentro del ámbito urbano se identifican las siguientes estrategias prioritarias y acciones puntuales:

**Tabla 1. Estrategias prioritarias y acciones puntuales en materia de Desarrollo Urbano.**

<b>Acción puntual.</b>	<b>Dependencias y/o entidades responsables de instrumentar la acción puntual.</b>	<b>Dependencia o entidad coordinadora (encargada del seguimiento).</b>
Generar mecanismos que promuevan los derechos de propiedad y titularidad de tierras a mujeres indígenas y rurales y otros recursos naturales, así como su participación en las organizaciones agrarias a fin de promover el desarrollo territorial sustentable y equitativo.	INMUJERES SADER SEMARNAT Procuraduría Agraria RAN INPI	Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano      Secretaría de Gobernación
Promover estrategias para favorecer la regularización y	SEDATU	Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano

propiedad de vivienda a favor de las mujeres.	CONAVI	Secretaría de Gobernación
Realizar acciones para facilitar el acceso a créditos de adquisición, mejora y autoproducción de vivienda dirigidos a mujeres; con énfasis en mujeres con situación de vulnerabilidad.	SEDATU INFONAVIT FOVISSSTE	Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano  Secretaría de Gobernación
Diseñar esquemas de participación activa de mujeres indígenas, rurales y afroamericanas en los Comités de Ordenamiento Ecológico del territorio y otros mecanismos de gestión, con pertinencia cultural y PG.	SEMARNAT  INPI	Medio Ambiente y Recursos Naturales  Secretaría de Gobernación
Promover acciones para el desarrollo de modelos integrales de servicios de cuidado, con PG, con pertinencia cultural, enfoque territorial y de derechos humanos.	BIENESTAR  SNDIF  SEP  SEDATU	Entidades no Sectorizadas   Instituto Nacional de las Mujeres
Impulsar acciones tendientes a incrementar la oferta de servicios de cuidado suficientes y de calidad con PG y enfoque territorial.	ISSSTE IMSS SEP INAPAM INMUJERES BIENESTAR	Entidades no Sectorizadas  Instituto Nacional de las Mujeres
Favorecer acciones tendientes a mejorar la movilidad y optimizar tiempos de traslados, a fin de reducir la pobreza de tiempo de las mujeres.	SEDATU SCT	Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano  Secretaría de Gobernación
Realizar acciones tendientes a fortalecer la capacidad de	SALUD	

<p>respuesta del sector salud con PG, pertinencia cultural y enfoque territorial para fortalecer el primer nivel de atención, especialmente en servicios obstétricos a fin de reducir la mortalidad materna.</p>	<p>SEGOB CONAVIM INMUJERES ISSSTE IMSS PEMEX</p>	<p>Secretaría de Salud  Secretaría de Gobernación</p>
<p>Impulsar medidas para facilitar la localización de las instancias de denuncia ante casos de violencia contra las mujeres, con enfoque territorial, accesibilidad y pertinencia cultural.</p>	<p>INPI CONADIS SSPC CONAVIM</p>	<p>Secretaría de Seguridad y Protección Ciudadana  Secretaría de Gobernación</p>
<p>Generar condiciones para otorgar financiamiento para la adquisición, mejora, autoproducción o esquemas de renta de vivienda para mujeres en procesos de atención por violencia de género.</p>	<p>SHCP CONAVI FOVISSSTE INFONAVIT SEMARNAT</p>	<p>Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano  Secretaría de Gobernación</p>
<p>Favorecer que las acciones permanentes de comunicación social promuevan la participación política y derechos de las mujeres, niñas y las adolescentes, con pertinencia cultural y enfoque territorial, incluyendo el uso de nuevas tecnologías y medios públicos.</p>	<p>SEGOB INMUJERES PRESIDENCIA INE TEPJF</p>	<p>Secretaría de Gobernación</p>
<p>Fomentar la participación de la ciudadanía de manera efectiva e igualitaria entre mujeres y hombres en los procesos de ordenamiento territorial.</p>	<p>SEDATU</p>	<p>Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano  Secretaría de Gobernación</p>

<p>Promover la elaboración de estudios e investigaciones con enfoque territorial, de género e interseccional en temas de degradación ambiental y cambio climático que permitan identificar factores de riesgo, causales y efectos que afecten a las mujeres prioritariamente.</p>	<p>SEDATU SSPC INECC</p>	<p>Entidades no Sectorizadas Instituto Nacional de las Mujeres</p>
<p>Impulsar acciones con PG, DDHH y pertinencia cultural para fortalecer mecanismos de seguridad y prevención de la violencia en comunidades y territorios circundantes a megaproyectos de desarrollo y zonas militares.</p>	<p>SEGOB SSPC SEDENA SEMAR GUARDIA NACIONAL INPI SECTUR</p>	<p>Secretaría de Seguridad y Protección Ciudadana Secretaría de Gobernación</p>

Fuente: elaboración propia con base en datos de la plataforma PROIGUALDAD, INMUJERES (2020). Disponible en: <http://rumboalaigualdad.inmujeres.gob.mx/>

Si bien México ha logrado avances importantes en la normativa sobre perspectiva de género, es necesario seguir impulsando estos avances mediante acciones concretas, con recursos suficientes y mecanismos de evaluación y rendición de cuentas. Para lograrlo, es necesario coordinar a las dependencias previamente enlistadas para:

- 1) Promover una cultura institucional con perspectiva de género al interior de cada dependencia.
- 2) Incluir la perspectiva de género en planes y programas.
- 3) Incluir la perspectiva de género en los marcos programáticos.
- 4) Brindar atención con perspectiva de género en los servicios que se brindan a las mujeres.
- 5) Construir indicadores sobre la situación de mujeres y hombres a fin de disminuir las brechas de desigualdad.

Estos esfuerzos, contribuirán al proceso de la transversalización de género.

#### 2.4. El marco programático para la transversalidad de la perspectiva de género en Querétaro.

El INMUJERES (2020), a través de la plataforma “México rumbo a la igualdad: transversalizar el género”, ha generado una herramienta que permite conocer los avances y áreas de oportunidad de las 32 entidades federativas en materia de transversalización del enfoque de género en sus principales instrumentos normativos, de política pública, presupuestarios y de rendición de cuentas, con corte al mes de septiembre de 2020.

A continuación, se enlistan las acciones, estrategias, herramientas y/o instrumentos de las que carece el Estado de Querétaro en la materia.

**Tabla 2. Presencia de condiciones para transversalizar la perspectiva de género dentro del marco normativo del Estado de Querétaro.**

<b>Marco normativo del Estado de Querétaro.</b>		
<b>Ley para la igualdad entre mujeres y hombres.</b>	<b>SÍ</b>	<b>NO</b>
Ley para la igualdad entre mujeres y hombres de la entidad federativa establece claramente las competencias en materia de igualdad entre mujeres y hombres para el poder judicial.		X
Ley para la igualdad entre mujeres y hombres de la entidad federativa crea una instancia responsable de vigilar y/o coordinar la implementación de la política estatal en materia de igualdad entre mujeres y hombres.		X
<b>Ley de planeación</b>	<b>SÍ</b>	<b>NO</b>
Ley de planeación de la entidad federativa establece que la administración pública estatal deberá planear y conducir sus actividades con perspectiva de género.		X

Fuente: elaboración propia con base en datos de la plataforma PROIGUALDAD, INMUJERES (2020). Disponible en: <http://rumboalaigualdad.inmujeres.gob.mx/entidades/QTO>

**Tabla 3. Presencia de condiciones para transversalizar la perspectiva de género dentro del presupuesto público del Estado de Querétaro.**

<b>Presupuesto público del Estado de Querétaro.</b>		
<b>Gasto etiquetado y existencia de un anexo de género que acompañe al decreto.</b>	<b>SÍ</b>	<b>NO</b>
El decreto de presupuesto se acompaña de un anexo de erogaciones para el género.		X
<b>Existencia de indicadores de género vinculados con programas.</b>	<b>SÍ</b>	<b>NO</b>
Dentro del decreto de presupuesto y los demás documentos del Presupuesto aprobado es posible identificar metas e indicadores desagregadas por sexo, al menos para el ejercicio fiscal del año anterior.		X
Dentro del decreto de presupuestos y los demás documentos del presupuesto aprobado es posible identificar indicadores de género, al menos para el ejercicio fiscal del año anterior.		X
Dentro del decreto de presupuestos y los demás documentos del presupuesto aprobado es posible identificar una tabla que combine los indicadores de género con programas y ramos, al menos para el ejercicio fiscal del año anterior.		X

Fuente: elaboración propia con base en datos de la plataforma PROIGUALDAD, INMUJERES (2020). Disponible en: <http://rumboalaigualdad.inmujeres.gob.mx/entidades/QTO>

**Tabla 4. Presencia de condiciones para transversalizar la perspectiva de género dentro la cuenta pública del Estado de Querétaro.**

<b>Cuenta pública del Estado de Querétaro.</b>		
<b>Narrativa sobre la igualdad entre mujeres y hombres como prioridad en el gasto público.</b>	<b>SÍ</b>	<b>NO</b>
En los resultados generales de la cuenta pública se incluyen montos específicos ejercidos sobre los resultados obtenidos en los programas para la igualdad entre mujeres y hombres.		X
La Cuenta Pública señala la contribución total de ingresos desagregada por grandes contribuyentes (personas físicas y moral) y desagregado por sexo.		X

Fuente: elaboración propia con base en datos de la plataforma PROIGUALDAD, INMUJERES (2020). Disponible en: <http://rumboalaigualdad.inmujeres.gob.mx/entidades/QTO>

A pesar de la obligatoriedad constitucional de todos los instrumentos internacionales de los derechos de las mujeres para el Estado mexicano, el estado de Querétaro, aún en sus recientes publicaciones del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (2022) y el Programa Estatal de Vivienda (2022), no incluyen a la perspectiva de género como un eje rector, aún contando con las condiciones necesarias para incorporarla.



## **Parte II. Caracterización de Querétaro: la ciudad y su vivienda.**

### **Capítulo 3. Querétaro como ciudad media y dispersa.**

#### **3.1. Procesos de reestructuración urbana.**

La estructura urbana es la respuesta a la disposición territorial de las funciones urbanas que son determinadas por los factores físico-ambientales, demográficos, económicos, sociales, culturales, políticos, tecnológicos, por mencionar algunos, que se materializan en patrones territoriales que se transforman en el tiempo, como resultado de la misma transformación de los factores previamente enlistados, los cuales actúan simultáneamente entre sí.

Como podemos intuir, la estructura urbana no se mantiene estática, por lo mismo, Kunz (2009), identifica cuatro grupos de procesos que inciden en la reestructuración urbana en la Zona Metropolitana de Querétaro: la expansión urbana, los procesos de declinación y deterioro, el cambio demográfico y la reestructuración económica de la Zona Metropolitana.

Según los datos del Observatorio Urbano Metropolitano del Instituto Municipal de Planeación (2007), complementado con el Marco Geoestadístico del Censo de Población y Vivienda 2010 y 2020 (INEGI), el área de la mancha urbana para el periodo 1970-2020 de la Zona Metropolitana de Querétaro, en 1970 abarcaba 2,863.00 hectáreas, para 1980 el área ascendía a 4,340.40 hectáreas, para 1990 casi se duplica el área de la mancha a 7,366.30 hectáreas, en el año 2000 se registra el mayor crecimiento con 18,108.10 hectáreas, en 2010 llega a 26,799.00 hectáreas y para 2020, alcanza una extensión de 33,467.40 hectáreas.

En cuanto a la intensidad de ocupación del suelo, se puede observar que la tendencia del crecimiento territorial en la Zona Metropolitana de Querétaro es la baja densidad y se encuentra inmersa en un modelo de crecimiento extensivo, ya que en 1970, la densidad era de 77.35 habitantes por hectárea, en 1980 la cifra

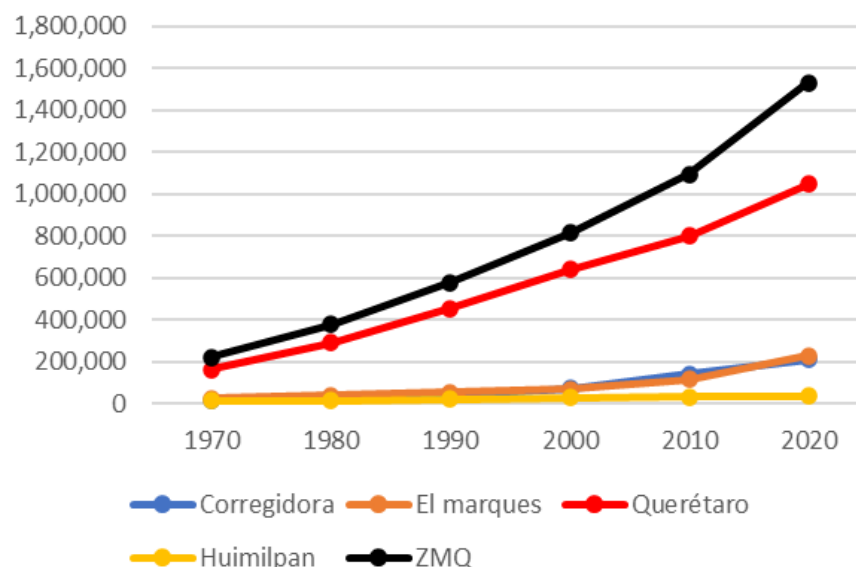
ascendió a 87.67 habitantes por hectárea, en 1990 la cifra descendió a 78.68 habitantes por hectárea, hasta caer a 45.08 habitantes por hectárea en 2000, bajando a 40.93 habitantes por hectárea en 2010 y finalmente ascendiendo a 45.74 habitantes por hectárea en 2020, que podría deberse al auge de la construcción vertical.

**Tabla 5. Población, superficie, densidad y tasa de crecimiento por periodo de la Zona Metropolitana de Querétaro.**

Periodo	Hasta 1970	Hasta 1980	Hasta 1990	Hasta 2000	Hasta 2010	Hasta 2020
<b>Población</b>	221,478	380,548	579,597	816,481	1,097,025	1,530,820
<b>Superficie (hectáreas)</b>	2,863.00	4,340.40	7,366.30	18,108.10	26,799.00	33,467.40
<b>Densidad (Hab/Has)</b>	77.35	87.67	78.68	45.08	40.93	45.74
<b>Tasa de crecimiento</b>	5.56	4.30	3.49	3.00	3.39	3.94

Fuente: elaboración propia con base en datos del Censo de Población y Vivienda 1970, 1980, 1990, 2000, 2010, 2020 (INEGI).

**Gráfica 1. Población total por periodo de la Zona Metropolitana de Querétaro.**



Fuente: elaborado por Arq. Laura Gabriela Morales Maldonado con base en datos del Censo de Población y Vivienda 1970, 1980, 1990, 2000, 2010, 2020; INEGI.

Es necesario reconocer que, en este modelo expansivo, uno de los fenómenos a tomar en cuenta es el de la incorporación de suelo urbano desde los usos de preservación ecológica y de producción agrícola, para promover grandes desarrollos habitacionales monofuncionales en la periferias de la ciudad.

Esto ha contribuido a dispersar el crecimiento de la mancha urbana y a favorecer la declinación de la ciudad central, situación que va de la mano con el decremento de la población dentro de la misma, debido al desplazamiento a las periferias de las nuevas generaciones que buscan acceso a una vivienda más económica, y en teoría a una mejor calidad de vida. Asimismo, la población migrante llega directamente a la periferia, incentivada a residir donde se encuentra el mercado de trabajo del sector industrial que caracteriza al estado de Querétaro y motivada por la seguridad y las oportunidades de acceso a la vivienda. Sin embargo, estos nuevos desarrollos habitacionales se encuentran desarticulados del resto de la ciudad y no cuentan con condiciones de habitabilidad.

Los desarrollos inmobiliarios se presentan a lo largo de toda la periferia. En 2009, Kunz destacaba cinco áreas de transformación:

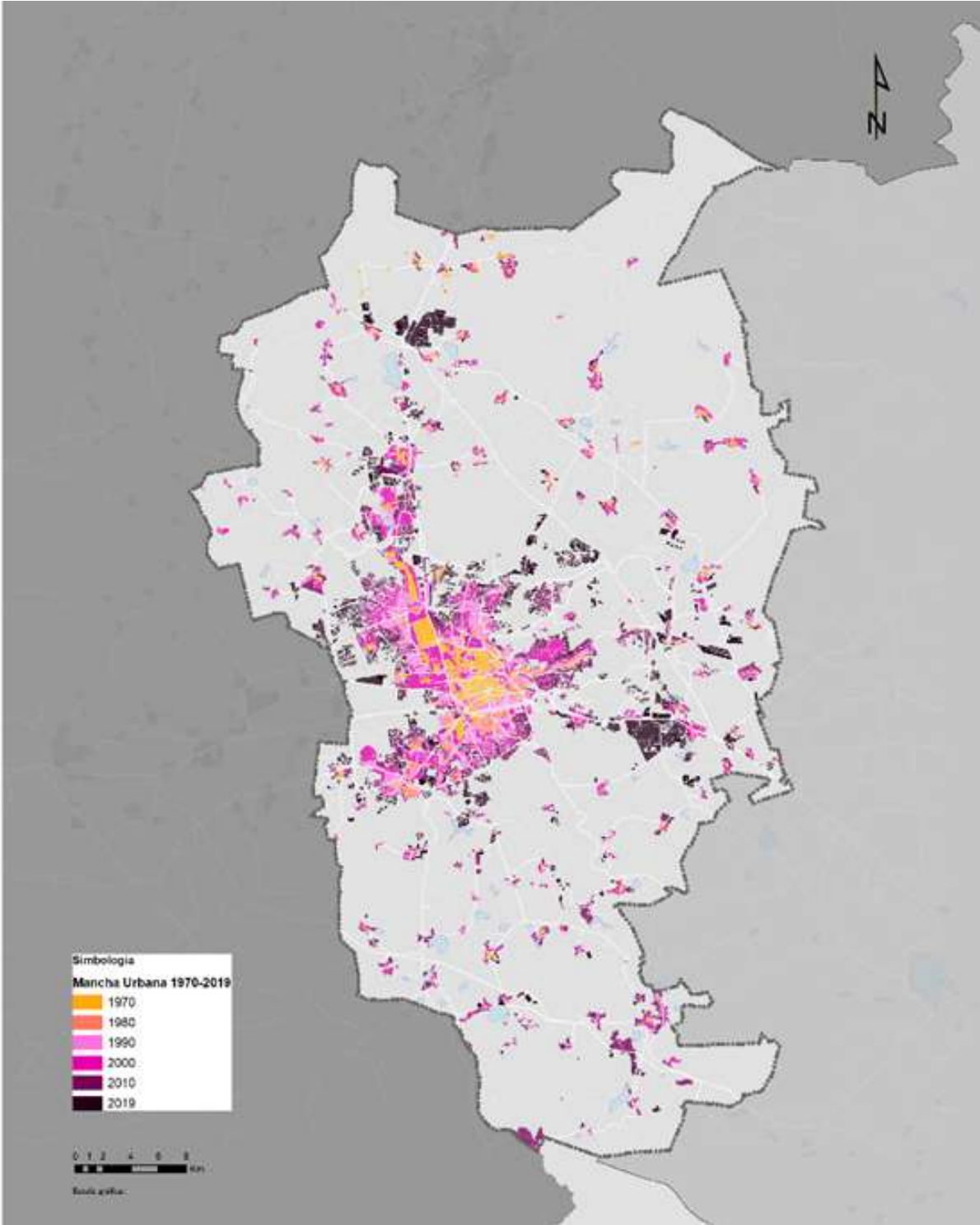
- 1) Norponiente: con la producción de fraccionamientos de nivel residencial y nivel medio, como es el caso de Juriquilla (Delegación Santa Rosa Jáuregui).
- 2) Norponiente al sur de la zona anterior: con grandes desarrollos de vivienda de interés social, como es el caso del Fraccionamiento Eduardo Loarca (Delegación Félix Osores Sotomayor y Delegación Felipe Carrillo Puerto).
- 3) Norte: con desarrollos para vivienda de interés social y nivel medio, como es el caso del Fraccionamiento Paseos del Pedregal (Delegación Epigmenio González) y objeto de esta investigación, cuya existencia “no hubiera sido posible sin la construcción de la vialidad Fray Junípero Serra,

la cual valorizó las propiedades y permitió que su desarrollo fuera comercial y funcionalmente viable” (Kunz, 2009).

- 4) Surponiente: desarrollos de vivienda media en el Municipio de Corregidora, con expansión hasta el estado de Guanajuato.
- 5) Oriente: desarrollos de vivienda popular y media en el municipio de El Marqués.

Estas tendencias de crecimiento son evidentes en el siguiente mapa de “Crecimiento de la mancha urbana de la Zona Metropolitana de Querétaro (1970-2020)”. Donde se observa que la expansión de la Zona Metropolitana de Querétaro, a partir del año 2000 ha sido fragmentada y dispersa. Previo a este periodo, el crecimiento había tenido un patrón de concentración en la periferia inmediata del continuo urbano.

**Mapa 1. Crecimiento de la mancha urbana de la Zona Metropolitana de Querétaro (1970-2020).**



Fuente: elaborado por Arq. Laura Gabriela Morales Maldonado con base en datos del Observatorio Urbano Metropolitano (OUMetro) del Instituto Municipal de Planeación del Municipio de Querétaro (IMPLAN) y el Marco Geoestadístico del Censo de Población y Vivienda 2010 y 2020 (INEGI).

### **3.2. Proceso histórico del desarrollo de fraccionamientos.**

Como puede inferirse a partir del análisis demográfico previo, a mediados de 1960, Querétaro comenzó con un proceso de crecimiento urbano que comenzó a responder a la necesidad de adecuar el territorio al crecimiento demográfico no experimentado previamente. Es en ese momento, en el que, de acuerdo con González (2010), las autoridades municipales y estatales buscaron dar cabida a ciertas tendencias en busca de la “modernidad”, como fueron los fraccionamientos residenciales, que en su momento eran fraccionamientos abiertos. Mientras que en la actualidad predominan en su versión cerrada.

Esta autora en “Una interpretación sobre la construcción del espacio urbano: Querétaro, de la tradición a la modernidad y de la modernidad a la globalización”, identifica tres modalidades del territorio queretano: la primera, soportada en una organización urbana cuyas actividades giraban en torno al casco urbano; la segunda, que inicia a finales de 1960 y concluye a finales de 1980, respondiendo a la necesidad creciente e imprevista de adecuar el territorio en función de nuevos espacios y al incremento de la población, apoyado en un modelo de crecimiento económico industrial, generando la apertura de nuevas vialidades, nuevos nodos industriales, incremento de los servicios públicos, de infraestructura y de viviendas; y la tercera, con un crecimiento periférico conformando por nuevas zonas industriales y de servicios, así como de fraccionamientos habitacionales.

La cronología del desarrollo de fraccionamientos en Querétaro, corresponde a lo presentado en “Imaginarios y fragmentos de metrópoli: Querétaro, México” de Carmen Imelda González (2015), donde se identifica que ICA comenzó con el desarrollo de fraccionamientos al norte y nororiente del municipio. Para 1951, la tierra que había adquirido ICA correspondía a más de la mitad del área delimitada por el perímetro urbano de la ciudad, según García (1988).

A pesar de la velocidad constructiva, la vivienda popular seguía marginada en este proceso. Para la década de 1960, comienza el desarrollo del fraccionamiento

Jurica Campestre, con un modelo de suburbio estadounidense. De los años 70 a los 90 se consolida la “ciudad moderna” con centros comerciales, nodos de servicios y fraccionamientos residenciales, con la intención de seguir atrayendo a empresarios extranjeros.

A partir de las políticas de vivienda puestas en marcha en el sexenio de Vicente Fox (2000-2006), se da una “intervención masiva de los desarrolladores urbanos que construyeron grandes conjuntos no sustentados en una demanda real” (González, 2015).

Desde un inicio, la intención de crear zonas exclusivas de vivienda radicaba en la necesidad de modernizar la ciudad. La figura del fraccionamiento no tardó en atraer la atención de la élite local con el concepto fraccionamiento moderno periférico. Uno de los principales agentes que dio forma a estos procesos fue ICA (Ingenieros Civiles Asociados), quien “prácticamente monopolizó todo el desarrollo inmobiliario imponiendo el modelo de fraccionamientos residenciales, generalmente cerrados” (González, 2015).

García (1988), identifica tres acciones para entender el proceso de crecimiento urbano correspondientes a la actividad inmobiliaria que son:

- 1) La incorporación de tierra a usos urbanos y su urbanización, la construcción de viviendas y la participación del capital bancario o de préstamo en los dos procesos anteriores.
- 2) Los agentes que intervienen en el proceso que son: los propietarios de la tierra, los compradores de la tierra, los proyectistas (arquitectos, ingenieros, urbanistas), las empresas urbanizadoras, los constructores, los productores de materiales para la construcción, los trabajadores de la construcción, los comerciantes de bienes inmuebles, los financiadores y el Estado.

- 3) La actividad dominante del proceso económico de una ciudad que guía al desarrollo urbano.

Cobra importancia el proceso de industrialización de Querétaro, pero también identifica la incidencia de ICA como “decisiva en la evolución de la ciudad y, en consecuencia, como un impacto urbano considerable”.

Actualmente, VIVEICA es una subsidiaria de ICA, la cual lleva a cabo desarrollos residenciales en el segmento de vivienda de interés social, como es el caso de estudio de esta investigación: el fraccionamiento Paseos del Pedregal. Y participa en todas las etapas de urbanización, desde la adquisición de los terrenos, los trámites requeridos para ejecutar las obras y la elaboración de los proyectos arquitectónicos y de ingeniería.

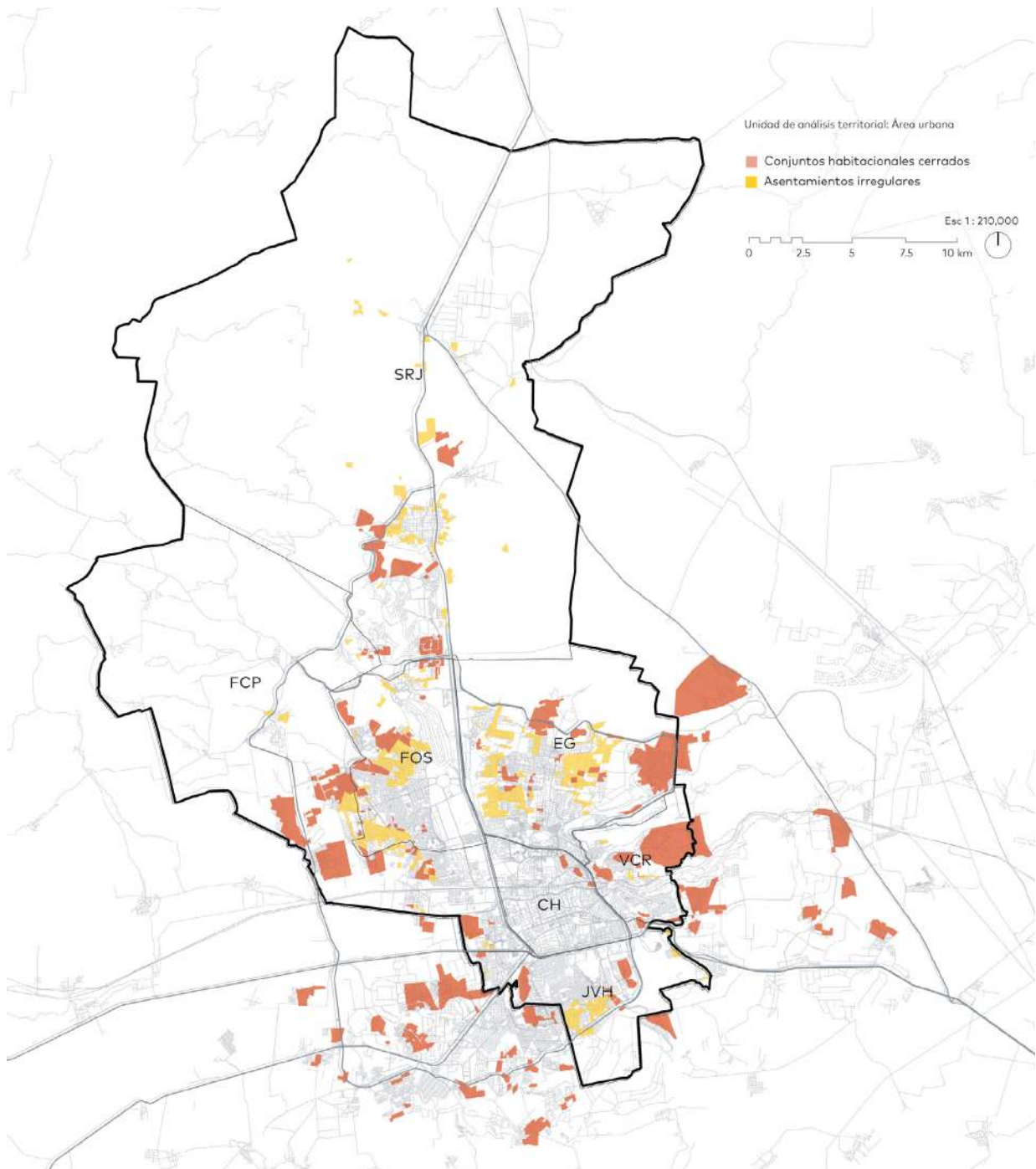
ICA continúa siendo uno de los agentes que siguen dando forma a la estructura urbana de Querétaro, al ganar en 2022 la licitación para el proyecto de reingeniería vial de la Avenida 5 de febrero.

El siguiente mapa de “Dispersión de conjuntos cerrados y asentamientos irregulares en el Municipio de Querétaro”, evidencia el crecimiento en la periferia de los conjuntos habitacionales cerrados donde predomina la función habitacional, acompañado de la presencia de asentamientos irregulares.

Esta investigación se centra en el caso del fraccionamiento Paseos del Pedregal, ubicado en la delegación Epigmenio González (EG). La selección de la delegación se basó en la presencia de mayor concentración de conjuntos habitacionales cerrados y asentamientos irregulares, en comparación con otras delegaciones. Presentándose como un área de estudio de alto contraste, segregación y condiciones limitadas de permeabilidad y accesibilidad urbana.



## Mapa 2. Dispersión de conjuntos cerrados y asentamientos irregulares en el Municipio de Querétaro.



Fuente: elaborado por ONU-Habitat con base en información del IMPLAN Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado de Querétaro y la CEA (2021).

### **3.3. Fraccionamientos como ciudades dormitorio.**

El concepto de ciudad dormitorio responde a los “cambios en la política de vivienda que han repercutido en la promoción privada de la vivienda para que se localice en las periferias donde el acceso al suelo es más barato, generando una producción masiva de vivienda en conjuntos habitacionales en municipios aledaños, caracterizados por la falta de infraestructura urbana” (Salinas & Pardo, 2015), lo que genera que un sector de la población se desplace diariamente al centro de la ciudad para tener acceso a servicios como educación, salud, deporte, cultura, ocio y recreación.

Las ciudades dormitorio son territorios de carácter residencial que generalmente forman parte del área metropolitana de una ciudad, pero en ella existen pocas fuentes de empleo y poca actividad económica, lo que implica que sus habitantes tengan que desplazarse cotidianamente hacia ciudades que subsanen estas carencias, propiciando la dependencia del automóvil y del transporte público.

Cobra mayor sentido para esta investigación, la perspectiva de género de Ciocoletto, Valdivia y Ortiz (2013), que identifican a las áreas residenciales monofuncionales como conjuntos cerrados de viviendas prototipo, que no han sido pensadas para cubrir las necesidades cotidianas y que carecen de una perspectiva de género en su diseño. Algunas de las características identificadas por las autoras son:

- 1) La distribución interior de las áreas residenciales se organiza generalmente a partir de las zonas públicas, privadas y de servicios de las viviendas; y quedan separadas de las zonas comerciales y de equipamientos, donde la conexión con éstos es deficiente si no se dispone de un vehículo privado.

- 2) El espacio público de las áreas residenciales monofuncionales de baja densidad son los espacios sobrantes a los designados para las viviendas.
- 3) Las calles han sido concebidas como espacios para el tránsito y el acceso del vehículo privado a la vivienda, sin considerar otros tipos de movilidad. Tampoco consideran el papel de las calles como espacio público y lugar para la socialización.
- 4) No hay mobiliario que facilite la estancia.
- 5) La mayoría de servicios y equipamientos que abastecen la vida cotidiana no se encuentran en la proximidad de la vivienda, dificultando el desarrollo de estas tareas e implicando la necesidad de dedicar mayor tiempo para su realización.
- 6) La seguridad, entendida como la autonomía de las personas para realizar las actividades de la vida cotidiana de manera libre y segura, es un gran reto en las áreas residenciales monofuncionales ya que se ve totalmente limitada por la falta de condiciones para realizar recorridos a pie o en bicicleta.
- 7) La propia tipología residencial impide la relación entre las actividades de la vivienda y la calle.
- 8) La monofuncionalidad impide otros usos como el comercio u otros equipamientos, que aumenta el aislamiento de las mujeres que pueden estar sufriendo algún tipo de violencia y se encuentra limitado el acceso a servicios de información y de apoyo.

- 9) No existe una relación de continuidad entre urbanización y entorno natural.
- 10) La falta de conexión con los núcleos de actividad y la discontinuidad de la trama urbana generan infraestructuras que generan un impacto negativo en el medio natural.

Por éstas y otras razones se reconoce que la mejora de la vida cotidiana en las áreas residenciales monofuncionales “tienen oportunidad de mejora si se trabaja con metodologías participativas y feministas que ayudan a realizar propuestas en todas las escalas del territorio, ajustadas a la realidad de las personas teniendo en cuenta la necesidad de fortalecer las redes de proximidad, favorecer la mezcla física y social, garantizar la vida con autonomía, promover un equilibrio medioambiental y una vida sana” (Ciocoletto, Valdivia & Ortiz, 2013).

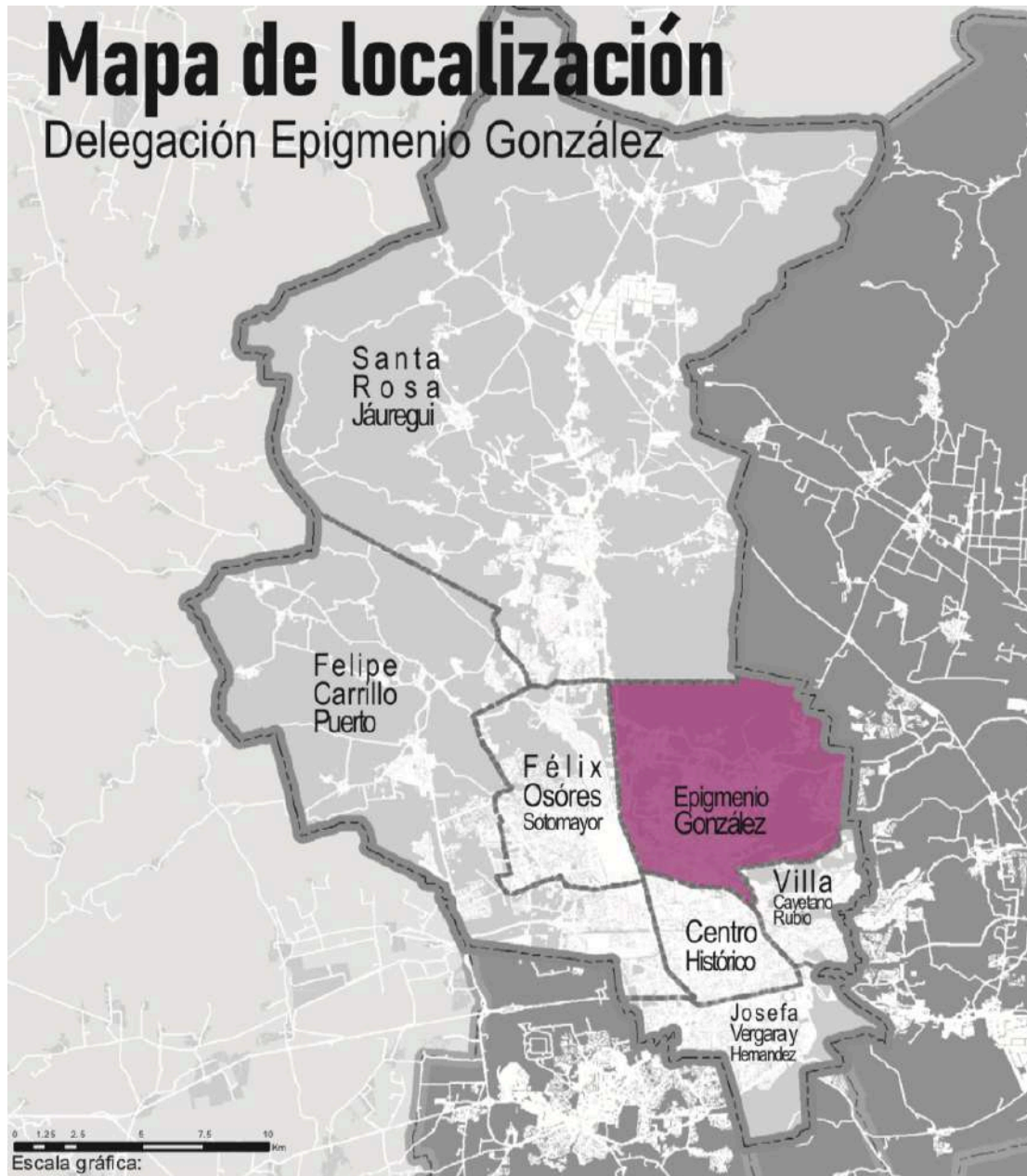
Dentro de los capítulos 4.3. Condiciones de habitabilidad internas de la vivienda y 4.4. Condiciones de habitabilidad externas de la vivienda, se desglosa lo anteriormente presentado, con base en la información disponible en el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (INEGI), el Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte (INEGI), la Cobertura de Equipamiento Urbano (IMPLAN), y la percepción de las y los habitantes que fueron entrevistados.

### **3.4. La delegación Epigmenio González como área de acumulación de desventajas.**

El municipio de Querétaro está dividido política y administrativamente en siete delegaciones, las cuales son: Centro Histórico, Cayetano Rubio, Epigmenio González, Felipe Carrillo Puerto, Félix Osores Sotomayor, Josefa Vergara y Hernández y Santa Rosa Jáuregui.

La delegación Epigmenio González colinda al sur con el Boulevard Bernardo Quintana, siguiendo con la Carretera Federal 57 a San Luis Potosí hasta los límites municipales, continuando a la altura de Lagunillas y sigue los límites ejidales terminando en la Carretera al Aeropuerto.

**Mapa 3. Mapa de localización de la Delegación Epigmenio González.**



Fuente: elaborado por el Centro de Información Estratégica Territorial (CIET) e Instituto Municipal de Planeación Querétaro (IMPLAN). Diseño: Arq. Laura Gabriela Morales Maldonado.

Con base en datos del IMPLAN, actualizados al 2020, Epigmenio González es la tercera delegación del municipio más grande en territorio, con 66.53 km<sup>2</sup> (9.64% del territorio municipal), de los cuales 19.02 km<sup>2</sup> se encuentran urbanizados; y la delegación más poblada, con 170,573 habitantes (51.65% mujeres y 48.35% hombres). Es también una de las áreas con mayor densidad poblacional.

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Epigmenio González, con fecha de diciembre de 2007, que sigue vigente a pesar de estar rondando el largo plazo en las etapas de desarrollo planteadas (2014-2025), tenía como objetivo “establecer los planteamientos técnicos y jurídicos, para organizar y prever el crecimiento del territorio delegacional integrándose con su entorno, resolviendo y mitigando los efectos negativos del crecimiento urbano desordenado, el cual se manifiestan en la carencia o insuficiencia de la infraestructura instalada, como lo son las redes de agua potable, drenaje sanitario, alcantarillado público, vialidad, electricidad y alumbrado público; de los servicios urbanos tales como el transporte público y la recolección de basura, los elementos de equipamiento urbano especialmente los relativos a los sistemas de salud, educación, recreación y deporte; el deterioro de la imagen urbana y del medio ambiente, así como el uso inadecuado del suelo tanto por los particulares como por las autoridades encargadas de su administración”, presentaba la siguiente información:

**Tabla 6. Población total por delegación (PPDU 2007).**

Delegación	Tot. Pob.	Hombres		Mujeres	
		Hab	%	Hab	%
Centro Histórico	133,463	64,636	48	68,827	52
Josefa Vergara y Hdez.	126,935	61,435	48	65,460	52
Felipe Carrillo Puerto	130,870	63,380	48	67,490	52
Félix Osores Sotomayor	137,139	66,416	48	70,723	52
<b>Epigmenio González</b>	<b>124,801</b>	<b>60,441</b>	48	<b>64,360</b>	52
Villa Cayetano Rubio	29,493	12,283	42	17,210	58
Santa Rosa Jáuregui	92,026	44,568	48	47,458	52
<b>Total</b>	<b>774,727</b>	<b>373,199</b>	48	<b>401,528</b>	52

Fuente: elaborado por el Municipio de Querétaro para el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Epigmenio González (2007).

En el año 2020, la delegación contaba con 173,572 habitantes: 88,104 mujeres (50.75%) y 85,486 hombres (49.25%). La población de 0-14 años era de 43,340 personas, la población de 15-29 años era de 53,974, la población de 30-59 años era de 54,404 personas y la población de 60 años y más era de 6,280 personas.

Algunas de las estrategias planteadas eran:

“3.2 Estrategia urbana: el modelo de desarrollo urbano propuesto para la Delegación es de tipo concéntrico ortogonal desarrollado sobre las áreas de aptitud territorial media, creando el subcentro urbano requerido por la población actual de la misma, dotándola de la infraestructura y del equipamiento urbano correspondiente”.

“3.3 Estrategia urbana en función del ordenamiento ecológico: consiste en preservar las áreas previstas como preservación ecológica, asignando usos de suelo intensivos en las zonas colindantes a estas áreas para compensar a los propietarios de las mismas y permitir de este modo la viabilidad de estas áreas a preservar, como es el caso de la reserva ecológica de Peña Colorada y de la reserva ecológica de San Pablo”.

“3.4 Estrategia urbana en función del desarrollo económico: consiste en facilitar la instalación de giros comerciales y de servicios de manera ordenada en las áreas previstas por el plan, principalmente aquellos que ocupan mayor cantidad de mano de obra, a fin de favorecer la oferta de empleo en el territorio de la propia Delegación”.

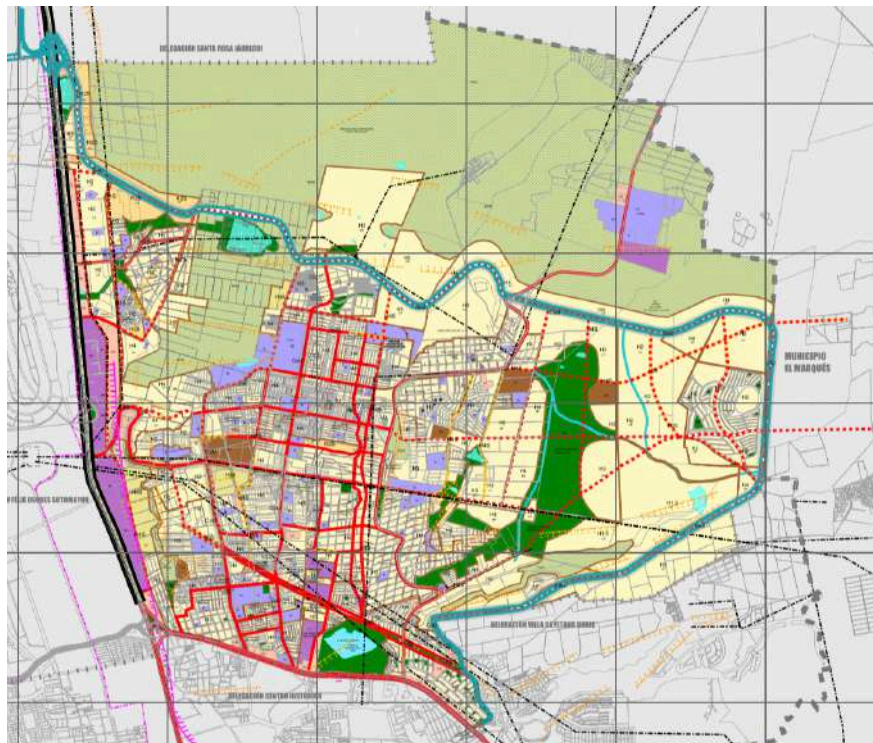
Sin embargo, con base en información de Q500 (ONU-Habitat & IMPLAN Querétaro, 2018); que es la estrategia de territorialización del Índice de la Prosperidad Urbana en Querétaro; en la delegación Epigmenio González se observa:



1) “La vivienda es principalmente unifamiliar de tipo popular y en las periferias de tipo económica, presenta condiciones precarias; mientras que en el área más antigua se aprecia vivienda de tipo media. Se han identificado asentamientos irregulares, en los que se observan autoconstrucciones con materiales precarios”.

2) “El área que abarca la delegación, está mayoritariamente destinada al uso de suelo habitacional. Debido a la monofuncionalidad del área, enfocada al uso de suelo habitacional, existen pocas unidades económicas de mediano y gran tamaño, que son las que pueden proporcionar mayores niveles de empleo. Por ende, existe también una baja densidad económica, que no permite a los habitantes tener acceso al mercado laboral dentro del área, así como a servicios más especializados. El comercio y los servicios que existen son de primer contacto. En el caso del comercio son principalmente minoristas adaptados dentro de las viviendas, cuyo objetivo es el soporte o apoyo a la economía familiar, más que la generación de empleos o ingresos en el área”.

**Mapa 4. PPDU de la delegación Epigmenio González 2007.**

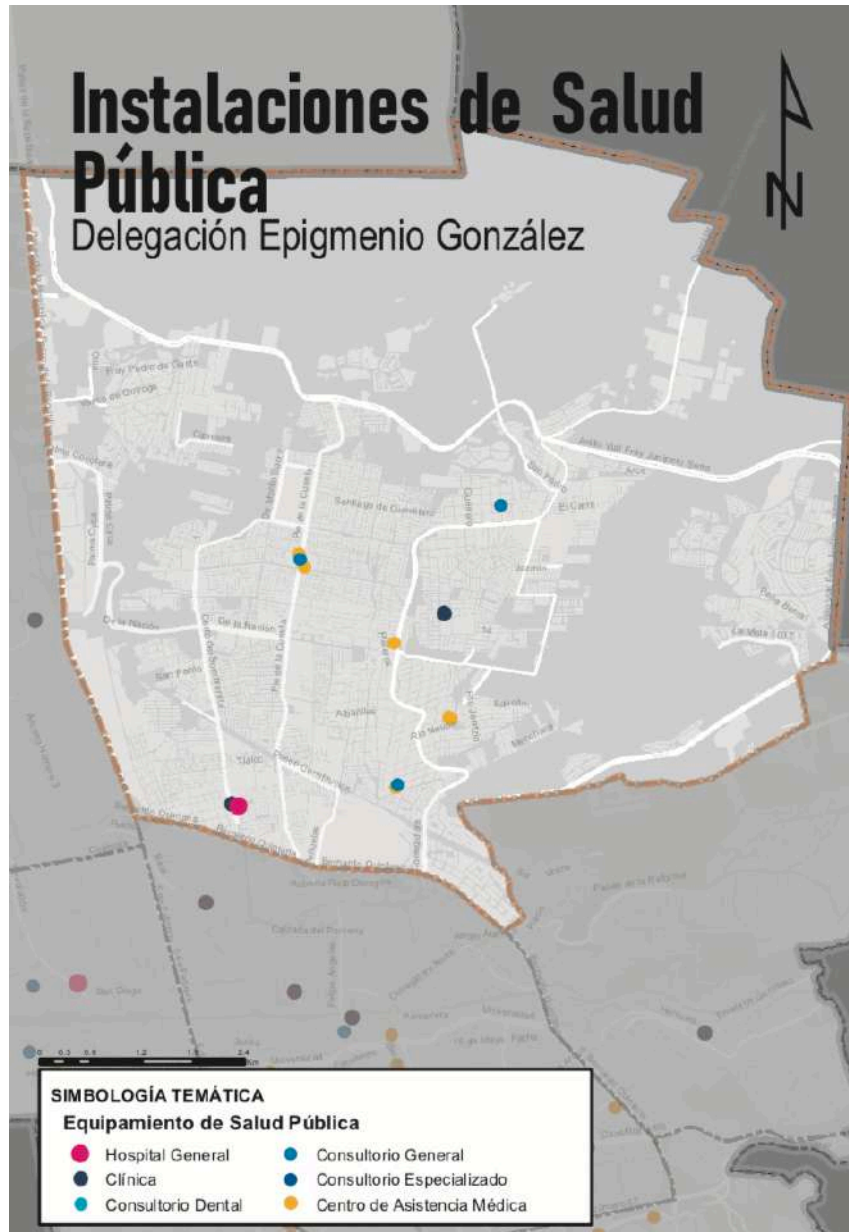


Fuente: elaborado por el Municipio de Querétaro (2007).





**Mapa 6. Presencia de equipamiento de salud pública en la delegación Epigmenio González.**



Fuente: elaborado por el Centro de Información Estratégica Territorial (CIET) y el Instituto Municipal de Planeación Querétaro (IMPLAN). Diseño: Arq. Laura Gabriela Morales Maldonado.

4) “No se identifican equipamientos culturales, que son importantes para la cohesión social y su incorporación en el tejido urbano.”

5) “En referencia al espacio público, las canchas deportivas en general permanecen en buen estado; se puede observar que muchas fueron recientemente instaladas y/o renovadas. Sin embargo, hace falta acondicionamiento del espacio que las rodea como banquetas, iluminación y mobiliario urbano”.

**Mapa 7. Presencia de espacios públicos en la delegación Epigmenio González.**



Fuente: elaborado por el Centro de Información Estratégica Territorial (CIET) y el Instituto Municipal de Planeación Querétaro (IMPLAN). Diseño: Arq. Laura Gabriela Morales Maldonado.

6) “En cuanto a la movilidad, tanto peatonal como ciclista, la mayor dificultad se debe al mal estado o a la falta de banquetas, lo que impide el traslado o desplazamiento fluido, así como la falta de iluminación en algunas calles, en las que sólo se ubican una o dos luminarias por calle, y en otros casos ninguna, lo que se traduce en trayectos peligrosos o inseguros para la población. Además, las vialidades presentan escasa conectividad y falta de intersecciones entre las vialidades, lo que impacta negativamente la movilidad del área, debido a la falta de jerarquización en las vialidades y a la falta de continuidad entre calles”.

Podemos concluir que la Delegación Epigmenio González agrupa una serie de problemáticas que no son ajenas a otras delegaciones, debido al modelo disperso que se presenta en el municipio; muchas de ellas derivadas de autorizaciones de cambios de uso de suelo para habilitar suelo periférico de bajo costo para el desarrollo de vivienda con una normativa poco precisa, que favorece la construcción de fraccionamientos cerrados ubicados en ámbitos monofuncionales, con una baja producción de infraestructura social (equipamientos educativos, de salud, deportivos, culturales y recreativos), escasez de espacios públicos y una trama urbana interrumpida por las vialidades de carácter privado de los fraccionamientos cerrados que no permiten la permeabilidad, la accesibilidad y la seguridad de la población.

### Parte III. El estudio de caso.

#### Capítulo 4. Condiciones de habitabilidad en el fraccionamiento Paseos del Pedregal, Querétaro, México.

Para poder analizar las condiciones de habitabilidad del fraccionamiento Paseos del Pedregal, es necesario identificar la normativa local, con la finalidad de definir si es que cumple o no con la normativa vigente. Para tales efectos, debemos atender el Código Urbano del Estado de Querétaro, el cual establece en el Título Tercero / De los Desarrollos Inmobiliarios que:

**Tabla 7. Análisis del cumplimiento de la normativa urbana vigente para el Estado de Querétaro del fraccionamiento Paseos del Pedregal.**

Normativa urbana vigente para el Estado de Querétaro.		
Código Urbano del Estado de Querétaro	SÍ	NO
<p><b>Artículo 130.</b> Establecer las normas para la autorización, modificación, ejecución, control, vigilancia y regularización de los desarrollos inmobiliarios, tales como fraccionamientos, condominios, conjuntos habitacionales y comerciales, debiéndose:</p> <p>I. Integrar los desarrollos inmobiliarios al entorno de ubicación, respetando el valor arquitectónico, urbanístico y paisajístico tradicional de la zona o centro de población;</p> <p>II. Conservar y proteger los elementos naturales característicos y distintivos de los centros de población y sus zonas aledañas, así como incorporarlos en el diseño de las reordenaciones y nuevos desarrollos; y</p> <p>III. Atender en lo conducente, las disposiciones aplicables en la materia, así como los programas e instrumentos de planeación y los reglamentos municipales que correspondan.</p>		X
<p><b>Artículo 132.</b> No podrán autorizarse desarrollos inmobiliarios en aquellas áreas o predios que no cuenten con la factibilidad de los servicios de agua potable y energía eléctrica.</p>		X

<p><b>Artículo 133.</b> Los desarrolladores deberán garantizar la existencia de una fuente de abastecimiento de agua potable para servir a los desarrollos inmobiliarios, que sea suficiente a juicio de la autoridad competente. Asimismo, garantizarán la existencia o construcción de las instalaciones de agua potable, agua recuperada, agua tratada, drenaje sanitario y drenaje pluvial, así como la instalación de tomas domiciliarias para cada uno de los lotes o unidades privativas originados por la autorización del desarrollo inmobiliario, además de la infraestructura que sea exigida por la autoridad competente en términos de lo previsto por el Título Sexto de este Código.</p>		<p><b>X</b></p>
<p><b>Artículo 134.</b> Los desarrollos inmobiliarios deberán contar, según su naturaleza, con los servicios urbanos indispensables que aseguren la accesibilidad universal, así como con áreas destinadas a estacionamiento vehicular, a actividades comerciales, de recreo y de vigilancia en la extensión necesaria, cuando deban existir una o varias de estas áreas a juicio de la autoridad competente.</p>		<p><b>X</b></p>
<p><b>Artículo 135.</b> En todos los desarrollos inmobiliarios las obras de infraestructura, el equipamiento y la prestación de los servicios para su funcionamiento, estarán calculados de acuerdo con la densidad de población que corresponda al tipo y a la normatividad aplicable; asimismo, deberán estar dotados de las obras de infraestructura y equipamiento necesarios para su funcionamiento.</p>		<p><b>X</b></p>
<p><b>Artículo 138.</b> El desarrollador está obligado a garantizar la accesibilidad universal.</p>		<p><b>X</b></p>
<p><b>Artículo 144.</b> Sólo se aprobarán los proyectos de desarrollos inmobiliarios para uso habitacional, cuando éstos garanticen el enlace e integración a zonas ya urbanizadas de la ciudad o población de que se trate o de algún otro desarrollo urbanizado.</p>		<p><b>X</b></p>
<p><b>Artículo 153.</b> El desarrollador deberá presentar para su aprobación, a la autoridad competente, los anteproyectos para la instalación, construcción o modificación de la infraestructura y equipamiento urbano.</p>	<p><b>X</b></p>	

<p><b>Artículo 156.</b> En todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne. En el caso de fraccionamientos, además deberá transmitir gratuitamente la propiedad de la superficie que conformará la vialidad pública.</p>	<p><b>X</b></p>	
<p><b>Artículo 178.</b> Se entiende por fraccionamiento la división de un terreno en lotes, cuando para dar acceso a éstos, se requieran una o más calles que conformarán vías de comunicación locales y éstas, a su vez, se comuniquen con una vía de jurisdicción federal, estatal o municipal. Las calles o vialidades locales que se generen al interior de un fraccionamiento, tendrán el carácter de vías públicas de libre acceso a la población y deberán ser transmitidas gratuitamente por el desarrollador en favor del Municipio que corresponda, mediante escritura pública, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado. En caso de establecer casetas de vigilancia con controles de acceso al fraccionamiento, deberán contar con el permiso o licencia correspondiente por parte del municipio y deberán ser transmitidas al municipio bajo la misma modalidad que establece el párrafo anterior.</p>		<p><b>X</b></p>

Fuente: elaboración propia con base en datos de la Plataforma Nacional de Transparencia.

De acuerdo con el TOMO CXLI No. 32 del periódico oficial municipal de Querétaro, publicado el 09 de junio del 2008, se decreta la autorización por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, de la licencia de ejecución de obras de urbanización de la etapa I y la nomenclatura de calles del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Paseos del Pedregal”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González, autorizada en sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de diciembre de 2007.

En el mismo documento se menciona que “en sesión ordinaria de Cabildo de fecha 30 de mayo de 2006, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo al cambio de uso de suelo de preservación ecológica en la modalidad de

protección ecológica protección especial (PEPE) y preservación ecológica agrícola de conservación (PEAC) a uso habitacional, comercial y de servicios para el predio identificado como Fracción 3a de la Ex Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González”. Esta acción es contradictoria a lo establecido en el artículo 130 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el cual establece que debe respetarse el valor paisajístico tradicional de la zona, así como conservar y proteger los elementos naturales característicos y distintivos de los centros de población. Y es que, de acuerdo con lo que anticipaba Kunz en 2009, sustentado en datos del IMPLAN, para el 2010, la mancha urbana de Querétaro era 16 veces mayor a la existente en 1970, mientras que la población sólo se había multiplicado por 5. Esto es resultado de los cambios de uso del suelo asociados a la lógica del mercado inmobiliario habitacional, cuya expansión prevalece en las delegaciones Epigmenio González, Felipe Carrillo Puerto y Félix Osores Sotomayor.

Atendiendo los artículos 132 y 133, sobre el abastecimiento de agua potable para servir a los desarrollos inmobiliarios, de acuerdo con las y los habitantes de algunos condominios del fraccionamiento Paseos del Pedregal, se mantienen con un servicio irregular de agua potable, sin individualización de tomas domiciliarias y en espera de la regularización por parte de la CEA, compromiso adquirido por el alcalde Luis Nava. Exceptuando el condominio Campanero, que apenas en el 2022 logró a partir de los esfuerzos de sus habitantes y mediante el pago del adeudo del servicio de agua, la individualización de los contratos y de las tomas domiciliarias a favor de las 98 viviendas del condominio.

Para los artículos 134, 135, 138, 144 y 153, que abarcan desde el concepto de accesibilidad universal, la dotación de equipamiento y servicios, hasta la integración del desarrollo inmobiliario con zonas ya urbanizadas de la ciudad, sumado a los criterios de SEDESOL del sistema normativo de equipamiento y calculado a partir de las AGEBs correspondientes al fraccionamiento Paseos del Pedregal, Querétaro 220140014058, 220140014062 y 220140014077,



consultados en <https://www.inegi.org.mx/app/scitel/Default?ev=10> que cuentan con una población total de 7,043 personas, se determina lo siguiente:

**Tabla 8. Análisis de la presencia de equipamiento del fraccionamiento Paseos del Pedregal.**

Sistema Normativo de Equipamiento Urbano SEDESOL.	Se presenta.	
	SÍ	NO
<b>Tomo I. Subsistema educación.</b>		
<b>Jardín de niños</b> como elemento indispensable y básico por contar con población de entre 5,000 a 10,000 habitantes. Debe ser un elemento local que proporcione servicio a pequeñas localidades periféricas. El radio de servicio urbano recomendable es de 750 metros.	X	
<b>Escuela primaria</b> como elemento indispensable y básico por contar con población de entre 5,000 a 10,000 habitantes. Debe ser un elemento local que proporcione servicio a pequeñas localidades periféricas. El radio de servicio urbano recomendable es de 500 metros.		X
<b>Tomo I. Subsistema cultura.</b>	SÍ	NO
<b>Biblioteca pública municipal</b> como elemento indispensable por contar con población de entre 5,000 a 10,000 habitantes, a demanda manifiesta de cada localidad. El radio de servicio urbano recomendable es de 1.5 kilómetros.		X
<b>Casa de cultura</b> como elemento indispensable por contar con población de entre 5,000 a 10,000 habitantes. El radio de servicio urbano recomendable es el centro de población.	X	
<b>Centro social popular</b> como elemento indispensable por contar con población de entre 5,000 a 10,000 habitantes, que puede cubrir a pequeñas localidades periféricas, enfocado en población con ingreso medio mensual de hasta dos salarios mínimos. El radio de servicio urbano recomendable es de 1,340 metros.		X
<b>Tomo II. Subsistema salud.</b>	SÍ	NO
<b>Unidad de medicina familiar</b> como elemento condicionado, por contar con población de entre 5,000 a 10,000 habitantes. El radio de servicio urbano recomendable es de 5 kilómetros.		X

<p><b>Puesto de socorro</b> como elemento indispensable por contar con población de entre 5,000 a 10,000 habitantes, como unidad complementaria del sector salud.</p> <p>El radio de servicio urbano recomendable es de 10 kilómetros.</p>	<b>X</b>	
<b>Tomo II. Subsistema asistencia social.</b>	<b>SÍ</b>	<b>NO</b>
<p><b>Centro asistencial de desarrollo infantil</b> como elemento condicionado por contar con población de entre 5,000 a 10,000 habitantes. Debe ser un elemento local que proporcione servicio a pequeñas localidades periféricas.</p> <p>El radio de servicio urbano recomendable es de 1,500 metros.</p>		<b>X</b>
<p><b>Centro de desarrollo comunitario</b> como elemento indispensable por contar con población de entre 5,000 a 10,000 habitantes. Debe ser un elemento local que proporciona servicio a pequeñas localidades periféricas, enfocado a población marginada que carece de 1 o más servicios.</p> <p>El radio de servicio urbano recomendable es de 700 metros.</p>		<b>X</b>
<b>Tomo III. Subsistema comercio y abasto.</b>	<b>SÍ</b>	<b>NO</b>
<p><b>Plaza de usos múltiples</b> como elemento indispensable por contar con población de entre 5,000 a 10,000 habitantes, variable en función de los productos ofertados y las necesidades de la población.</p> <p>El radio de servicio urbano recomendable es de 750 metros a 1 kilómetro.</p>		<b>X</b>
<p><b>Mercado público</b> como elemento indispensable por contar con población de entre 5,000 a 10,000 habitantes. Puede proporcionar servicio a pequeñas localidades periféricas.</p> <p>El radio de servicio urbano recomendable es de 750 metros.</p>		<b>X</b>
<b>Tomo V. Subsistema recreación.</b>	<b>SÍ</b>	<b>NO</b>
<p><b>Plaza cívica</b> como elemento indispensable por contar con población de entre 5,000 a 10,000 habitantes, aplicable a centro vecinal y centro de barrio.</p> <p>El radio de servicio urbano recomendable es de 335 metros a 670 metros.</p>		<b>X</b>
<p><b>Juegos infantiles</b> como elemento indispensable por contar con población de entre 5,000 a 10,000 habitantes, variable en función de las preferencias de la población usuaria.</p> <p>El radio de servicio urbano recomendable es de 350 metros.</p>	<b>X</b>	

<b>Jardín vecinal</b> como elemento indispensable por contar con población de entre 5,000 a 10,000 habitantes, variable en función de las preferencias de la población usuaria. El radio de servicio urbano recomendable es de 350 metros.	<b>X</b>	
<b>Tomo V. Subsistema deporte.</b>	<b>SÍ</b>	<b>NO</b>
<b>Módulo deportivo</b> como elemento indispensable por contar con población de entre 5,000 a 10,000 habitantes, variable en función del tipo y cantidad de canchas que integren al módulo, frecuencia e intensidad de uso y carácter de la actividad deportiva practicada. El radio de servicio urbano recomendable es de 750 metros a 1 kilómetro.	<b>X</b>	
<b>Salón deportivo</b> como elemento indispensable por contar con población de entre 5,000 a 10,000 habitantes, variable en función de las preferencias de la población usuaria. El radio de servicio urbano recomendable es de 1 kilómetro.		<b>X</b>

Fuente: elaboración propia con base en datos del DENU.E.

Dentro del capítulo 4.4. Condiciones de habitabilidad externas de la vivienda, se analiza con detenimiento el cumplimiento de la dotación y la calidad de los equipamientos y los servicios urbanos.

Continuando con lo establecido en el artículo 156, la tabla de superficies presentada en la licencia de urbanización cumple con un poco más del 10% por concepto de donación al Municipio, con un 11.37% total, correspondientes a 63,156.6342 M2. La primera etapa de urbanización consideraba la siguiente tabla de superficies:

**Tabla 9. Superficies generales por área para licencia de urbanización del fraccionamiento Paseos del Pedregal.**

TABLA DE SUPERFICIE GENERAL DEL FRACCIONAMIENTO "PASEOS DEL PEDREGAL"									
AUTORIZACIÓN DDU/COPU/FC/3390/2010					PROPUESTA DE RELOTIFICACIÓN				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES	USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
HABITACIONAL	311,930.4379	56.16%	2,958	59	HABITACIONAL	302,520.3684	54.47%	2,958	59
HABITACIONAL Y/O SERVICIOS	0.0000	0.00%	100	2	HABITACIONAL Y/O SERVICIOS	15,191.1950	2.74%	100	2
COMERCIAL	22,084.5202	3.98%	0	10	COMERCIAL	22,084.5202	3.98%	0	10
ÁREA VERDE	51,747.9552	9.32%	0	4	ÁREA VERDE	51,747.9552	9.32%	0	4
EQUIPAMIENTO	17,189.8090	3.09%	0	1	EQUIPAMIENTO	11,408.6790	2.05%	0	1
ÁREA VIALIDAD	152,482.1943	27.45%	0	0	ÁREA VIALIDAD	152,482.1966	27.45%	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>555,434.9166</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,058</b>	<b>76</b>	<b>TOTAL</b>	<b>555,434.9144</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,058</b>	<b>76</b>

Fuente: <https://lasombradearteaga.segobqueretaro.gob.mx/2008/20080632-01.pdf>

**Tabla 10. Superficies de servicios por área para licencia de urbanización del fraccionamiento Paseos del Pedregal.**

FRACCIONAMIENTO PASEOS DEL PEDREGAL I		
CUADRO DE SUPERFICIES		
CONCEPTO	M <sup>2</sup>	%
ÁREA VENDIBLE	325,811.7039	58.66%
AREA SERVICIOS CEA	6,663.4369	1.20%
AREA DONACION (EQUIPAMIENTO URBANO Y AREA VERDE)	63,156.6342	11.37%
AREA VIALIDAD	159,803.2250	28.77%
<b>TOTAL</b>	<b>555,435.0000</b>	<b>100.00%</b>

Fuente: <https://lasombradearteaga.segobqueretaro.gob.mx/2008/20080632-01.pdf>

**Tabla 11. Áreas de donación para licencia de urbanización del fraccionamiento Paseos del Pedregal.**

CUADRO DE AREA DE DONACION FRACCIONAMIENTO PASEOS DEL PEDREGAL I				
MANZANA	CONCEPTO		SUPERFICIE M2	%
M-1	EQUIPAMIENTO		11,408.6790	18.06%
M-1	AREA VERDE		2,406.6384	3.81%
M-13	AREA VERDE		592.0796	0.94%
M-14	AREA VERDE		558.0816	0.88%
M-18	AREA VERDE		11,044.3728	17.49%
M-24	AREA VERDE		37,146.7828	58.82%
<b>TOTAL</b>			<b>63,156.6342</b>	<b>100.00%</b>

Fuente: <https://lasombradearteaga.segobqueretaro.gob.mx/2008/20080632-01.pdf>

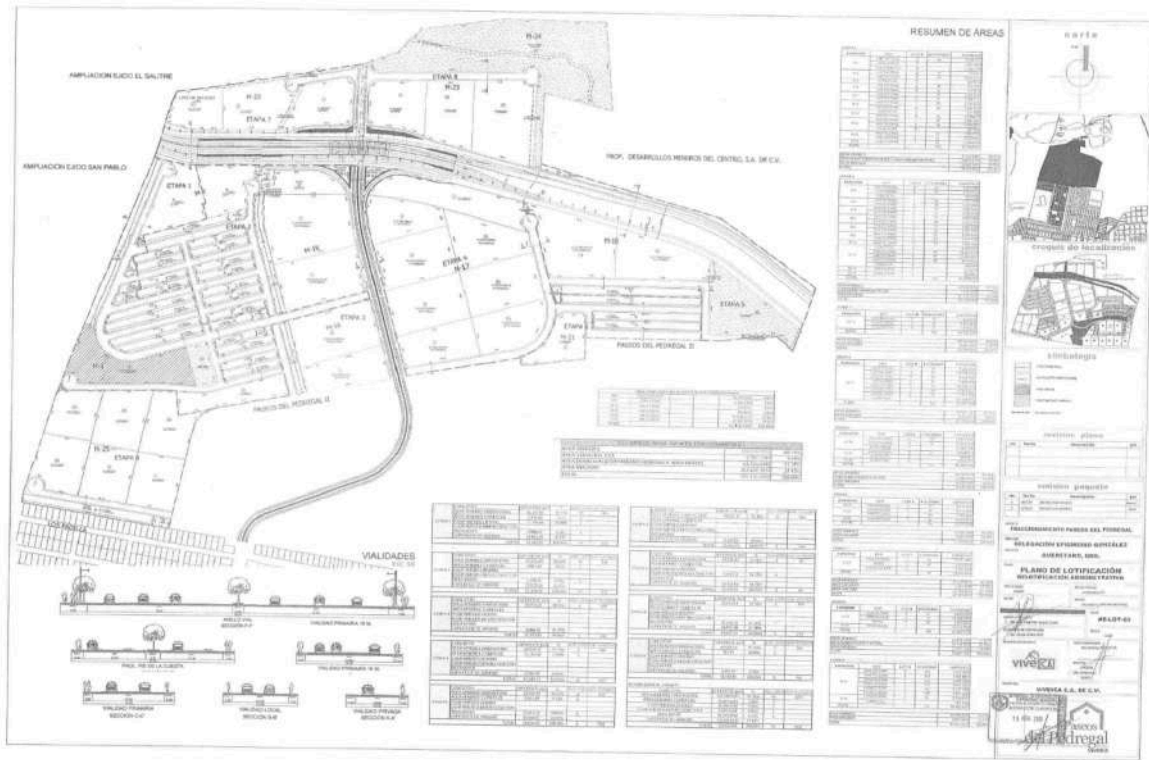
Dentro del Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Epigmenio González se identifican los destinos de suelo correspondientes a esta donación, que parecen ser correspondientes a los porcentajes presentados, sin embargo queda en duda si dicha superficie cuenta con adecuada accesibilidad y servicios, además que no todos los predios identificados fueron entregados habilitados para su uso.

**Mapa 8. Área de estudio dentro del PPDU de la delegación Epigmenio González 2007.**



Fuente: <https://municipiodequeretaro.gob.mx/wpcontent/uploads/2019/07/PPEpigmenioGonzalez.pdf>

## Plano 1. Lotificación del fraccionamiento Paseos del Pedregal. Fecha 19 de agosto de 2010.



Fuente: Unidad de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

Sobre el **artículo 178**, la mayor parte de los condominios cerrados pertenecientes al fraccionamiento Paseos del Pedregal, se encuentran sobre la Avenida Pie de la Cuesta, una de las vialidades primarias del Municipio. Esta situación genera restricciones tanto para la población que no reside dentro de estos condominios, como la que sí, ya que genera trayectos peatonales y ciclistas más complejos e inseguros, lo que desalienta a realizar este tipo de desplazamientos.

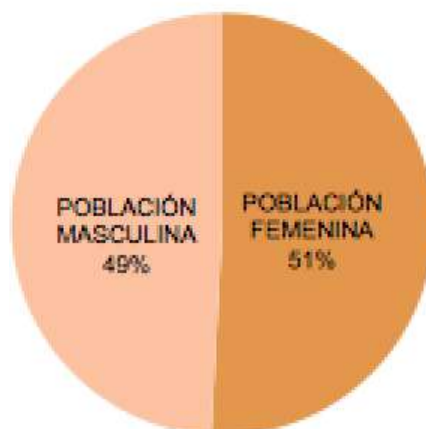
Dentro del capítulo 4.4. Condiciones de habitabilidad externas de la vivienda, se analiza con detenimiento el cumplimiento de lo anteriormente presentado.

#### 4.1. Caracterización de la población del fraccionamiento Paseos del Pedregal, Querétaro, México.

Para analizar la composición de la población que integra este fraccionamiento, se presenta información sociodemográfica relevante para su caracterización. De acuerdo con la consulta del último censo de población y vivienda (<https://www.inegi.org.mx/app/scitel/Default?ev=10>), el fraccionamiento Paseos del Pedregal, Querétaro cuenta con una población de 7,043 habitantes. El 50.85% son mujeres y 3,461 el 49.15 son hombres<sup>1</sup>. El porcentaje femenino representa poco más de la mitad de la población del fraccionamiento.

La población económicamente activa es de 4,034 personas, de las cuales, el 44.95% son mujeres y el 55.05% son hombres. Esto tiene impacto en las viviendas con jefatura femenina y masculina, ya que, de las 2,418 viviendas habitadas, el 32.75% están a cargo de mujeres, mientras que el 67.25% están a cargo de hombres. Lo que podría estarnos hablando de la falta de oportunidades que tienen las mujeres frente a los hombres a la hora de acceder a un crédito y a la propiedad de las viviendas.

**Gráfica 2. Población total por sexo del fraccionamiento Paseos del Pedregal.**

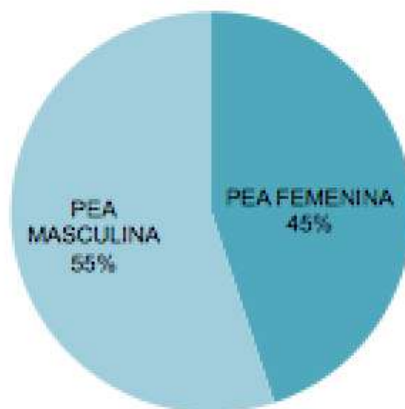


Fuente: Elaboración propia con base en datos del Censo de Población y Vivienda 2020 (INEGI).

1. Información correspondiente a las AGEBs 220140014058, 220140014062 y 220140014077.

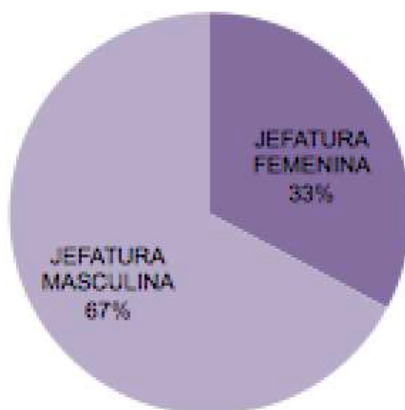


**Gráfica 3. Población económicamente activa por sexo del fraccionamiento Paseos del Pedregal.**



Fuente: Elaboración propia con base en datos del Censo de Población y Vivienda 2020 (INEGI).

**Gráfica 4. Jefatura de hogares por sexo del fraccionamiento Paseos del Pedregal.**

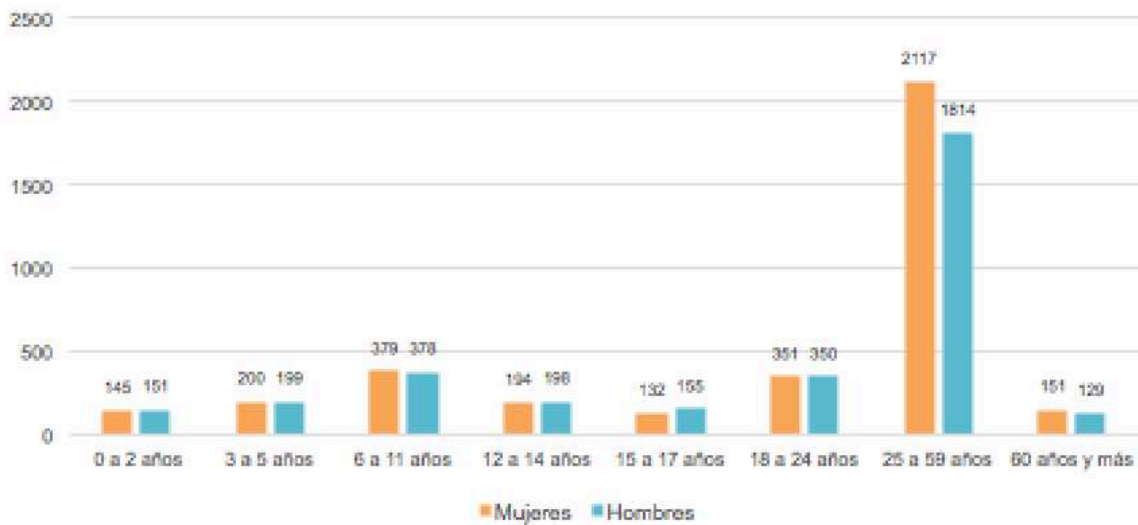


Fuente: Elaboración propia con base en datos del Censo de Población y Vivienda 2020 (INEGI).

Se presenta una composición, en apariencia, de población mayoritariamente joven, lo que implica que gran parte de las y los habitantes del fraccionamiento son parejas jóvenes, con hijas e hijos en edad escolar y no escolar.



**Gráfica 5. Población por edades del fraccionamiento Paseos del Pedregal.**



Fuente: Elaboración propia con base en datos del Censo de Población y Vivienda 2020 (INEGI).

Otro de los indicadores demográficos que tienen impacto dentro del urbanismo con perspectiva de género, es el de la población en situación de dependencia, que son las personas que requieren de cuidados, o que presentan alguna discapacidad o limitación. Al identificar a esta población, se permite identificar las necesidades de la misma.

En el fraccionamiento habitan 142 personas con discapacidad y 761 personas con alguna limitación (motriz, visual, verbal, auditiva, mental, entre otras), por lo que es necesario identificar si las viviendas y el entorno garantizan la accesibilidad universal a la que están obligados los desarrolladores.

El cálculo que se realizó es aproximado, ya que podrían estarse duplicando datos al coincidir en alguno de los grupos etarios desglosados, con la población que presenta alguna discapacidad o limitación. Sin embargo, se puede afirmar que casi la mitad de la población, requiere de equipamiento educativo, de salud y de asistencia social.

**Tabla 12. Población en situación de dependencia del fraccionamiento Paseos del Pedregal.**

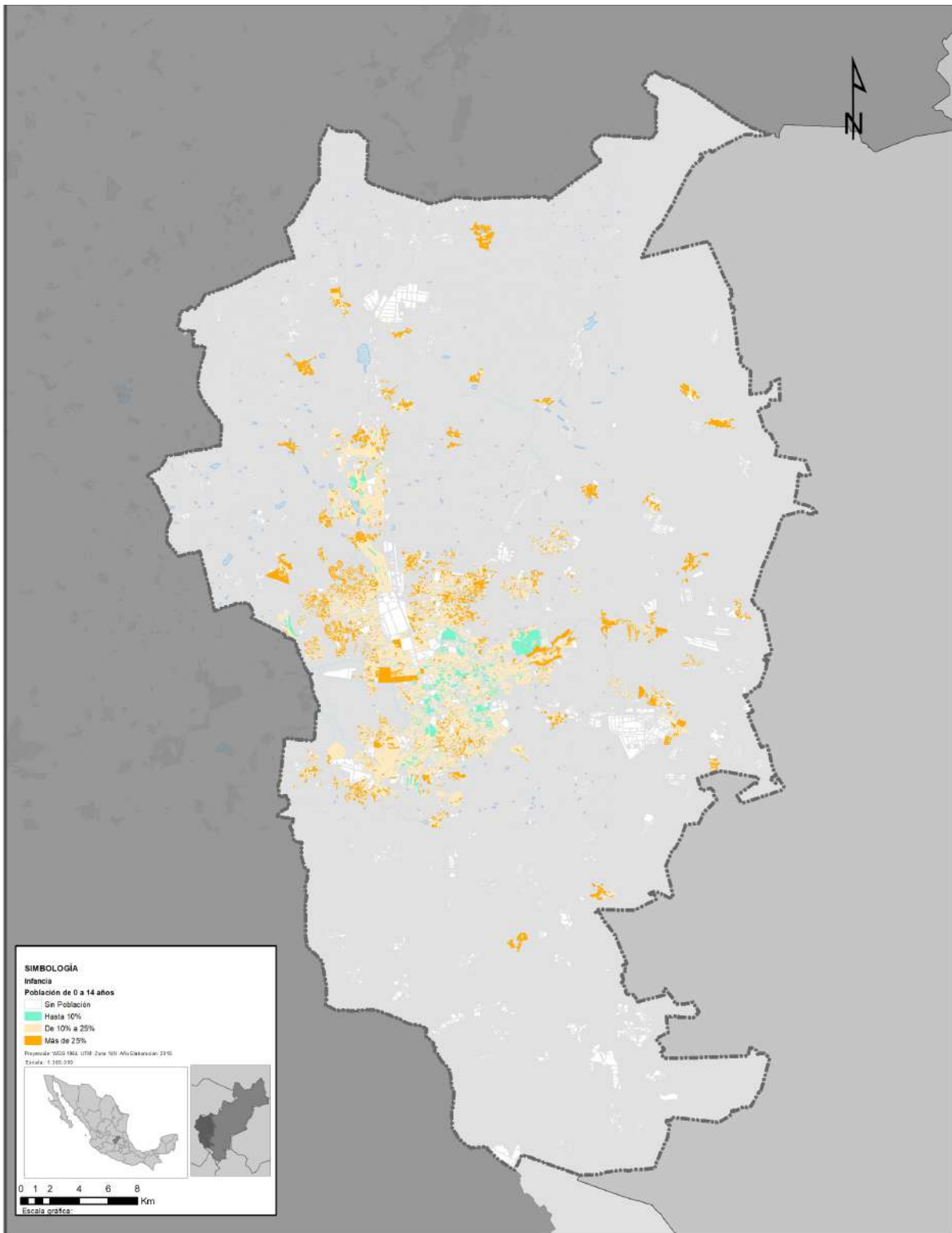
<b>Tipo de población</b>	<b>Rango de edad</b>	<b>Número de personas</b>	<b>Porcentaje con respecto a la población total</b>
Menores en edad no escolar	0-2 años	296	4.20%
Menores en edad escolar	3-5 años	399	5.66%
	6-11 años	757	10.75%
	12-14 años	392	5.56%
	15-17 años	287	4.07%
Personas adultas mayores	60 años y más	280	3.97%
Personas con discapacidad o limitación	Todos los grupos etarios	903	12.82%
<b>TOTAL</b>		<b>3,314</b>	<b>47.03%</b>

Fuente: Elaboración propia con base en datos del Censo de Población y Vivienda 2020 (INEGI).

Es necesario mencionar que 5,871 personas de las 7,043 que habitan en este fraccionamiento, no cuentan con ningún servicio de salud. Esto corresponde al 83.35% del total de la población. Información que cobra relevancia tomando en cuenta lo establecido en el Tomo II “Salud y Asistencia Social” del Sistema Normativo de Equipamiento de SEDESOL, en el que participan el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), la Secretaría de Salud (SSa) y la Cruz Roja Mexicana (CRM).

La distribución territorial de los grupos etarios en Querétaro, muestra que la periferia presenta una alta concentración de niñas y niños. La delegación Epigmenio González destaca por esta característica y por presentar una baja posibilidad de ofrecer servicios para este grupo.

**Mapa 9. Concentración de la población infantil en la ZMQ.**



Fuente: Elaborado por Arq. Laura Gabriela Morales Maldonado con datos del Censo de Población y Vivienda (INEGI, 2020).

Debido al crecimiento demográfico del municipio, es interesante notar que del total de habitantes, sólo el 50.27% nacieron en la entidad, lo que implica que el 50% de la población del fraccionamiento es proveniente de otra ciudad. Esto responde a que Querétaro se ha caracterizado por su sector industrial, siendo un clúster industrial en la región bajío por su ubicación logística, lo que atrae inversiones a nivel nacional e internacional e incentiva a la población a migrar por el mercado de trabajo.

Finalmente, otro de los datos relevantes para la investigación, es el de los tipos de transporte que imperan en el fraccionamiento, ya que, de las 2,418 viviendas habitadas, 1,846 cuentan al menos con un automóvil y 203 cuentan con motocicleta, lo que nos indica que al menos un 76% de las viviendas utiliza medios de transporte privados y no sostenibles.

#### **4.2. Caracterización del fraccionamiento Paseos del Pedregal, Querétaro, México.**

Paseos del Pedregal Querétaro, se ubica al norte del Municipio, en la delegación Epigmenio González, sobre la avenida Pie de la Cuesta. La desarrolladora y constructora a cargo del proyecto es VIVEICA S.A. de C.V. El fraccionamiento ocupa una extensión de 555,435 M2 (55.5 ha). Cuenta con un total de 2,833 viviendas particulares distribuidas tanto en condominios cerrados, como sobre vialidades abiertas.

**Imagen 2. Localización del fraccionamiento Paseos del Pedregal.**



Fuente: <https://goo.gl/maps/67CPEHrV5aLC54uG9>

Con base en información del Censo de Población y Vivienda 2020 (INEGI), 2,418 son viviendas habitadas (85.35%), 332 son viviendas deshabitadas (11.70%) y 83 son viviendas de uso temporal (2.90%). El porcentaje de viviendas deshabitadas es alto, sobre todo atendiendo el diagnóstico del Programa Estatal de Vivienda de Querétaro (2022), que indica que “gran parte de la vivienda nueva en oferta se ubica en la periferia”.

**Imagen 3. Vivienda abandonada en el fraccionamiento Paseos del Pedregal.**



Fuente: elaboración propia (mayo 2022).

El reglamento de construcción para el municipio de Querétaro establece la siguiente clasificación de construcciones. El fraccionamiento Paseos del Pedregal se clasifica como popular, con vivienda entre interés social e interés medio, por contar con viviendas de 45.00 M2 a 90.00 M2 de construcción, dependiendo del condominio y del prototipo.



**Tabla 13. Tabla de clasificación de construcciones para el municipio de Querétaro.**

I. HABITACIÓN	Metros Cuadrados Construidos
I.1 Unifamiliar I.1.1 Interés Social I.1.2 Popular I.1.3 Residencial I.1.4 Campestre	33 m <sup>2</sup> mínimo para vivienda nueva progresiva popular. 45 m <sup>2</sup> mínimo para vivienda nueva terminada tipo I.1.1 60 a 99 m <sup>2</sup> . vivienda de interés medio. 100 a 250 m <sup>2</sup> por vivienda. mas de 250 m <sup>2</sup> por vivienda.
I.2 Plurifamiliar (de 2 a 50 viviendas) I.2.1 Interés Social I.2.2 Popular I.2.3 Residencial I.2.4 Campestre	45 m <sup>2</sup> mínimo para vivienda nueva terminada tipo I.1.1 60 a 99 m <sup>2</sup> vivienda de interés medio. 100 a 250 m <sup>2</sup> por vivienda. mas de 250 m <sup>2</sup> por vivienda.
I.3 Conjuntos habitacionales (más de 50 viviendas) I.3.1 Interés Social I.3.2 Popular I.3.3 Residencial I.3.4 Campestre	45 m <sup>2</sup> mínimo para vivienda nueva terminada tipo I.1.1 60 a 99 m <sup>2</sup> vivienda de interés medio. 100 a 250 m <sup>2</sup> por vivienda. mas de 250 m <sup>2</sup> por vivienda.

Fuente: <http://www.ordenjuridico.gob.mx/Estatal/QUERETARO/Municipios/Queretaro/QURReg6.pdf>

González (2015), clasifica la vivienda del fraccionamiento como intermedia, con acabados intermedios e identifica tres prototipos: “Diamante”, que son condominios de 3 pisos con departamentos de 45.00 M2, “Gema” que son casas de 2 pisos con 65.55 M2 de construcción y “Jade” que son casas de 2 pisos con 78.00 M2 de construcción.

El fraccionamiento se encuentra dividido tanto en condominios cerrados, como en viviendas sobre vialidades abiertas. La presente investigación se centra en los casos de 2 condominios cerrados, los cuales son: Campanero (98 viviendas) y Mirasol (41 viviendas). Sin embargo, el fraccionamiento contempla 22 condominios cerrados más, que son: Canteras (95 viviendas), Carretas (78 viviendas), Carpio (43 viviendas), Ciénega (63 viviendas), Cedro (77 viviendas), Olivo (70 viviendas), Palma (70 viviendas), Picacho (47 viviendas), Peral (75 viviendas), Tángano (60 viviendas), Silleta (94 viviendas), Sauda (78 viviendas), Jacaranda (98 viviendas),

Sabino (102 viviendas), Zarza (71 viviendas), Hacienda (plurifamiliar con 120 viviendas), Abedul (36 viviendas), Abeto (94 viviendas), Ceiba (74 viviendas), Clavelinas (47 viviendas), Altamira (68 viviendas) y Amoles (55 viviendas). Correspondientes a 1,754 viviendas de las 2,833 totales del fraccionamiento. La vivienda dentro de condominios cerrados del fraccionamiento corresponde al 62.00% del total.

Si bien los 24 condominios cerrados comparten similitudes, algunas de las variantes que se presentan son: el prototipo de vivienda y las amenidades con las que se cuenta dentro del condominio.

Las viviendas presentan un diseño estándar que prioriza su ejecución en serie, pero que no toma en cuenta las necesidades de las personas que las habitan. Sin embargo, González (2015) identifica que el atractivo principal de este fraccionamiento, no son las viviendas en sí mismas, sino la posibilidad como condóminos de hacer uso de amenidades tales como alberca, asoleadero, terraza, áreas verdes y áreas de juegos infantiles; ya que el diseño de las viviendas mantienen un patrón que se repite casi en todos los fraccionamientos de la ciudad: casas de dos pisos, con cocina abierta sobre el comedor, un mínimo jardín trasero y estacionamiento para 1 o 2 vehículos.

En los capítulos siguientes, se realiza un análisis de áreas de los prototipos de vivienda “Gema” y “Jade”, así como de las características de los condominios seleccionados, que son “Campanero” y “Mirasol”. La selección de estos condominios se sostiene por tres factores: su colindancia con el anillo vial Fray Junípero Serra, su acceso por la avenida Pie de la Cuesta, así como por la localización alejada a los equipamientos y servicios que comienzan a presentarse en las colonias aledañas Villas de Santiago y Lomas de San Pedrito Peñuelas.

A continuación, se presenta una tabla de caracterización de las y los habitantes que respondieron a la entrevista semiestructurada.



**Tabla 14. Caracterización de la población entrevistada del fraccionamiento Paseos del Pedregal.**

INICIALES DE LA PERSONA ENTREVISTADA	PERFIL DE LA PERSONA ENTREVISTADA	SEXO	EDAD	OCUPACIÓN	CIUDAD DE PROCEDENCIA
ABC	RENTA EN EL FRACCIONAMIENTO CON SU PAREJA Y SUS DOS MASCOTAS.	MUJER	31 AÑOS	INGENIERA INDUSTRIAL	QUERÉTARO
JLS	RENTA EN EL FRACCIONAMIENTO CON SU PAREJA Y SU MASCOTA.	MUJER	31 AÑOS	ADMINISTRADORA PARQUE INDUSTRIAL	MAZATLÁN
AOB	RENTA EN EL FRACCIONAMIENTO SOLA CON SU MASCOTA.	MUJER	34 AÑOS	ADMINISTRADORA DE UNA CONSTRUCTORA	QUERÉTARO
JBM	PROPIETARIO DE LA VIVIENDA. HABITA EN EL FRACCIONAMIENTO SOLO.	HOMBRE	33 AÑOS	ARQUITECTO	QUERÉTARO
LVV	PROPIETARIO DE LA VIVIENDA. HABITA EN EL FRACCIONAMIENTO SOLO.	HOMBRE	40 AÑOS	INGENIERO INDUSTRIAL	CDMX
RBH	PROPIETARIO DE LA VIVIENDA. HABITA EN EL FRACCIONAMIENTO CON SUS DOS HIJOS.	HOMBRE	55 AÑOS	TÉCNICO	SAN JOSÉ ITURBIDE

Fuente: elaboración propia.

### **4.3. Condiciones de habitabilidad internas de la vivienda.**

Para la primera parte del análisis de esta investigación sobre las condiciones de habitabilidad de la vivienda, se abarcarán las condiciones internas de la misma, que corresponden a:

- 1) Tamaño, uso y número de ocupantes de la vivienda.
- 2) Materiales en pisos, techos y muros.
- 3) Condiciones de acceso a servicios, salubridad e higiene.
- 4) Seguridad en la tenencia.
- 5) Grado de satisfacción con la vivienda.

Los resultados que se presentan, fueron obtenidos a partir de la aplicación de entrevistas semiestructuradas a habitantes del fraccionamiento, en las cuales fueron identificados algunos aspectos relacionados con la percepción y valoración que le dan sus habitantes, observación de campo y el Censo de Población y Vivienda (INEGI, 2020), más allá del parámetro normativo que también se tomará en cuenta para su valoración.

#### **1) Tamaño, uso y número de ocupantes de la vivienda.**

Uno de los principales criterios para evaluar las condiciones de habitabilidad que ofrece una vivienda, es el tamaño de la misma en relación con las características del núcleo de convivencia, es decir, la habitabilidad mide si se cuenta con el espacio suficiente para cada una de las personas que habitan la vivienda.

De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2020, para las AGEBS 220140014058, 220140014062 y 220140014077, el promedio de ocupantes en viviendas particulares habitadas es de 2.87 personas, mientras que el promedio de ocupantes por cuarto en viviendas particulares habitadas es de 0.85 personas.

De las personas entrevistadas, el promedio de ocupantes por vivienda es de 2 personas y el promedio de ocupantes por cuarto es de 1 persona, por lo que no se identifican condiciones de hacinamiento. Sin embargo, las y los habitantes coinciden en visiones similares sobre la suficiencia del espacio:

“...es un espacio suficiente para vivir soltera o en pareja...” (A., 31 años, mujer).

“...considerando que sólo habito yo, es suficiente. Si hubiera una segunda o tercera persona, no...” (A., 34 años, mujer).

“...no cabe nada, al patio de atrás no entra una lavadora entonces tuve que ponerla en una de las recámaras de abajo para poder pasar el tubo hacia el patio. También la cocina es demasiado chiquita y tampoco cuenta con espacio suficiente para meter el refrigerador, así que igualmente se tuvo que meter en la recámara de abajo junto con la lavadora...” (J., 31 años, mujer).

“...creo que es justo, ya con más de 3 personas, el espacio podría quedar reducido para ciertas actividades. En mi caso por ser un trabajo de computadora, no se necesita mucho espacio para el mismo, pero las habitaciones no permiten un trabajo cómodo, por lo que suelo utilizar el comedor...” (J., 33 años, hombre).

“...pero vivo yo sólo, la planta alta la adecué para tener una sola habitación con baño privado. La recámara en planta baja funciona como un estudio cuando hago home office...” (L., 40 años, hombre).

“...casi no estoy en casa, pero cuando mis hijos están en casa, el espacio se siente ajustado y corto para realizar algunas actividades...” (R., 55 años, hombre).

Para complementar las percepciones de las y los habitantes entrevistados, se evalúan los dos prototipos de vivienda en los que habitan, que son el modelo “Gema” de 66.00 m<sup>2</sup> y el modelo “Jade” de 72.00 m<sup>2</sup>.

El análisis de áreas de los prototipos de vivienda para esta investigación parten de lo que establece la normativa local y lo planteado por Montaner, Muxí y Falagán (2011) en “Herramientas para habitar el presente: la vivienda del siglo XXI”.

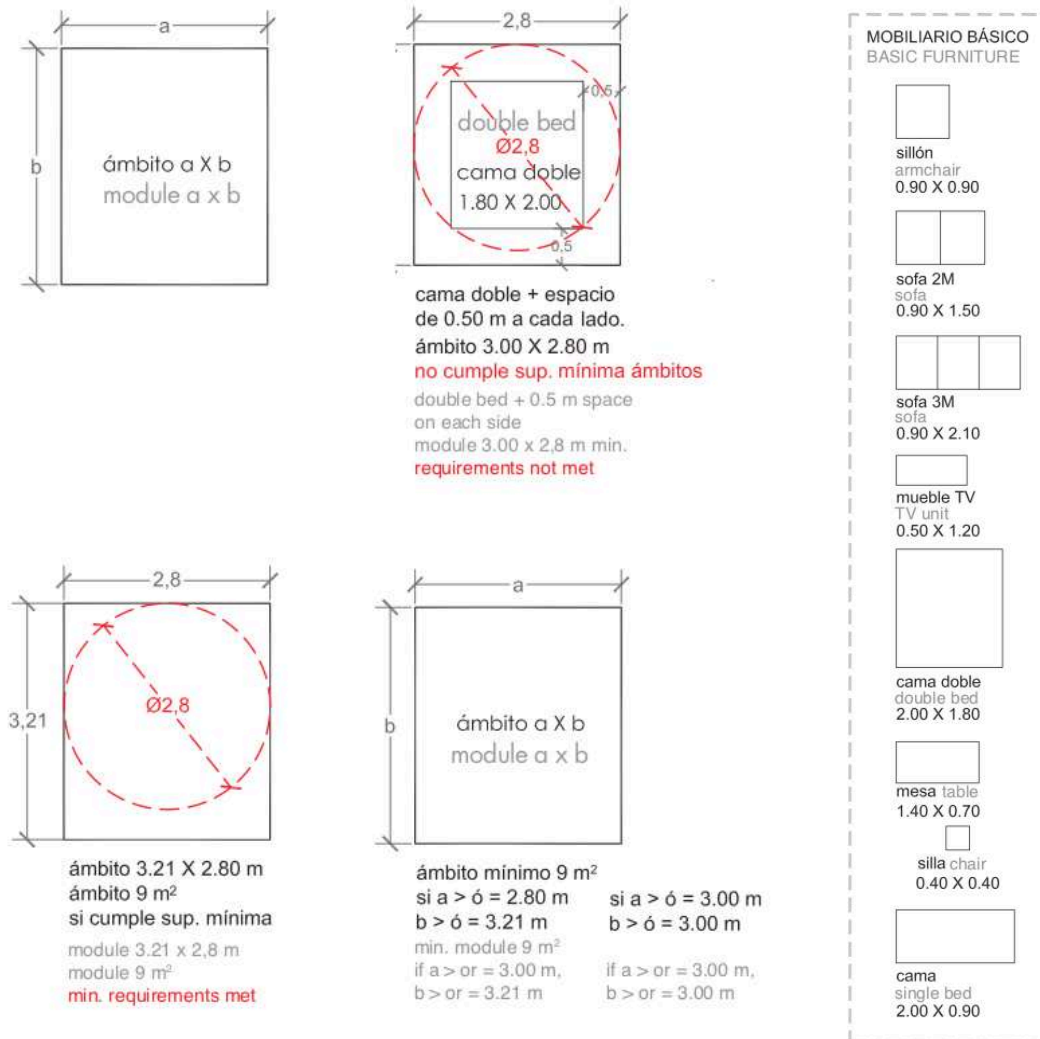
**Tabla 15. Normas aplicables para diseño de vivienda en Querétaro.**

<b>Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro.</b>				
<b>Artículo 8.</b>	La Licencia de construcción es el documento expedido por la Dirección, por medio del cual se autoriza a los propietarios para construir, ampliar, modificar, reparar o demoler una edificación o instalación en sus predios, debiendo obtenerla todos los particulares, así como las entidades públicas o privadas que se encuentren dentro del territorio municipal.			
<b>Artículo 9.</b>	El reglamento establecerá las Normas Técnicas Complementarias para lograr la satisfacción de los requerimientos de habitabilidad, funcionamiento, higiene, seguridad, estabilidad, emergencias, comunicaciones en los inmuebles y edificaciones en el Municipio.			
<b>Artículo 355.</b>	Requisitos mínimos para estacionamiento: la cantidad mínima de cajones de estacionamiento para casa habitación de hasta 120.00 m <sup>2</sup> es de 1.			
<b>Artículo 355.</b>	Requisitos mínimos de habitabilidad y funcionamiento:			
	<b>Espacio</b>	<b>Área</b>	<b>Lado</b>	<b>Altura</b>
	Recámara principal	7.29 m <sup>2</sup>	2.40 m	2.30 m
	Recámaras adicionales	6.00 m <sup>2</sup>	2.00 m	2.30 m
	Sala	7.30 m <sup>2</sup>	2.60 m	2.30 m
	Comedor	6.30 m <sup>2</sup>	2.40 m	2.30 m
	Sala comedor	13.60 m <sup>2</sup>	2.60 m	2.30 m
	Cocina	3.00 m <sup>2</sup>	1.50 m	2.30 m
	Cuarto de lavado	1.68 m <sup>2</sup>	1.40 m	2.10 m
	Baños y sanitarios	3.30 m <sup>2</sup>	1.25 m	2.10 m

Fuente: elaboración propia.

Montaner, Muxí y Falagán plantean que para favorecer la apropiación diferenciada de quienes habiten los espacios, y permitir la realización de diferentes actividades y diferentes acomodos de mobiliario, el área debe inscribir como mínimo un círculo de 2.80 metros de diámetro.

**Imagen 4. Análisis de áreas para espacios habitables.**

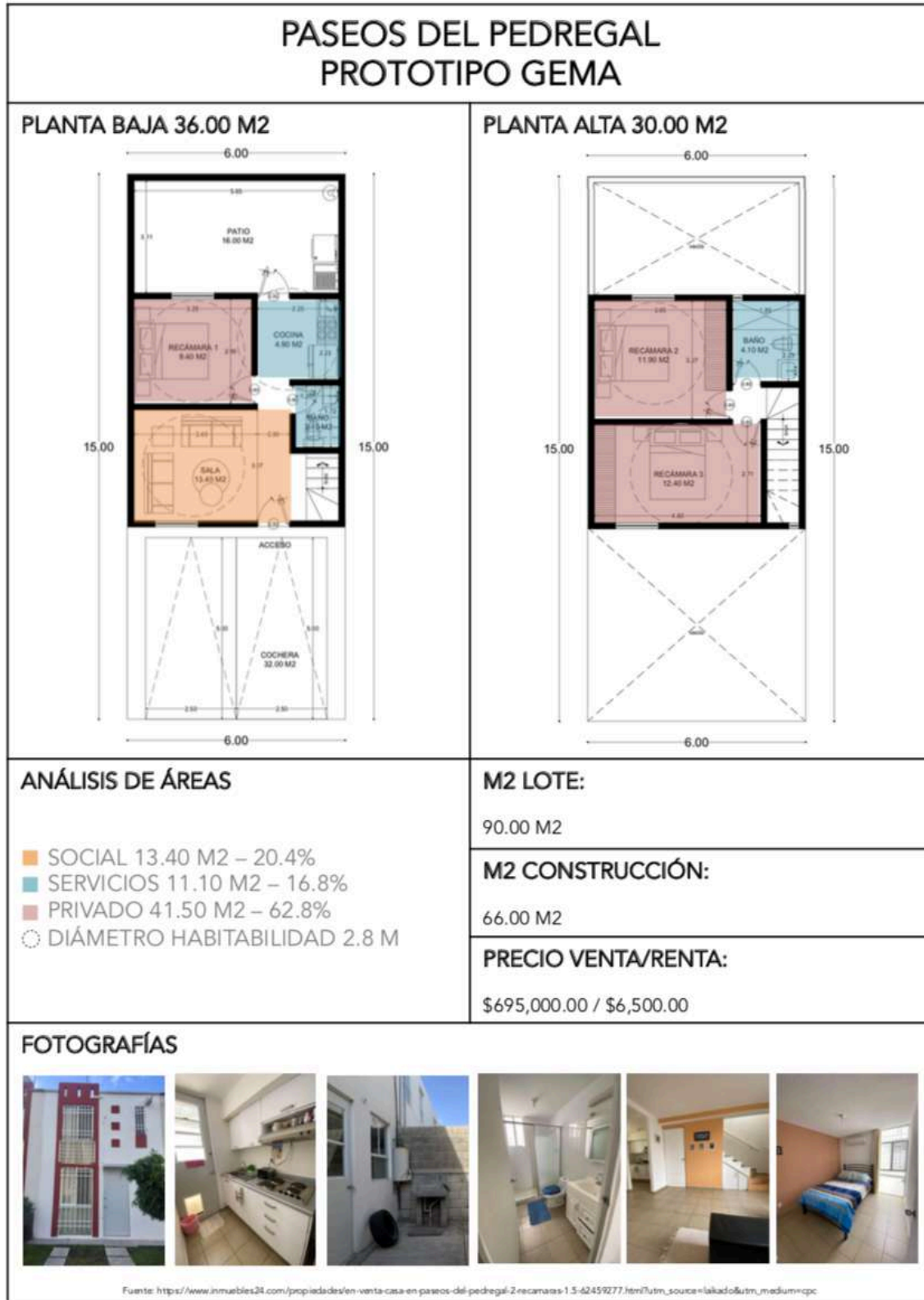


Fuente: elaborado por Montaner, Muxí y Falagán para “Herramientas para habitar el presente: la vivienda del siglo XXI”.

A continuación, se presentan las fichas técnicas realizadas para el análisis de áreas de los condominios y los prototipos de vivienda seleccionados.



## Ficha 2. Análisis de áreas del prototipo “Gema”.



Fuente: elaboración propia.

De acuerdo con la normativa local el prototipo “Gema” cuenta con la cantidad de espacios suficientes para considerarla habitable, aunque existen espacios que no cumplen con las dimensiones mínimas marcadas por la norma.

La siguiente tabla indica con color verde, aquellos espacios que cumplen con la norma, y con color naranja aquellos que no cumplen con la norma. A pesar de no cumplir con los requisitos mínimos de habitabilidad y funcionamiento, estas viviendas cuentan con licencias de construcción.

**Tabla 16. Análisis de áreas del prototipo “Gema”.**

<b>Prototipo</b>	<b>Gema</b>		
	<b>Dimensiones libres mínimas</b>		
<b>Espacio</b>	<b>Área</b>	<b>Lado</b>	<b>Altura</b>
<b>Recámara principal</b>	7.29 m <sup>2</sup>	2.40 m	2.30 m
<b>Recámaras adicionales</b>	6.00 m <sup>2</sup>	2.00 m	2.30 m
<b>Sala</b>	7.30 m <sup>2</sup>	2.60 m	2.30 m
<b>Comedor</b>	6.30 m <sup>2</sup>	2.40 m	2.30 m
<b>Sala comedor</b>	13.60 m <sup>2</sup>	2.60 m	2.30 m
<b>Cocina</b>	3.00 m <sup>2</sup>	1.50 m	2.30 m
<b>Cuarto de lavado</b>	1.68 m <sup>2</sup>	1.40 m	2.10 m
<b>Baños y sanitarios</b>	3.30 m <sup>2</sup>	1.25 m	2.10 m

Fuente: elaboración propia.

Se identifica que el ámbito más beneficiado es el privado, que abarca el 62.8% de la vivienda, correspondiente a las recámaras, seguido del social que abarca el 20.4% y finalmente, el de servicios que abarca el 16.8%.

Sin embargo, sus habitantes perciben ciertos espacios como disfuncionales. Sobre todo aquellos que se requieren para desarrollar actividades de la vida cotidiana:



“...¿cómo no pudieron considerar las medidas mínimas para un refri o una lavadora? La que había considerado una recámara que podía funcionar como estudio, terminó siendo una ampliación necesaria de la cocina, y ni modo de tirar el muro que lo divide porque estoy rentando...” (J., 31 años, mujer).

“...en una ocasión tuve que cuidar a mi mamá en casa, se había fracturado el pie. A pesar de tener una recámara en planta baja, no contamos con regadera en el mismo nivel, por lo que fue complicado atenderla, además de que las escaleras no son tan cómodas para subir y bajar...” (A., 34 años, mujer).

“...la cocina es muy pequeña, pero necesitaba un espacio para hacer home office, entonces adecué la recámara en planta baja como estudio...” (L., 40 años, hombre).

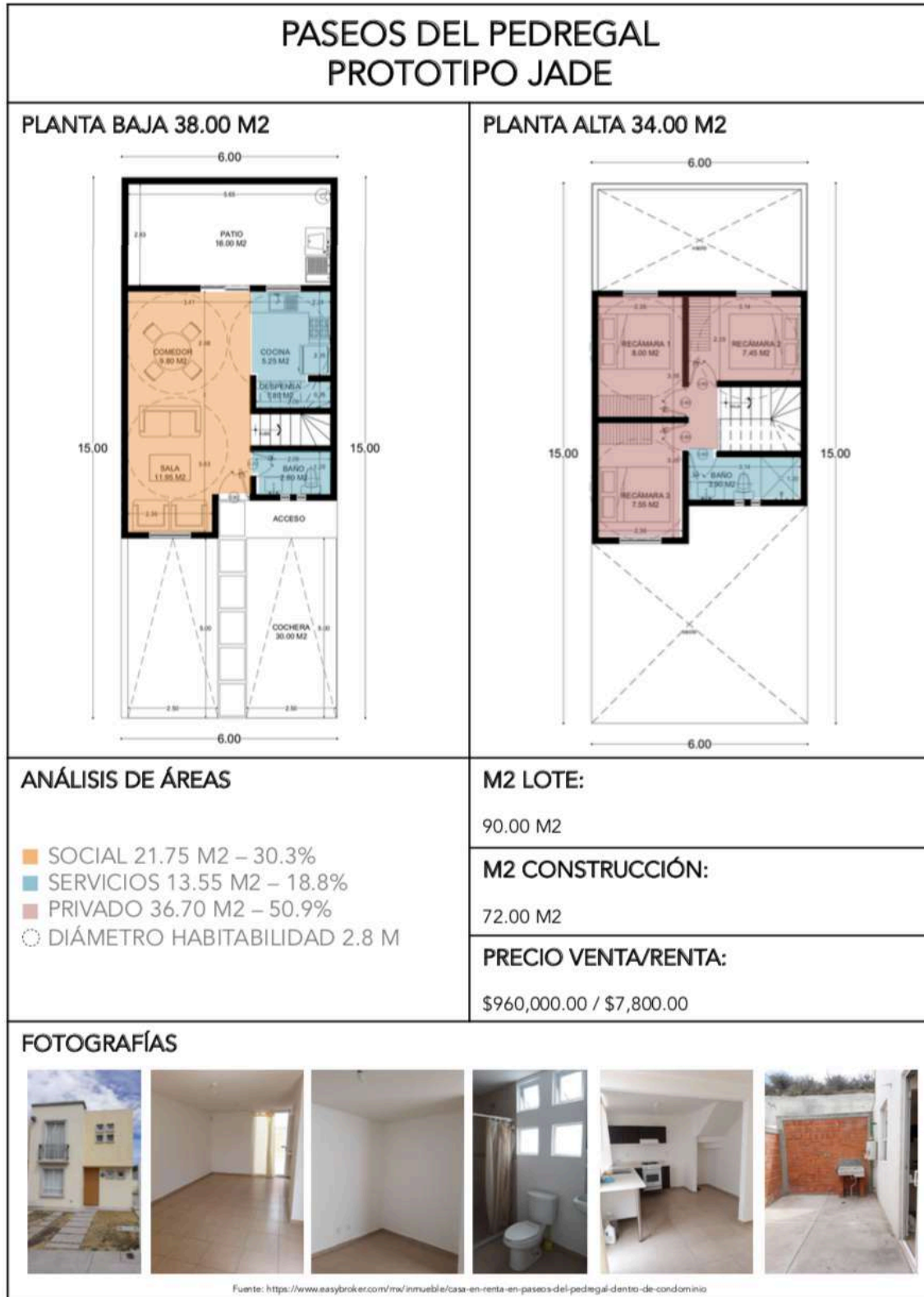
Se identifica que una de las grandes diferencias entre mujeres y hombres para poder adaptar los espacios, responde a la tenencia de la vivienda. De los hombres entrevistados, todos eran propietarios de la vivienda, por lo que han podido realizar los ajustes pertinentes a la misma para adecuarla a sus necesidades, por el contrario, de las mujeres entrevistadas, todas rentaban, por lo que han tenido que adecuar sus necesidades al espacio. En el apartado 4 “Seguridad en la tenencia”, se ahonda al respecto.

### Ficha 3. Características del condominio Mirasol.

<h2>PASEOS DEL PEDREGAL CONDOMINIO MIRASOL</h2>	
<b>LOCALIZACIÓN</b> 	<b>DIRECCIÓN:</b> AVENIDA PIE DE LA CUESTA 3221 PASEOS DEL PEDREGAL. QUERÉTARO, QUERÉTARO
	<b>DELEGACIÓN:</b> EPIGEMIO GONZÁLEZ
	<b>USO DE SUELO:</b> H3 HABITACIONAL HASTA 300 HAB/HA COS 0.60 / CUS 2.40 / CAS 12.50%
<b>UBICACIÓN</b> 	<b>SUPERFICIE:</b> 7,200.00 M2
	<b>AÑO DE CONSTRUCCIÓN:</b> 2010
	<b>CONSTRUCTORA:</b> VIVEICA, S.A. DE C.V
<b>FOTOGRAFÍAS</b> 	<b>TOTAL DE VIVIENDAS :</b> 41 VIVIENDAS
	<b>TOTAL DE VIVIENDAS HABITADAS:</b> 39 VIVIENDAS
	<b>TOTAL DE VIVIENDAS DESHABITADAS:</b> 2 VIVIENDAS

Fuente: elaboración propia.

## Ficha 4. Análisis de áreas del prototipo “Jade”.



Fuente: elaboración propia.

De acuerdo con la normativa local el prototipo “Jade” cuenta con la cantidad de espacios suficientes para considerarla habitable, aunque existen espacios que no cumplen con las dimensiones mínimas marcadas por la norma.

La siguiente tabla indica con color verde, aquellos espacios que cumplen con la norma, y con color naranja aquellos que no cumplen con la norma. A pesar de no cumplir con los requisitos mínimos de habitabilidad y funcionamiento, estas viviendas cuentan con licencias de construcción.

**Tabla 17. Análisis de áreas del prototipo “Jade”.**

<b>Prototipo</b>	<b>Jade</b>		
	<b>Dimensiones libres mínimas</b>		
<b>Espacio</b>	<b>Área</b>	<b>Lado</b>	<b>Altura</b>
<b>Recámara principal</b>	7.29 m <sup>2</sup>	2.40 m	2.30 m
<b>Recámaras adicionales</b>	6.00 m <sup>2</sup>	2.00 m	2.30 m
<b>Sala</b>	7.30 m <sup>2</sup>	2.60 m	2.30 m
<b>Comedor</b>	6.30 m <sup>2</sup>	2.40 m	2.30 m
<b>Sala comedor</b>	13.60 m <sup>2</sup>	2.60 m	2.30 m
<b>Cocina</b>	3.00 m <sup>2</sup>	1.50 m	2.30 m
<b>Cuarto de lavado</b>	1.68 m <sup>2</sup>	1.40 m	2.10 m
<b>Baños y sanitarios</b>	3.30 m <sup>2</sup>	1.25 m	2.10 m

Fuente: Elaboración propia.

Se identifica que el ámbito más beneficiado es el privado que abarca el 50.9% de la vivienda, correspondiente a las recámaras, seguido del social que abarca el 30.3% y finalmente el de servicios que abarca el 18.8%.

Sin embargo, sus habitantes perciben ciertos espacios como disfuncionales. Sobre todo aquellos que se requieren para desarrollar actividades de la vida cotidiana:

“...por ser un trabajo de computadora, no se necesita mucho espacio para el mismo, pero las habitaciones no permiten un trabajo cómodo, por lo que suelo utilizar el comedor...” (J., 33 años, hombre).

“...vivo con mis dos hijos, cada quien tiene su recámara, pero aún así el espacio es insuficiente. Y eso que no coincidimos en la casa todo el tiempo... En el patio trasero puse una pérgola para poder tener otra mesa, ya sea para comer los fines de semana o salir a trabajar ahí...” (R., 55 años, hombre).

De igual forma que en el prototipo “Gema”, se identifica que una de las grandes diferencias entre mujeres y hombres para poder adaptar los espacios, responde a la tenencia de la vivienda.

## **2) Materiales en pisos, techos y muros.**

Para evaluar este punto se recurrió al Censo de Población y Vivienda (INEGI, 2020). De acuerdo con éste, de las 2,417 viviendas habitadas, todas contaban con piso de material diferente de tierra, con muros y techos de tabique y concreto, esto se debe a que la construcción estuvo a cargo de VIVEICA S.A. de C.V.

Sin embargo, de acuerdo con una nota de Carmen Galván publicada el 22 de julio de 2020 en Códice Informativo, vecinos del fraccionamiento Paseos del Pedregal denunciaron afectaciones en las bardas perimetrales de los condominios Peral y Mirasol, que se agravaron con las obras del Eje Estructurante de Pie de la Cuesta. Autoridades de Obras Públicas del Municipio de Querétaro les comentaron que no podían intervenir, porque era propiedad privada y porque el fraccionamiento no estaba entregado, por lo que los vecinos tampoco podrían realizar las obras de mejora por su cuenta. No hubo en su momento rendición de cuentas por parte de

las autoridades que dieron los permisos para la construcción del fraccionamiento con mala calidad.

**Imagen 5. Afectaciones a bardas perimetrales de los condominios cerrados.**



Fuente: <https://codiceinformativo.com/2020/07/vecinos-de-paseos-del-pedregal-denuncian-afectaciones-a-barda-por-obras-de-eje-estructurante/>

**3) Condiciones de acceso a servicios, salubridad e higiene.**

Para evaluar este punto se recurrió al Censo de Población y Vivienda (INEGI, 2020). De acuerdo con éste, de las 2,417 viviendas habitadas, todas contaban con agua entubada, drenaje y energía eléctrica. Situación que determina el cumplimiento de este requisito.

Sin embargo, el servicio de agua por parte de la Comisión Estatal de Aguas (CEA) es irregular. VIVEICA S.A. de C.V. se comprometió a suministrar el servicio, mismo que al día de hoy no se encuentra individualizado, a pesar de que por norma, los desarrolladores deben garantizar la existencia de una fuente de

abastecimiento de agua potable para servir a los desarrollos inmobiliarios, que sea suficiente y que contemple la instalación de tomas domiciliarias para cada uno de los lotes.

De acuerdo con el Municipio de Querétaro, el condominio Campanero (98 viviendas), es el único que logró individualizar y regularizar sus contratos, en un esfuerzo realizado por sus habitantes.

En otros casos, sus habitantes comentan lo siguiente:

“...el servicio no está regulado, aunque habito yo sola, las cuotas siempre están raras. Se supone que van a regularizar, pero también dicen que hay una deuda como de 60 millones, quién sabe en qué vaya a terminar...” (A., 34 años, mujer).

“...de inicio no pensé tener estos problemas, pero desde el 2013 que llevo viviendo aquí nos han prometido que se va a regularizar el servicio. 10 años después aún no contamos con medidor y el pago es irregular...Antes pagábamos en una de las oficinas de VIVEICA y ahora le pagamos directo a la CEA...” (R., 55 años, hombre).

#### **4) Seguridad en la tenencia.**

Debido a que no hay forma de comprobar la veracidad de esta información al no tener una fuente oficial que brinde este dato, se confía en la información que las y los entrevistados proporcionaron, así como las conjeturas que pueden obtenerse de su entrevista.

De las 6 personas entrevistadas, 3 mujeres y 3 hombres, las 3 mujeres dijeron que estaban rentando la vivienda que habitaban, mientras que los 3 hombres dijeron

ser propietarios de la vivienda, situación coherente con las adecuaciones que mencionaron que han podido realizar a sus viviendas.

En el caso de los hombres entrevistados se menciona:

“...mi plan es vivir sólo, así que la planta alta la adecué para tener una sola habitación con baño privado...” (L., 40 años, hombre).

“...en el patio trasero puse una pérgola para poder tener otra mesa, ya sea para comer los fines de semana o salir a trabajar ahí...” (R., 55 años, hombre).

Estos datos nos hablan de lo que previamente se había evidenciado sobre la falta de oportunidades que tienen las mujeres frente a los hombres a la hora de acceder a un crédito y a la propiedad de las viviendas.

La planeación urbana con perspectiva de género busca proponer acciones que permitan satisfacer las necesidades de mujeres y hombres. Sin embargo, para romper la brecha del acceso diferenciado a la vivienda entre hombres y mujeres, es necesario identificar en primer lugar esta brecha. Segovia y Nieves (2017) han identificado que en algunos países en los que las políticas de vivienda han integrado la perspectiva de género, se ha favorecido a las mujeres en el acceso a la vivienda, incrementando la denominada “jefatura femenina de los hogares”, no obstante, también reconocen que los avances en las políticas de vivienda no necesariamente implican que se reconozcan los diferentes usos y necesidades de mujeres y hombres en el espacio urbano, y que la tenencia de la vivienda no garantiza el acceso a equipamiento y servicios de buena calidad próximos a su vivienda.



## 5) Grado de satisfacción con la vivienda.

Sobre el diseño y funcionalidad de la vivienda, en general, las y los entrevistados coinciden en el punto de que no es posible la apropiación de la vivienda ni la ampliación de los núcleos de convivencia.

“...vivir aquí se siente como una ficción, ninguna casa tiene personalidad, todas son iguales nada más por crear una idea de armonía, pero lo desigual o único no encaja, por eso intento poner plantitas o adornar con algo diferente porque quiero sentirme en casa...” (A., 34 años, mujer).

“...vivir en un fraccionamiento así es un gran sacrificio con el objetivo de una mejor calidad de vida y una mejor casa, y aún así no tenemos permitido hacer ciertas modificaciones. Creo que el objetivo de tener una casa propia es poder tenerla y hacerla a nuestro gusto dentro de nuestras posibilidades, pero aquí no se puede...” (A., 31 años, mujer).

“...debería de haber al menos cierta apertura con el color de las fachadas...” (R., 55 años, hombre).

Sobre la seguridad de su vivienda dentro de un fraccionamiento cerrado, las mujeres entrevistadas identifican que existe un problema de seguridad con el que creían no tener que lidiar de inicio, pero que cada vez está más latente. Sin embargo, consideran medidas como las bardas, rejas electrificadas, cámaras y vigilantes para cumplir con este propósito:

“...en primera instancia me llamó la atención la seguridad, aunque pronto descubrí que los protocolos de ingreso no se respetaban...vivo sola y siendo mujer era un plus tener cámaras y acceso controlado al menos para documentar si algo pasaba...” (A., 34 años, mujer).

“...después de un año que llegué aquí, empezaron con asaltos a las casas ya que en la parte de atrás estaban construyendo una plaza y no había seguridad ni en el condominio ni en la plaza...creo que necesitamos más seguridad y a un vigilante...” (J., 31 años, mujer).

Por su parte, los hombres entrevistados indicaron que el tema de la seguridad no fue tema crucial para elegir vivir ahí. Se trata de un tema de privacidad porque reconocen las malas prácticas en el tema del personal de vigilancia y el mantenimiento de las rejas y cámaras de vigilancia.

Sobre la convivencia vecinal, las y los entrevistados coinciden en los tipos de relaciones que se dan dentro del fraccionamiento. Limitando la convivencia a un saludo y a lo que se escribe en el grupo de WhatsApp:

“...no convivo nunca con mis vecinos, cuando llegan a juntarse es para cuidar a sus niños en el área de juegos...pero en general no me gusta crear relaciones con gente que tengo que estar viendo diario...” (A., 34 años, mujer).

“...no tengo ningún tipo de trato con mis vecinos más allá del saludo...creo que debería de haber algún código de convivencia, por ejemplo, como conductores dentro del condominio debemos seguir cierto límite de velocidad, pero no hay un código peatonal que limite a usar las banquetas y los cruces peatonales, eso pone en riesgo a los demás...” (A., 31 años, mujer).

“...pues los condominios a veces son zonas conflictivas por la falta de empatía con los vecinos, ya que algunos son mal educados y que piensan que son dueños del condominio nomás por pagar el mantenimiento, también dicen que por culpa de los que no pagan no se realizan ciertas mejoras o se descuidan sus casas por no pagar...” (R., 55 años, hombre).

“...no tengo convivencia con los vecinos porque no es de mi interés...” (J., 33 años, hombre).

Sobre las condiciones de habitabilidad interna podemos concluir que las propuestas de diseño de estos prototipos por parte de las desarrolladoras inmobiliarias no consideran las necesidades de las y los habitantes finales, ya que parten de intereses y beneficios propios, que buscan optimizar sus recursos y homogeneizar formas de consumo, promoviendo producciones en serie con esquemas generalizados.

La normatividad en cuestión de vivienda, debe adaptarse a las nuevas formas de habitar, y debe reconocer a la habitabilidad, no sólo como un dimensionamiento mínimo en cuestión de áreas y a un programa arquitectónico genérico, sino que debe permitir la realización de múltiples actividades; situación que cobró mayor relevancia durante la pandemia del COVID-19. Además, debe de ser flexible para adaptarse a los cambios demográficos.

Partiendo de las entrevistas y de la visión del urbanismo con perspectiva de género, se visibilizan dos temas: en primer lugar, que el espacio disponible en este prototipo no prioriza los espacios para los servicios y el cuidado, brindando espacios incómodos e insuficientes para realizar las tareas domésticas. El área construida de la vivienda se presenta limitada para considerar el crecimiento del núcleo de convivencia, así como la realización de ciertas actividades al interior de la vivienda.

En segundo lugar, que tampoco hay espacio suficiente para disponer en la vivienda de espacios de trabajo, ya sea para teletrabajo o para el emplazamiento de pequeños negocios, que tampoco son permitidos por la monofuncionalidad y restricciones de los usos de suelo.

La mayoría de las personas eligen vivir en fraccionamientos cerrados, como lo es Paseos del Pedregal, lo hacen para satisfacer su demanda de vivienda, en viviendas relativamente nuevas, construidas con materiales de calidad, que cuentan con espacio suficiente para una persona o hasta 3, emplazadas en un lugar con algunas amenidades y resguardadas por el bardeo perimetral y los controles de acceso. Sin embargo, al comenzar a habitar estos lugares, se dan cuenta que: en primer lugar, no se respetan las medidas estándar ni de la normativa para hacer habitables la mayoría de los espacios. En muchos casos, mobiliario como un refrigerador, una lavadora o una cama matrimonial no pueden llegar a su destino debido a que no caben por los vanos de las puertas o no hay espacio suficiente para maniobrar. En segundo lugar, son prototipos pensados para personas que no cuentan con alguna discapacidad o limitación, ya que el espacio se limita a tener habitaciones en el segundo nivel. En tercer lugar, que la idea de seguridad que venden los fraccionamientos cerrados, no es más que una ficción, ya que suelen emplazarse en ambientes de alto contraste social, en donde el bardeo no es más que uno de los principales riesgos.

#### **4.4. Condiciones de habitabilidad externas de la vivienda.**

En esta segunda parte del análisis de condiciones de habitabilidad de la vivienda, se analizan las condiciones externas:

- 1) Localización y grado de satisfacción con la ubicación de la vivienda.
- 2) Dotación uniforme de equipamientos y espacios públicos.
- 3) Accesibilidad y movilidad.

##### **1) Localización y grado de satisfacción con la ubicación de la vivienda.**

Sobre los tiempos y distancias de traslado, en relación con la ubicación de su vivienda, la mayoría de las personas entrevistadas respondieron que tenía ventajas de localización por la cercanía con sus trabajos. Sin embargo, se debe considerar al adjetivo “cercano” como ambiguo, ya que la mayoría hizo hincapié en que, para el resto de sus actividades, que van desde la compra de bienes, ejercicio, recreación, salud, educación, entre otras, tenían que recurrir a planear las actividades del día para poder realizarlas sin tener que regresar a su casa.

Esta situación les hizo reconocer que prácticamente no están en su casa, más que para dormir y descansar los fines de semana.

“...trabajo de 9 am a 6 pm, me traslado de regreso a casa para llegar a las 7 pm y después de eso ya no hago mucho. Tal vez algún día entre semana voy al súper para cubrir alguna necesidad de emergencia que no pueda esperar al fin de semana. No voy al gym, lo único recurrente de lunes a viernes es sacar a pasear a mi mascota...Los fines de semana son totalmente diferentes ya que me dedico a descansar y de preferencia sin salir de la casa. Me parece que por el precio que pago, es un desperdicio no aprovechar la casa y disfrutarla cuando tengo oportunidad. Los fines de

semana cocino, lavo ropa, hago pequeñas reparaciones y leo o pinto...” (A., 34 años, mujer).

“...trabajo en una empresa aeronáutica y mi horario de trabajo algunas veces es de más de 8 horas al día. Así que realmente los únicos días que estoy en casa y aprovecho estos espacios al máximo son los fines de semana...” (A., 31 años, mujer).

“...generalmente salgo de mi casa a las 7.30 AM para llegar al trabajo a las 8 AM, así que paso la mayor parte de mi tiempo en el trabajo, de lunes a viernes con una carga laboral aproximadamente de 10 horas al día...” (J., 33 años, hombre).

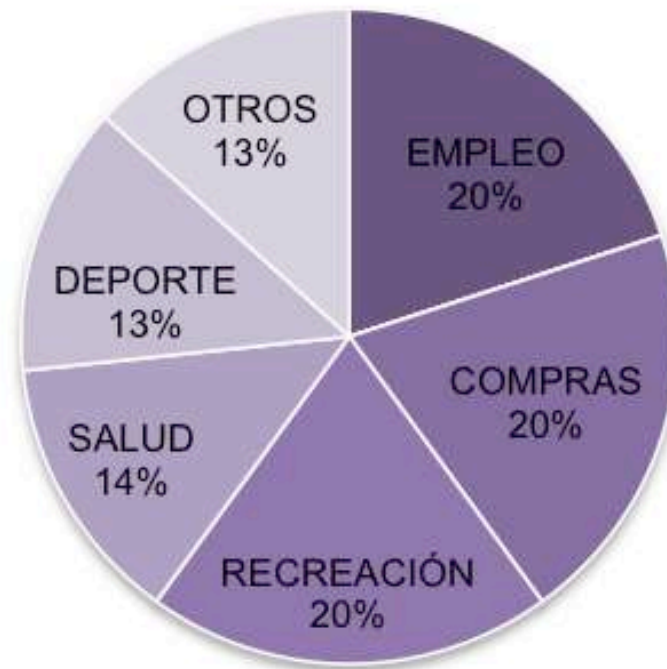
El 100% de las y los entrevistados respondieron que sus traslados los realizaban en automóvil. Entre las razones por las que utilizan este medio de transporte, se mencionaron:

- Facilidad de transporte a sus trabajos.
- Falta de rutas de transporte público para llegar a sus trabajos.
- Falta de rutas de transporte privado por parte de las empresas para llegar a sus trabajos.
- Ahorro en tiempo.
- Ahorro en gastos al compartir traslados con compañeros y compañeras de trabajo.
- Inseguridad e ineficiencia del transporte público.

Al preguntarles sobre los tiempos de traslado, la respuesta fue variada, la única constante es que todos los traslados se realizan en automóvil. Sólo en el caso de alguna compra pequeña, recurrían a caminar o utilizar bicicleta.

Las siguientes gráficas, desagregadas por sexo, identifican los motivos de viaje. Se les pidió a las y los entrevistados que identificaran y describieran alguna de las rutas más largas que suelen recorrer en su día a día, abarcando empleo, estudio, compras, recreación, salud, deporte, entre otros.

**Gráfica 6. Motivos de viaje de las mujeres entrevistadas del fraccionamiento Paseos del Pedregal.**



Fuente: elaboración propia a partir de datos recuperados de las entrevistas semiestructuradas.

**Gráfica 7. Motivos de viaje de los hombres entrevistados del fraccionamiento Paseos del Pedregal.**



Fuente: elaboración propia a partir de datos recuperados de las entrevistas semiestructuradas.

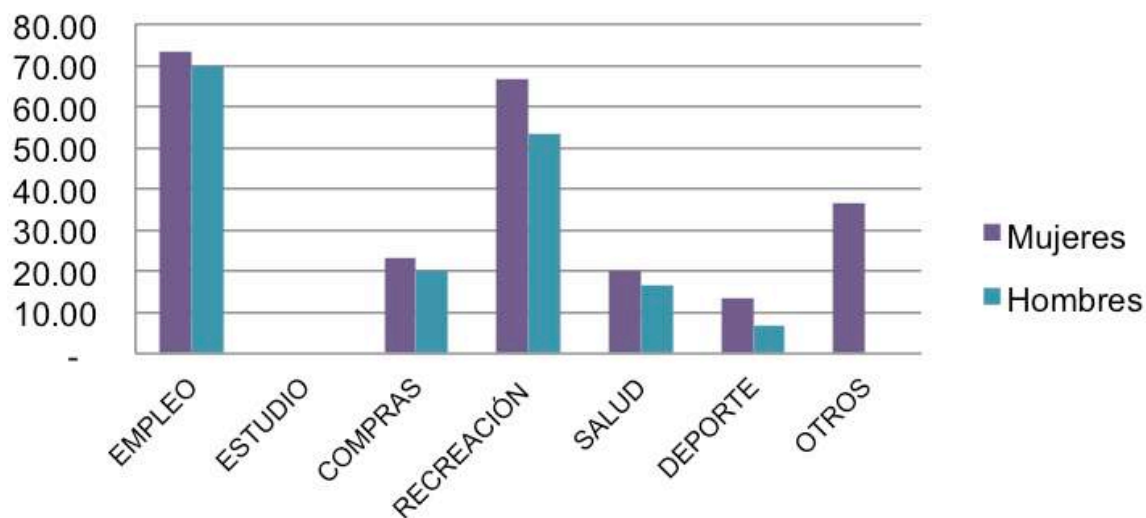
Al enlistar los motivos de viaje de las y los entrevistados, “empleo”, “compras” y “recreación” fueron los 3 motivos que tienen mayor peso, mientras que “salud” y “deporte” quedaron en segundo plano. Sin embargo, para el caso de las entrevistadas, dentro de la categoría “otros”, identificaron actividades de cuidado, compras de bienes o consultas médicas en las que acompañan a algún familiar.

“...como casi no estoy en la casa, suelo aprovechar cuando estoy del lado de mi trabajo para visitar a mi mamá y nos vamos juntas al súper para hacer compras para las dos. Además como vive cerca del mercado de abastos, también ella me compra la fruta y la verdura, porque del lado de mi casa no encuentro opciones frescas y a buen precio, casi todo tiene que ser del súper...” (A., 34 años, mujer).



Las siguientes gráficas, desagregadas por sexo, identifican los tiempos y distancias aproximadas de traslado. Las y los entrevistados identificaron y describieron alguna de las rutas más largas que suelen recorrer en su día a día, abarcando empleo, estudio, compras, recreación, salud, deporte, entre otros. Las distancias miden el total de kilómetros por día recorridos. Los tiempos miden el total de minutos por día dedicados únicamente a traslados.

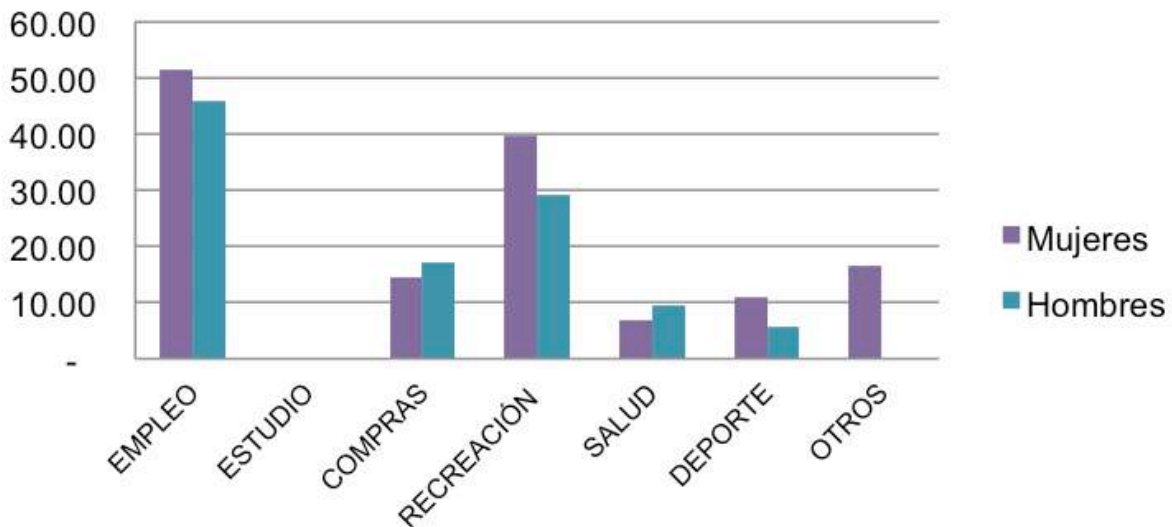
**Gráfica 8. Tiempo de traslado en minutos por motivo de viaje desagregado por sexo.**



Fuente: elaboración propia a partir de datos recuperados de las entrevistas semiestructuradas.

El promedio de tiempo de traslado diario de las mujeres entrevistadas fue de 233.33 minutos (3.88 horas), correspondiente a uno de los días identificados por cada una de ellas como el más largo. En el caso de los hombres, el promedio fue de 166.67 (2.77 horas), correspondiente a uno de los días identificados por cada uno de ellos como el más largo.

**Gráfica 9. Distancia de traslado en kilómetros por motivo de viaje desagregado por sexo.**



Fuente: elaboración propia a partir de datos recuperados de las entrevistas semiestructuradas.

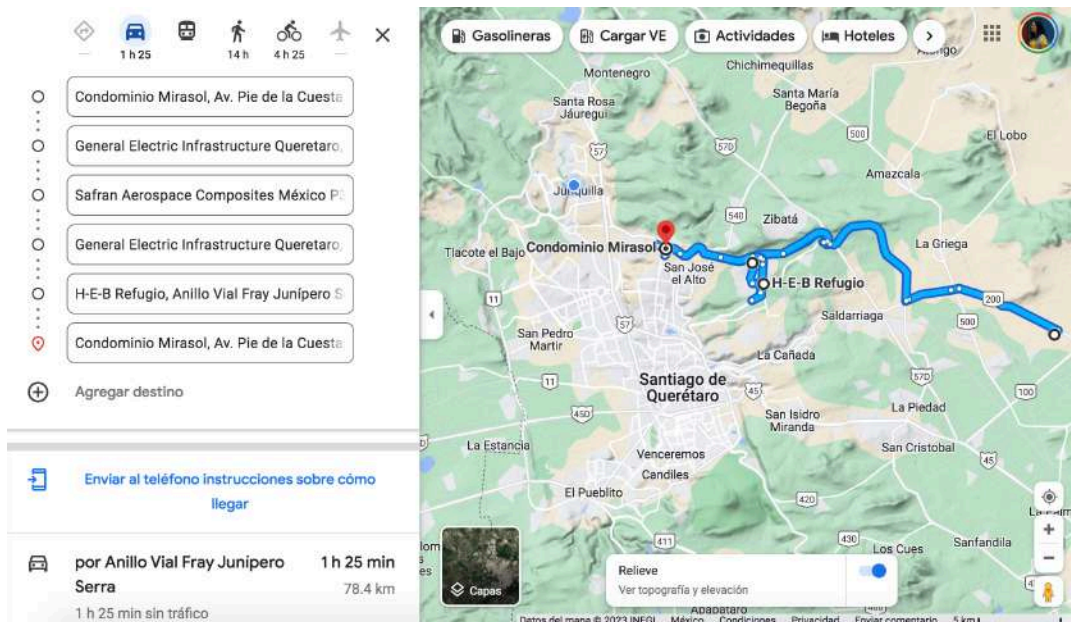
El promedio de distancia de traslado diario de las mujeres entrevistadas fue de 140.27 kilómetros, correspondiente a uno de los días identificados por cada una de ellas como el más largo. En el caso de los hombres, el promedio fue de 107.40 kilómetros, correspondiente a uno de los días identificados por cada uno de ellos como el más largo.

Se identificó que el promedio de distancia de traslado en kilómetros, no varía tanto entre mujeres y hombres, pero en el caso del tiempo, existe una diferencia considerable. Esto se debe a los viajes con objetivos múltiples o multipropósito, que son realizados mayormente por las mujeres, en los que compaginan múltiples actividades, éstos suelen darse en horas pico y en rutas mayormente transitadas.

Al identificar los patrones de movilidad diferenciados por sexo, podemos identificar también cómo puede afectar de forma negativa e incluso limitar la capacidad de tránsito de las mujeres, al condicionar el uso de su tiempo. Esto sumado a otros factores como la violencia contra las mujeres dentro del espacio público, así como sus percepciones de inseguridad.

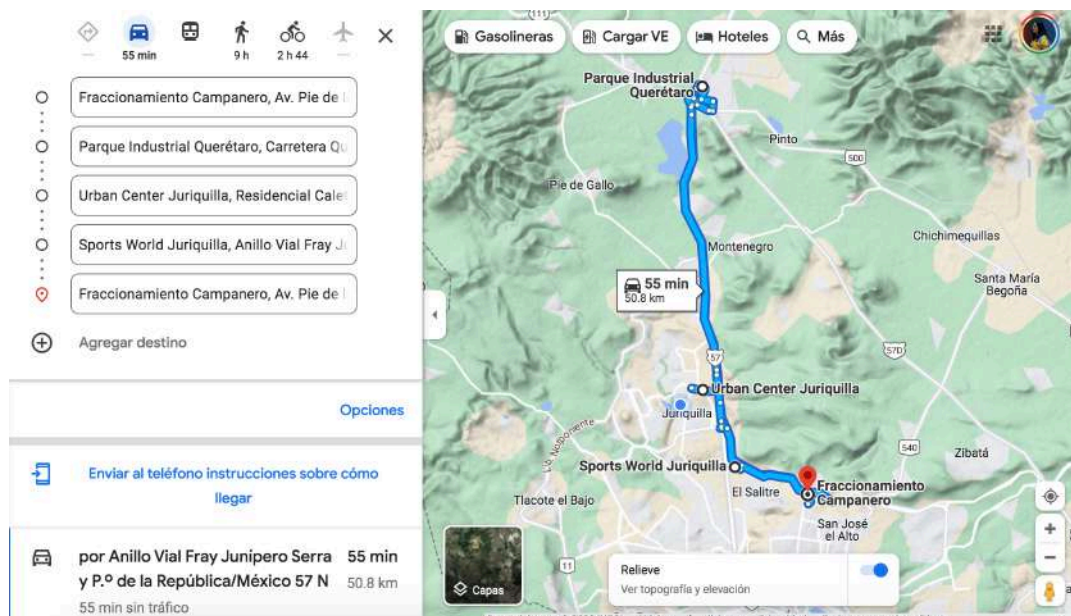
Se anexan los patrones de movilidad descritos por las y los entrevistados, elaborados en conjunto a través de Google Maps.

**Imagen 6. Recorridos A., 31 años, mujer.**



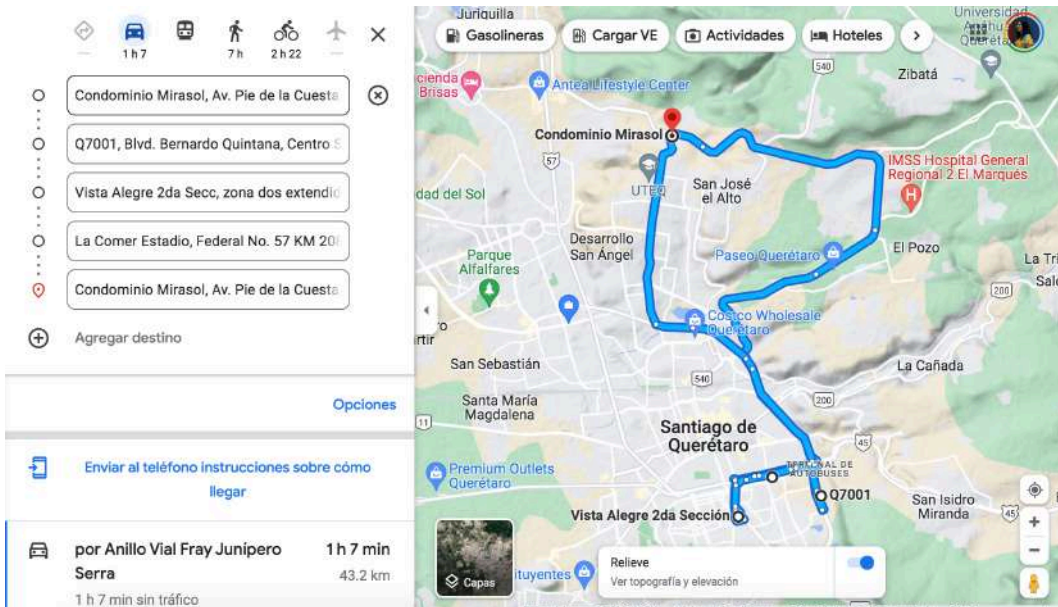
Fuente: <https://www.google.com.mx/maps/preview>

**Imagen 7. Recorridos J., 31 años, mujer.**



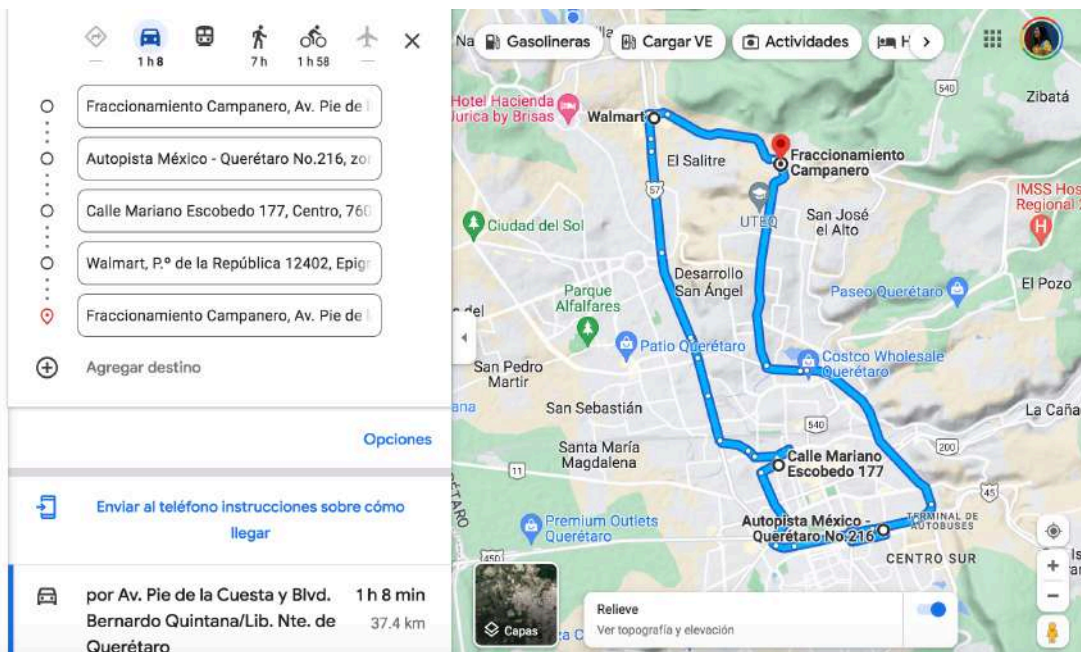
Fuente: <https://www.google.com.mx/maps/preview>

### Imagen 8. Recorridos A., 34 años, mujer.



Fuente: <https://www.google.com.mx/maps/preview>

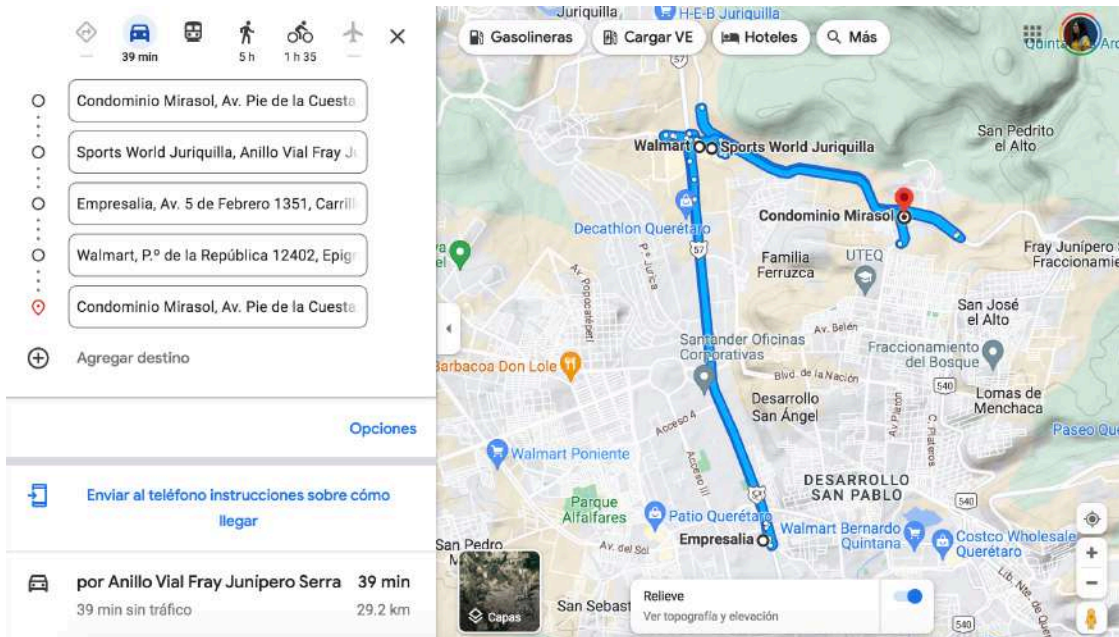
### Imagen 9. Recorridos J., 33 años, hombre.



Fuente: <https://www.google.com.mx/maps/preview>

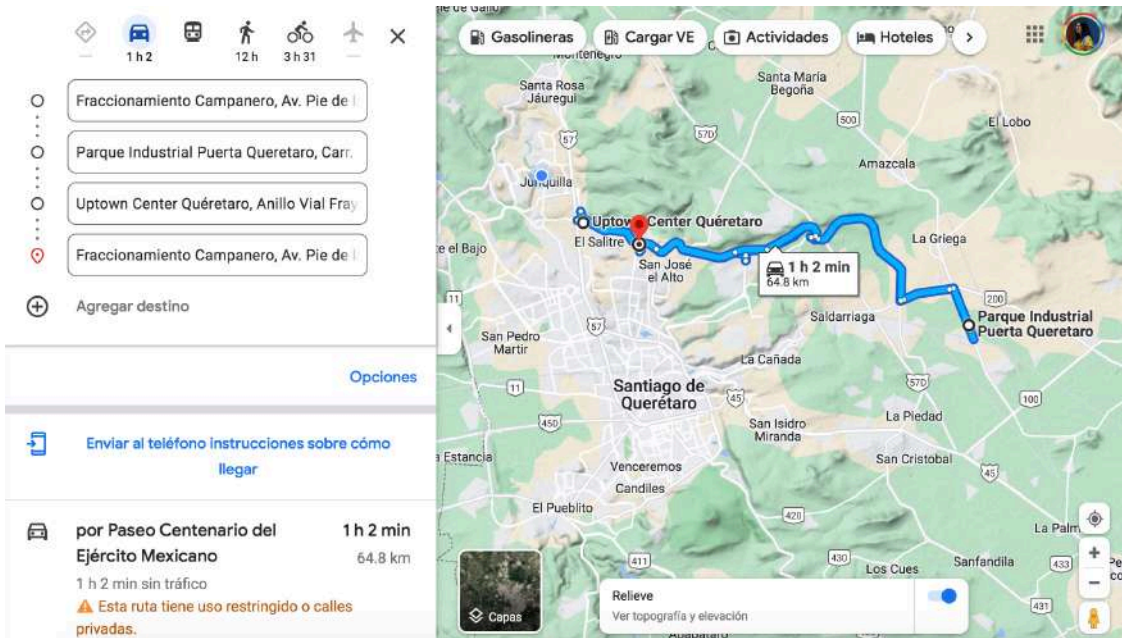


### Imagen 10. Recorridos L., 40 años, hombre.



Fuente: <https://www.google.com.mx/maps/preview>

### Imagen 11. Recorridos R., 55 años, hombre.



Fuente: <https://www.google.com.mx/maps/preview>

## **2) Dotación uniforme de equipamientos y espacios públicos.**

La inclusión de la perspectiva género durante los procesos de planeación y diseño de las ciudades pone énfasis en la disposición de equipamiento suficiente, accesible y adaptable a los cambios en las dinámicas demográficas.

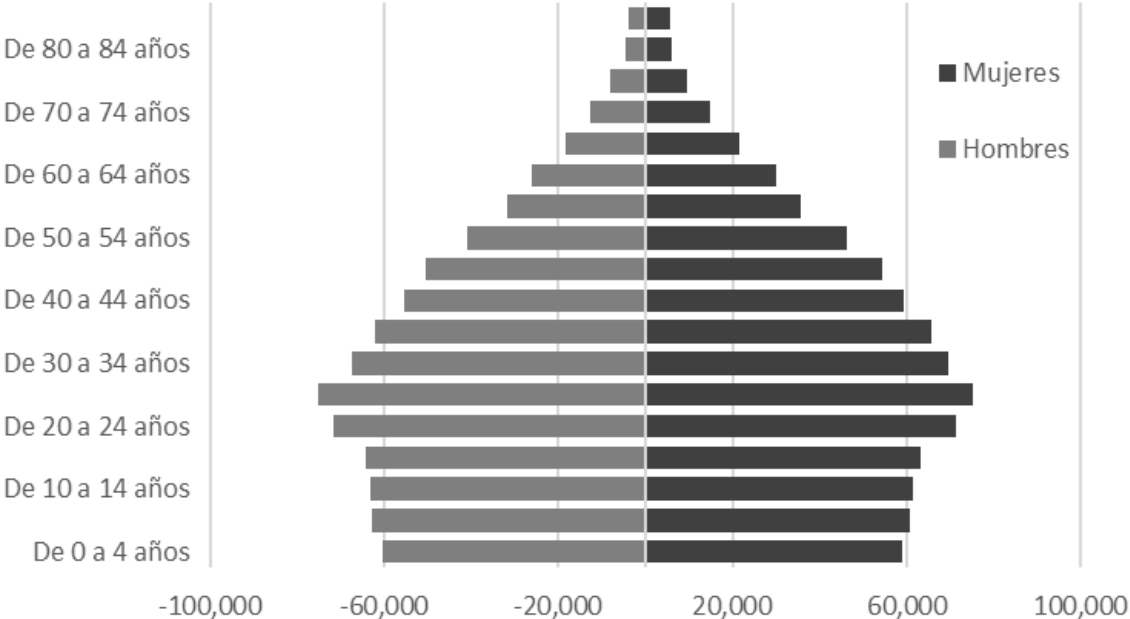
En México, como lo identifica Santiago (2020), la dotación del equipamiento urbano está regida por las Normas de Equipamiento Urbano “publicadas en una primera versión al final de la década de 1970 y reeditada sin mayores cambios por la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) –hoy Secretaría de Bienestar– en la década de 1990”, basada en dos criterios: la densidad demográfica y el radio de cobertura de cada equipamiento, con la intención de dotar a la población del equipamiento esencial para el desarrollo de sus actividades cotidianas. Sin embargo, dichas normas no contemplan los cambios en las dinámicas demográficas, no sólo en volumen, sino en sus características sociodemográficas y en la territorialización de los mismos.

A esto se agrega que, a la hora de definir y entregar la dotación de equipamiento dentro de los conjuntos habitacionales, Eibenshutz y Goya (2009) identifican que “normativamente el equipamiento que se solicita se basa en el número de viviendas que se van a construir en una etapa, de manera individual, y nunca se considera la sucesión de éstas, que terminan por generar enormes conjuntos habitacionales sin el equipamiento que esos niveles demandan”.

Como lo indica Maya (2005), los conjuntos habitacionales no siempre cumplen con las expectativas de sus habitantes, no solo en términos de calidad residencial, sino también por la carencia de servicios y fuentes de empleo en el entorno urbano inmediato, debido a que los desarrolladores buscan terrenos con menor costo, regularmente en zonas periféricas, generando así en la periferia, una dependencia con la ciudad central, en la que generalmente se concentran los equipamientos de educación, cultura, salud, asistencia social y recreación.

De esta forma, los desarrolladores inmobiliarios, pueden justificar la incorporación y entrega de los equipamientos basados en las demandas sociales actuales, indicando una planeación a corto plazo, situación que no contempla el envejecimiento poblacional por el que atraviesan varios estados de la república, entre ellos Querétaro, cuya pirámide poblacional nos habla de un envejecimiento de la población y una alta esperanza de vida por el aumento de los mayores de 65 años.

**Gráfica 10. Pirámide poblacional de la ZMQ.**  
Zona Metropolitana de Querétaro, 2020



Fuente: elaborado por Arq. Laura Gabriela Morales Maldonado con datos del Censo de Población y Vivienda (INEGI, 2020).

A continuación, se realiza un análisis de lo general (ZMQ) a lo particular (Fraccionamiento Paseos del Pedregal), sobre la dotación de equipamiento urbano.

De acuerdo con la estrategia de territorialización del Índice de la Prosperidad Urbana en Querétaro Q500 (2018), la gestión del desarrollo urbano presenta un modelo disperso caracterizado por una baja producción de infraestructura social

(equipamientos educativos, de salud, deportivos, recreativos y espacios públicos) en los nuevos asentamientos periféricos; por lo que aproximadamente el 50% de la superficie de la ZMQ presenta una alta dependencia con el municipio de Querétaro, en especial con la delegación Centro Histórico.

Si bien es adecuado que los equipamientos se encuentren en zonas centrales y accesibles para la ciudadanía, la lógica de su dotación también debería de responder al crecimiento habitacional de la ciudad. Sin embargo, la expansión no justificada hacia la periferia, sumada a la gran cantidad de fraccionamientos no entregados, han permitido generar áreas desprovistas de servicios básicos o que no están respondiendo a la dinámica demográfica.

La delegación Epigmenio González, cuenta con una alta concentración de población infantil en edad escolar y no escolar, así como población económicamente activa. También es una de las delegaciones con menor disponibilidad de equipamientos.

De acuerdo con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Epigmenio González (2007), la delegación contaba con 55 equipamientos públicos: 49 equipamientos educativos, 3 equipamientos de salud, 2 equipamientos culturales, 1 equipamiento deportivo y 0 equipamientos administrativos. De acuerdo con el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (2022), actualmente la delegación cuenta con 102 equipamientos públicos: 76 equipamientos educativos, 11 equipamientos de salud, 2 equipamientos culturales, 2 equipamiento deportivo y 11 equipamientos administrativos.

El primer subsistema de equipamientos a evaluarse, es el de educación y cultura, que corresponde a preescolares, primarias, secundarias, educación especial, preparatorias, universidades, casas de cultura, bibliotecas, museos, teatros y auditorios. A nivel educativo, se identifican 76 equipamientos en la delegación. A nivel cultural se identifican 2 equipamientos.



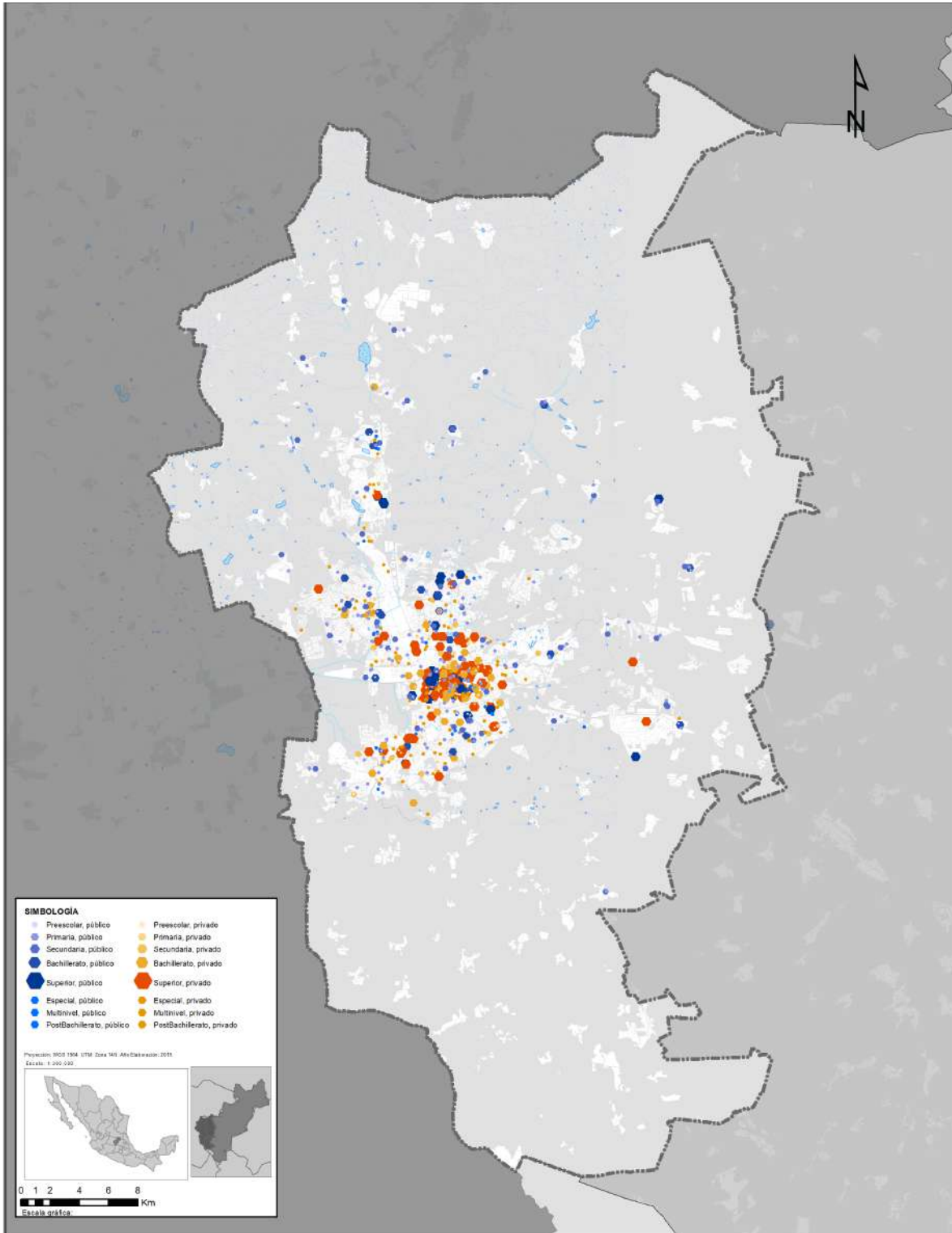
A nivel educativo, puede observarse una sobreoferta de equipamiento educativo en el centro, mientras que en la periferia existe un déficit. La delegación Epigmenio González, que como se mencionó con anterioridad, cuenta con una alta concentración de población infantil, presenta una cobertura de equipamiento a nivel superior, pero es insuficiente la cobertura a nivel básico.

A nivel cultural, coincide la sobreoferta de equipamiento en el centro, dejando a la periferia a expensas de realizar traslados más extensos para poder asistir a eventos culturales en la delegación Centro Histórico. En la delegación destaca el Centro Cultural Comunitario Epigmenio González, inaugurado en el 2018, el cual se encuentra dentro de las instalaciones de la Universidad Tecnológica de Querétaro (UTEQ), y que cuenta con aforo cultural para 300 personas, ludoteca, centro de día para adultos mayores y salones de artes y oficios.

Es necesario reconocer que el equipamiento educativo y cultural que de por sí es escaso en la delegación, debe fortalecerse debido a la demanda que puede incrementarse en el corto y mediano plazo a razón de la concentración de población infantil y juvenil, sobre todo en el área de estudio, en la que existen muchas parejas jóvenes con hijas e hijos pequeños.

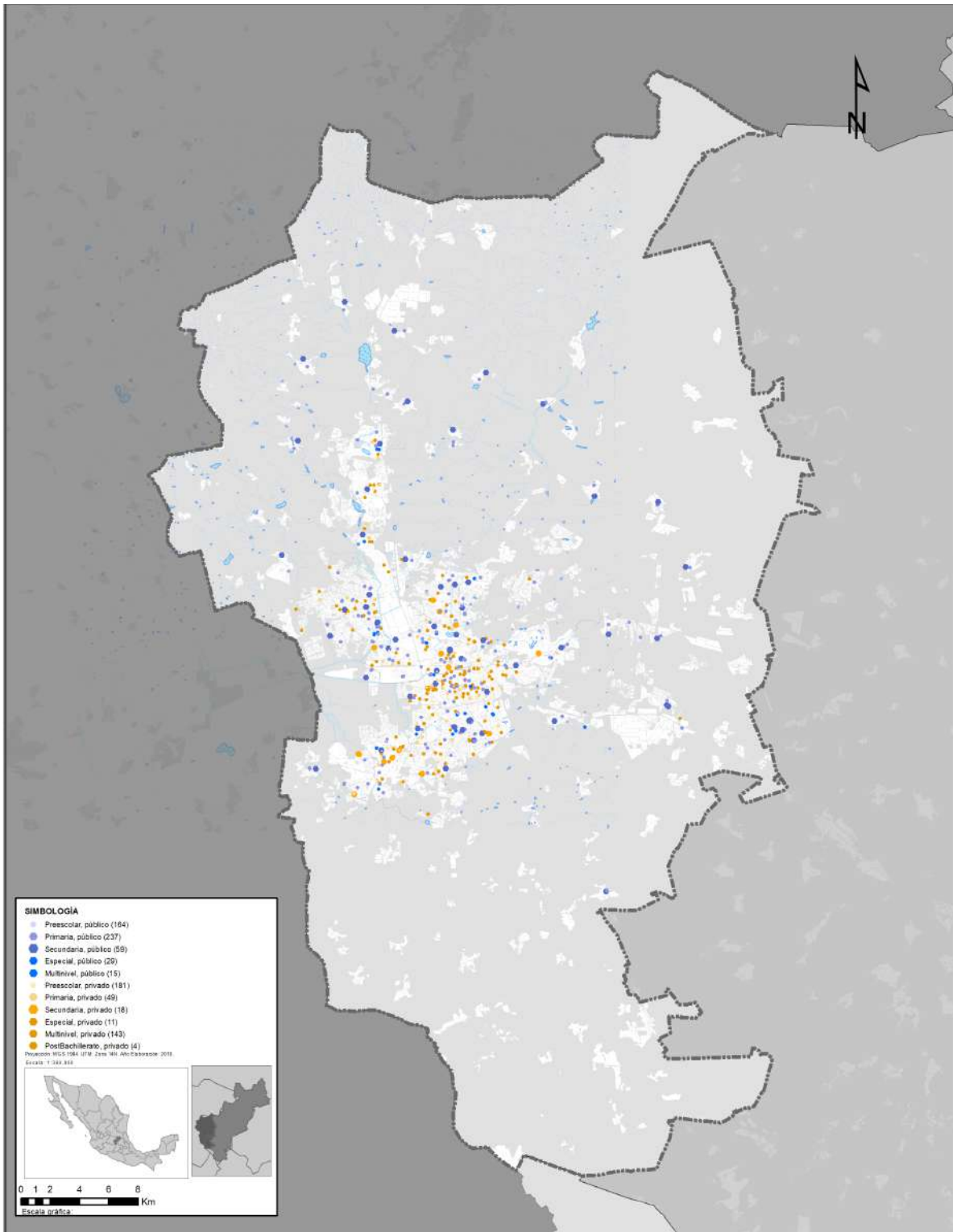
El mapa número 10 muestra la distribución de los equipamientos educativos en la ZMQ. El color azul corresponde a los equipamientos educativos del sector público, mientras que el color naranja corresponde a los equipamientos educativos del sector privado. El mapa número 11 muestra únicamente la distribución de los equipamientos educativos de nivel básico.

**Mapa 10. Distribución de los equipamientos educativos públicos y privados en la ZMQ.**



Fuente: elaborado por Arq. Laura Gabriela Morales Maldonado a partir de datos del SCIAN (2020) y el DENUE (2020).

**Mapa 11. Distribución de los equipamientos educativos de nivel básico públicos y privados en la ZMQ.**



Fuente: elaborado por Arq. Laura Gabriela Morales Maldonado a partir de datos del SCIAN (2020) y el DENUE (2020).

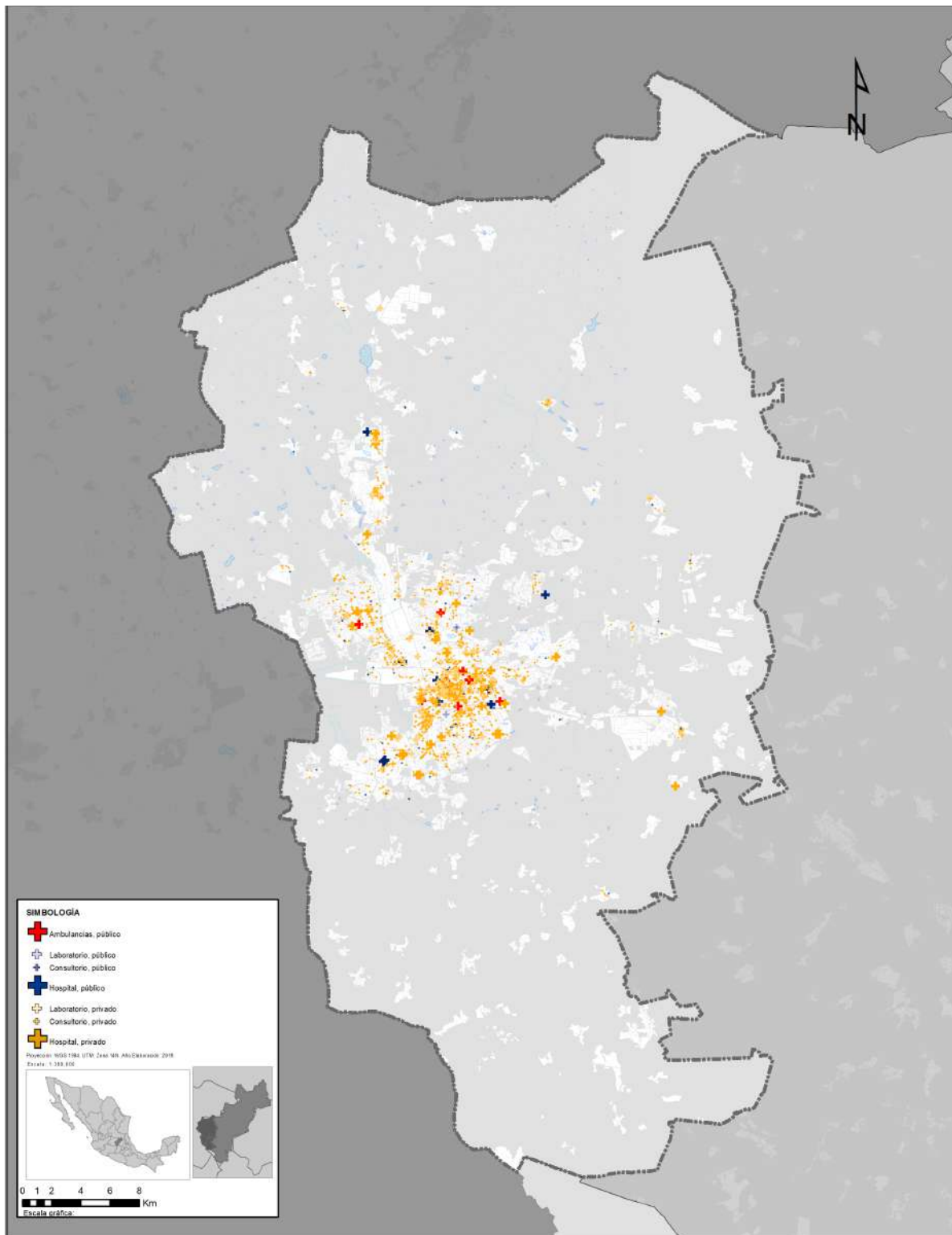
El segundo subsistema de equipamientos a evaluarse, es el de salud y asistencia social, que corresponde a guarderías, centros comunitarios, centros de salud, centros de salud rural, clínicas de salud y hospitales generales. A nivel salud, se identifican 8 equipamientos en la delegación. A nivel asistencia social, se identifican 3 equipamientos.

Al igual que el equipamiento educativo, el equipamiento de salud y asistencia social, se encuentra concentrado en el centro.

El mapa número 12 muestra la distribución de los equipamientos de salud en la ZMQ. El color azul corresponde a los equipamientos de salud del sector público, mientras que el color naranja corresponde a los equipamientos de salud del sector privado. Podemos identificar en la periferia, que al menos los servicios de atención primaria están cubiertos gracias a la gran cantidad de consultorios privados, que generalmente están anexos a farmacias. De acuerdo con el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (2020), la delegación cuenta con 151 centros de atención médica del sector privado contra los 8 equipamientos del sector público. La expansión de estos esquemas de atención médica, parecen ser la solución de la población para sustituir la falta de servicios de atención médica pública.

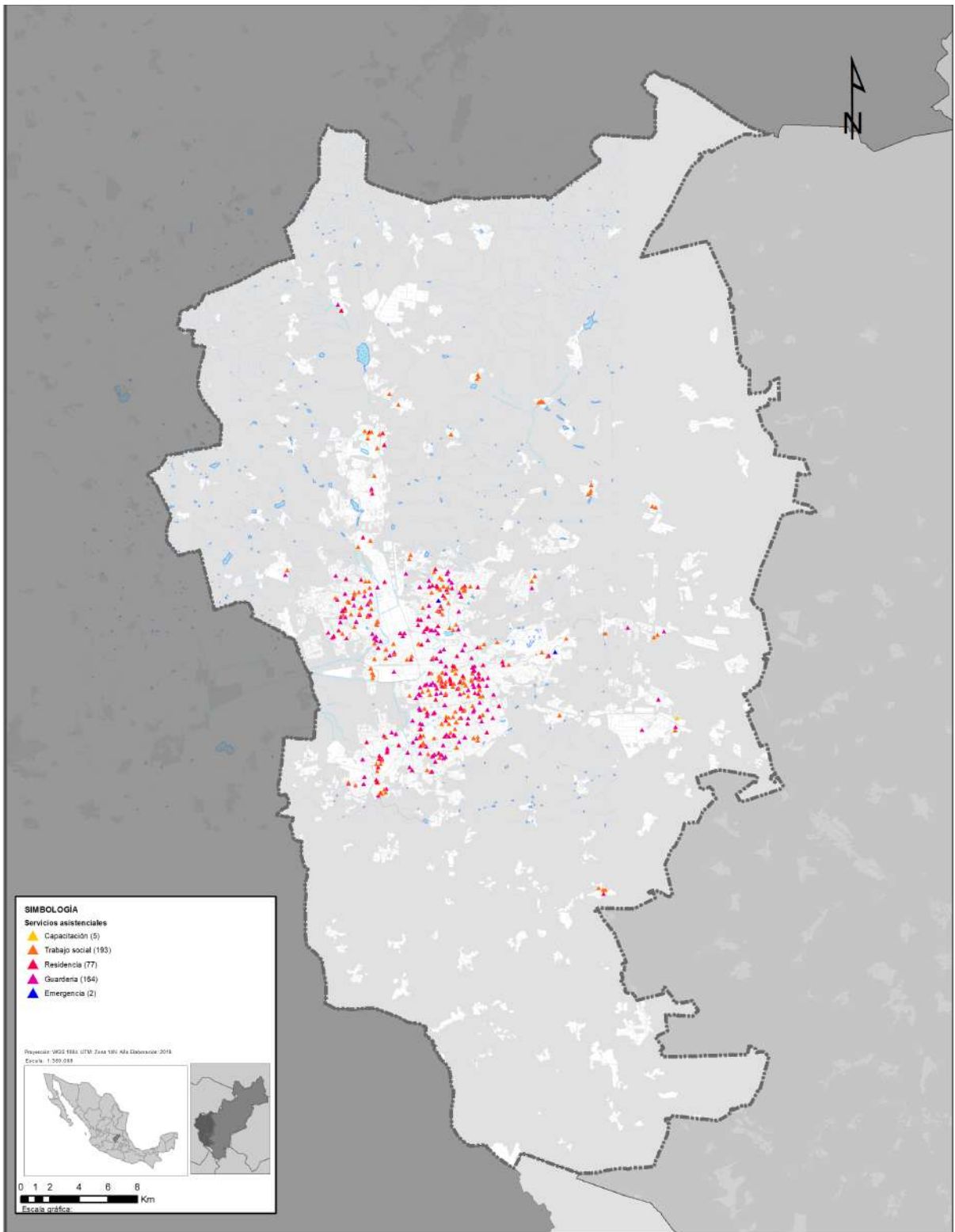
El mapa número 13 muestra la distribución de los equipamientos de asistencia social, que por la concentración de población infantil en la delegación es necesario reconocer que las guarderías “cuentan con una de las coberturas de menor alcance territorial ya que se considera que son de servicio vecinal, con una capacidad limitada por la seguridad de los bebés, niñas y niños que son atendidos en sus instalaciones” (Kunz, 2015) y que “es clara la necesidad de una mayor dotación en el servicio de guarderías públicas que responda a una sociedad de madres y padres trabajadores que requieren lugares seguros y a la vez accesibles para dejar a sus hijos durante las jornadas laborales” (Kunz, 2015). La delegación cuenta con 20 guarderías del sector privado contra 3 del sector público.

**Mapa 12. Distribución de los equipamientos de salud públicos y privados en la ZMQ.**



Fuente: elaborado por Arq. Laura Gabriela Morales Maldonado a partir de datos del SCIAN (2020) y el DENUE (2020).

**Mapa 13. Distribución de los equipamientos asistenciales en la ZMQ.**



Fuente: elaborado por Arq. Laura Gabriela Morales Maldonado a partir de datos del SCIAN (2020) y el DENUE (2020).



En lo particular, para el caso de estudio del Fraccionamiento Paseos del Pedregal, se analizan tres aspectos: las áreas de donación concedidas por el desarrollador inmobiliario, la dotación de equipamientos que por norma deberían estar operando y los radios de acción de la población para poder acceder a servicios básicos.

De acuerdo con el plan de desarrollo urbano de la delegación Epigmenio González (2007), deberían de existir tres áreas destinadas a equipamiento institucional:

**Imagen 12. Localización de equipamiento institucional para el fraccionamiento Paseos del Pedregal.**



- EI** Equipamiento institucional
- EA** Espacios abiertos

Fuente: plan parcial de desarrollo urbano de la delegación Epigmenio González (2007).

Sin embargo, la licencia de urbanización a favor de VIVEICA S.A. de C.V. con fecha del 19 de agosto de 2010, únicamente presenta un área destinada a equipamiento urbano. Misma que en mayo de 2023 permanecía inhabilitada.

**Plano 2. Áreas destinadas para equipamiento institucional en licencia de urbanización del fraccionamiento Paseos del Pedregal.**



- EI Equipamiento institucional
- EA Espacios abiertos

Fuente: Unidad de Transparencia y Acceso a la Información Pública.



### **Imagen 13. Estado actual de los predios definidos para equipamiento institucional.**

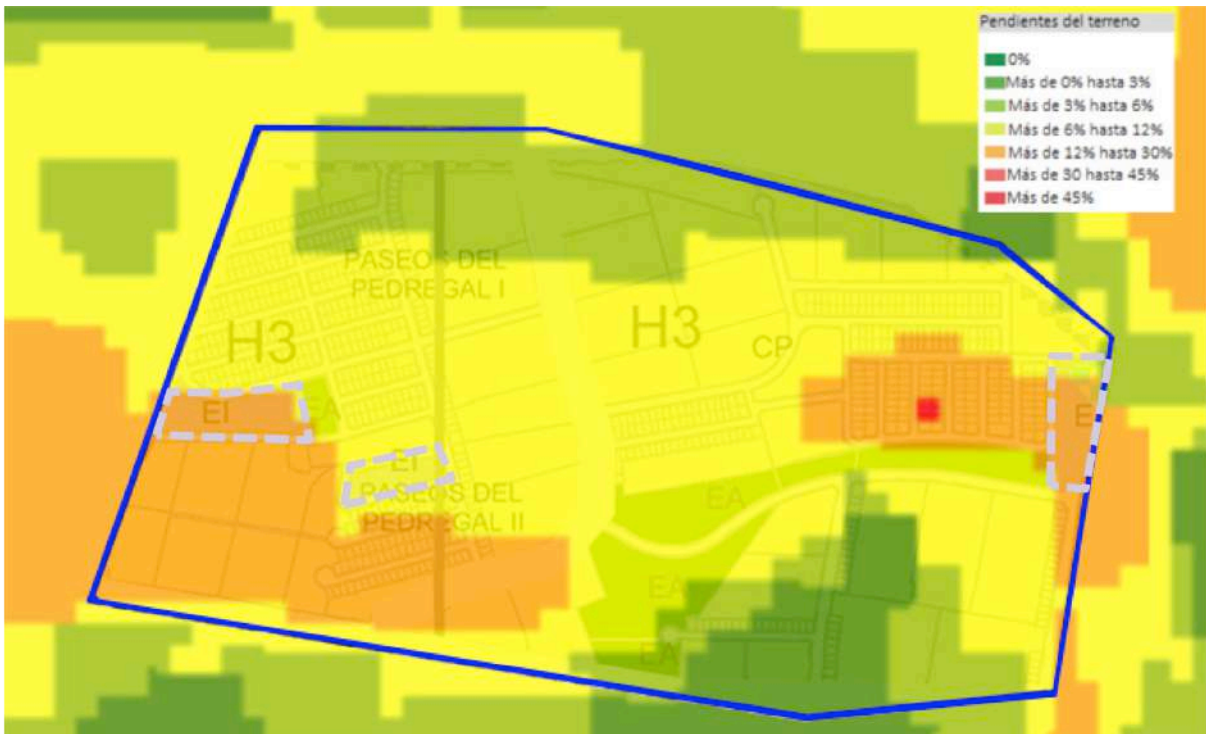


Fuente: elaboración propia (Mayo 2023).

Al trasladar el mapa de pendientes del sistema del atlas nacional de riesgos, se identifica que las áreas destinadas a equipamiento, se encuentran en zonas con pendientes de entre el 12% al 30%.

La “guía metodológica para la elaboración y actualización de programas municipales de desarrollo urbano” (2017) indica que las pendientes del suelo de >2% y <30% son aptas para el desarrollo urbano. Sin embargo, también reconoce que la planeación debe privilegiar el desarrollo urbano en zonas planas, con pendientes menores a 5%, siempre y cuando no contravenga otros factores, como podría ser la protección de zonas agrícolas de alto potencial, zonas de protección ambiental o incluso zonas con algún tipo de riesgo como el ser inundables.

## Mapa 14. Pendientes del fraccionamiento Paseos del Pedregal.



Fuente: elaboración propia a partir de información del sistema del atlas nacional de riesgos y el plan parcial de desarrollo urbano de la delegación Epigmenio González (2007).

Es necesario reconocer que la ubicación de las áreas disponibles para equipamiento institucional o áreas verdes, corresponde a espacios residuales y no a espacios planeados, centrales y regidores de las dinámicas habitacionales del fraccionamiento.

A continuación, se presenta una tabla de la presencia o falta de equipamiento institucional dentro del fraccionamiento Paseos del Pedregal, basada en las Normas de Equipamiento Urbano de SEDESOL. Se reitera que estas normas no contemplan los cambios en las dinámicas demográficas ni la territorialización de la población. Sin embargo, no existe normativa actualizada para la dotación de equipamiento institucional. En la materia sólo se presenta la norma oficial mexicana NOM-001-SEDATU-2021 (equipamiento), que cataloga los tipos de equipamientos.

**Tabla 18. Análisis del equipamiento presente en el fraccionamiento Paseos del Pedregal.**

<b>Tipo de equipamiento.</b>	<b>Elemento.</b>	<b>Radio de servicio recomendado.</b>	<b>Distancia real.</b>	<b>Cumple.</b>
Educativo y cultural.	Jardín de niños.	750 metros.	2.6 kilómetros.	Sí.
	Escuela primaria.	500 metros.	3 kilómetros.	No.
	Biblioteca pública.	1.5 kilómetros.	2.2 kilómetros.	No.
	Casa de cultura.	La ciudad.	1.7 kilómetros.	Sí.
	Centro social popular.	1,340 metros.	1.7 kilómetros.	No.
Salud.	Unidad de medicina familiar.	5 kilómetros.	6 kilómetros.	No.
	Puesto de socorro.	10 kilómetros.	3.9 kilómetros.	Sí.
	Centro asistencial de desarrollo infantil.	1.5 kilómetros.	4.6 kilómetros.	No.
Recreación.	Centro de desarrollo comunitario.	700 metros.	1.9 kilómetros.	No.
	Plaza de usos múltiples.	750 metros.	1.8 kilómetros.	No.
	Plaza cívica.	670 metros.	2.5 kilómetros.	No.
	Juegos infantiles.	700 metros.	1 kilómetro.	Sí.
	Jardín vecinal.	350 metros.	1 kilómetro.	Sí.
	Módulo deportivo.	750 metros.	1.9 kilómetros.	Sí.
Comercio y abasto.	Mercado público.	750 metros.	15.9 kilómetros.	No.

Fuente: elaboración propia con base en datos del DENUE.

Dentro del urbanismo con perspectiva de género, una de las apuestas es la localización de equipamiento y servicios de proximidad en el territorio, distribuidos de acuerdo con la demanda, con la intención de contribuir a la autonomía de las mujeres y las personas en general. Las ciudades que reconocen estas demandas, proporcionan el soporte espacial para realizar las actividades de la vida cotidiana, a través de equipamientos y servicios públicos de proximidad.

El acceso diferenciado a servicios y equipamientos urbanos de calidad entre el centro y la periferia, sumado a las grandes distancias de las áreas residenciales respecto de los centros urbanos donde se concentran los empleos y los servicios, han tenido implicaciones en la calidad de vida de las mujeres, quienes generalmente se hacen cargo de personas dependientes y requieren sobre todo de equipamientos y servicios que tengan que ver con el cuidado, es decir, equipamientos para la educación y la salud, acompañadas de condiciones de seguridad dentro del transporte y el espacio público. Son los propósitos de viaje y las modalidades de traslado, los que ayudan a identificar las diferencias entre mujeres y hombres.

Col·lectiu punt 6 define que el radio óptimo para garantizar la realización de actividades de uso cotidiano no puede estar más lejos de un radio de 500 metros a 800 metros de la vivienda. Mientras que ONU-Habitat define el radio caminable para que las y los peatones puedan llegar desde sus casas a todos los espacios públicos o instalaciones entre cinco minutos de distancia a pie (equivalente a 400 metros de distancia) a 10 minutos (800 metros de distancia).

En el caso de Paseos del Pedregal, se analizan radios que van desde los 200 metros de distancia hasta los 1000 metros de distancia, para evaluar de qué forma y a través de que medio de transporte, sus habitantes realizan las actividades de la vida cotidiana.

Tomando como punto medio el área total del fraccionamiento, en el radio de acción de 200 metros, apenas logra abarcarse el área correspondiente a los condominios cerrados, los cuales se encuentran sobre la avenida Pie de la Cuesta, misma que presenta dos estaciones de autobús (Fray Junípero y Cuarzo).

Dentro de este radio únicamente se identifican: las áreas verdes privatizadas, correspondientes a cada condominio cerrado, una tienda de conveniencia OXXO y una papelería.

**Mapa 15. Radio de acción de 200 m del Fraccionamiento Paseos del Pedregal.**



Fuente: elaboración propia a través de la plataforma interactiva del DENUE (2020).

<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>

A partir de los 400 metros, comienzan a aparecer un poco más de servicios. Se identifican: una purificadora y embotelladora de agua, una tortillería, una tienda de autoservicio Bodega Aurrera, una carnicería, una papelería, una cremería, una dulcería, una ferretería, dos fruterías, cuatro misceláneas, dos tiendas de jarciaría,



una tienda de conveniencia OXXO, una tienda de conveniencia Asturiano, una tienda de conveniencia Súper Q, un colegio preescolar del sector privado, una lavandería y una estética. Lo que aparenta una diversificación dentro del tejido urbano del fraccionamiento. Sin embargo, el hecho de contar con tantas vialidades cerradas, así como su colindancia con el Anillo Vial Fray Junípero Serra, limita la permeabilidad de la zona, por lo que muchos de estos recorridos se terminan realizando en automóvil.

**Mapa 16. Radio de acción de 400 m del Fraccionamiento Paseos del Pedregal.**



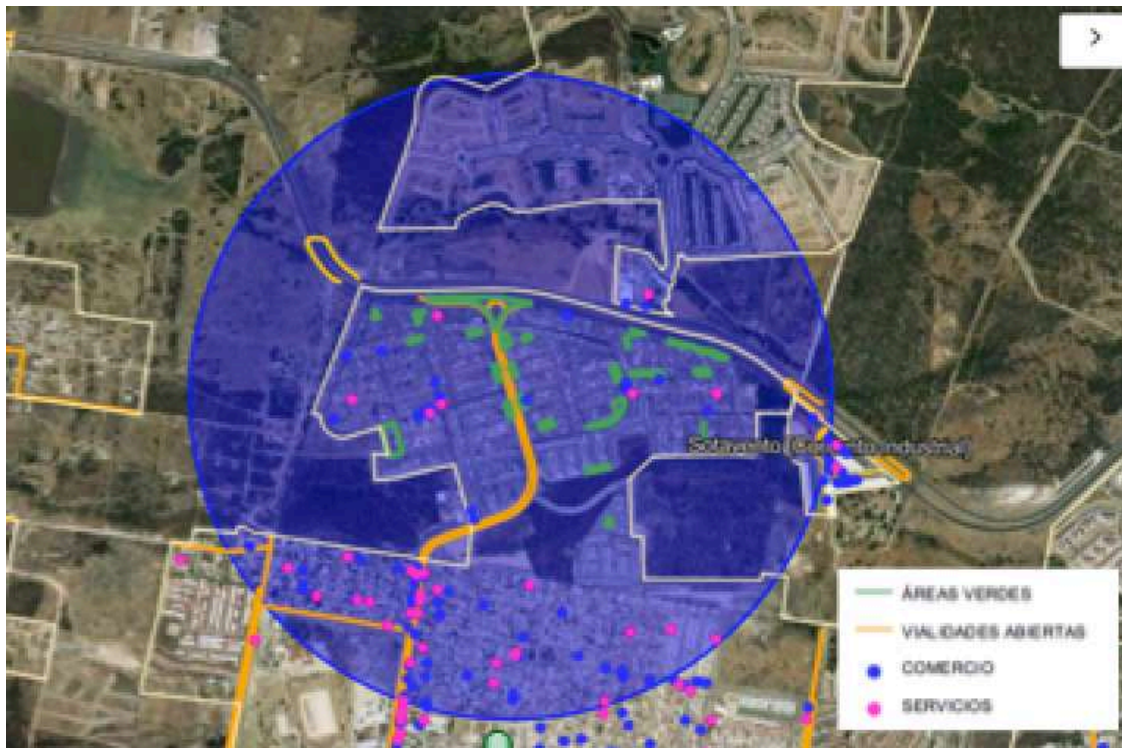
Fuente: elaboración propia a través de la plataforma interactiva del DENUE (2020).

<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>

A partir de los 800 metros, si bien se continúa diversificando, las restricciones comienzan a ser mayores, ya que, sumado a las restricciones previamente enlistadas, se identifica también la colindancia al norte con el fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, el cual, cuenta con una caseta de acceso general y casetas de acceso particulares para cada condominio. Además, su uso de suelo es habitacional, por lo que no existen servicios complementarios en esa zona. Se

identifican: panaderías, tortillerías, talleres de herrería, taller de carpintería, abarrotes, carnicerías, pollerías, cremería, ferreterías, fruterías, jarcierías, estéticas, centro de día, preescolar comunitario, centro de estimulación temprana, estancia infantil, consultorios dentales, centro cultural, lavanderías, reparadoras de calzado, iglesias, templos y vulcanizadoras.

### Mapa 17. Radio de acción de 800 m del Fraccionamiento Paseos del Pedregal.



Fuente: elaboración propia a través de la plataforma interactiva del DENUE (2020).

<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>

Sobre los 1000 metros, hacia el sur comienza a generarse relación con las colonias aledañas, lo que diversifica los servicios disponibles. Se identifican: centro de acopio, casas de materiales, venta de ropa, escuelas primarias, universidades, barberías, auto lavados y gimnasios.

### Mapa 18. Radio de acción de 1000 m del Fraccionamiento Paseos del Pedregal.



Fuente: elaboración propia a través de la plataforma interactiva del DENU (2020).  
<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denu/default.aspx>

Las y los habitantes entrevistados coinciden en que, si bien pueden atender ciertas necesidades del día a día, hay actividades que no pueden realizar dentro de estos radios.

“...la zona tiene un exceso de locales comerciales y locales donde realizar compras (casi de cualquier tipo) así que no faltan opciones para esto, sin embargo, trasladarse a muchos de esos locales requiere el uso de algún medio de transporte ya que las distancias son muy largas...” (A., 31 años, mujer).

“...me traslado en auto propio desde hace dos años y en mi traslado principal que es casa-trabajo hago 1 hora, antes de llegar a casa intento pasar a comprar las cosas que necesito porque nada de lo que necesite



hacer fuera de la casa involucra un traslado de menos de media hora...”  
(A., 34 años, mujer).

“...las compras las realizo en las plazas circundantes o en las mismas tiendas de conveniencia del fraccionamiento, al principio no existían muchas opciones, pero hoy en día, existe una bodega Aurrera, dos Oxxo y tiendas privadas...” (J., 33 años, hombre).

“...casi no suelo caminar por la zona, aunque existen opciones para salir de algún apuro, la verdad es que siempre paso al súper que me quede de camino antes de llegar a casa...” (R., 55 años, hombre).

“...salgo de mi casa al gimnasio, que queda de camino a mi trabajo, de regreso suelo pasar al supermercado, ubicado en una plaza cercana para evitar salir a comprar cosas, ya que no hay mucha variedad cerca de casa...” (L., 40 años, hombre).

Y aunque en tema comercial, las y los entrevistados parecen estar mayormente satisfechos, en tema de equipamientos de salud, componente relevante para el urbanismo con perspectiva de género, las opciones son limitadas y mayormente privadas.

“...cuento con atención médica en mi trabajo, por lo que no necesito de estos servicios cerca de casa, pero para estudios más específicos, casi siempre tengo que ir al centro o al hospital H+...” (A., 31 años, mujer).

“...tengo que asistir a algunas consultas de seguimiento en el Star Médica, eso lo cubro por mi parte. Cuando me resfrío o es un tema menor, suelo ir a cualquiera de las farmacias que tienen consultorio...” (A., 34 años, mujer).

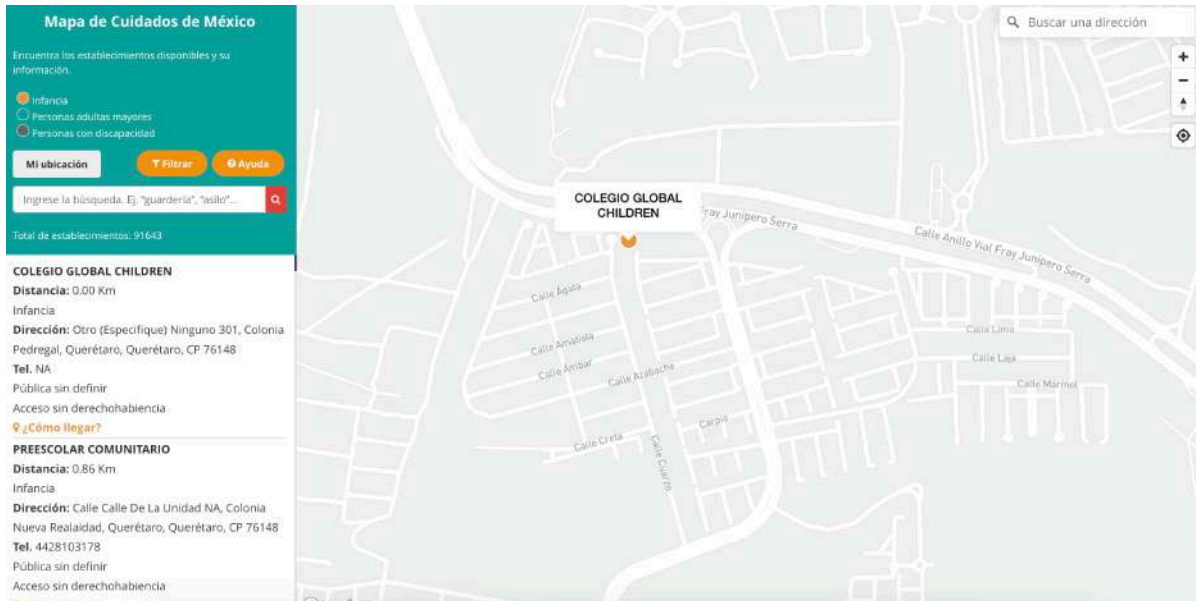
“...pues hay farmacias y laboratorios médicos, también está cerca el hospital general nuevo. Creo estar cubierto en alguna emergencia...” (J., 33 años, hombre).

Como se identificaba en el mapa número 12 “distribución de los equipamientos de salud públicos y privados en la ZMQ”, cada vez es más notoria la aparición de consultorios privados en las periferias, sobre todo farmacias con consultorios anexos, para que la población con capacidad de pago, pueda contar con servicios de atención primaria. Sin embargo, es necesario reconocer que uno de los factores que han llevado a la privatización de la atención médica, es la incapacidad del Estado para garantizar atención efectiva y de calidad en sus instalaciones, así como la disminución de personas derechohabientes de las instituciones públicas del país.

El “Mapa de Cuidados de México”, lanzado en julio del 2023 por El Instituto Nacional de las Mujeres, el Colegio de México y ONU Mujeres, es una herramienta interactiva que permite conocer la ubicación de los centros de cuidados para la infancia, personas mayores o con discapacidad, así como las estadísticas sobre servicios de cuidados.

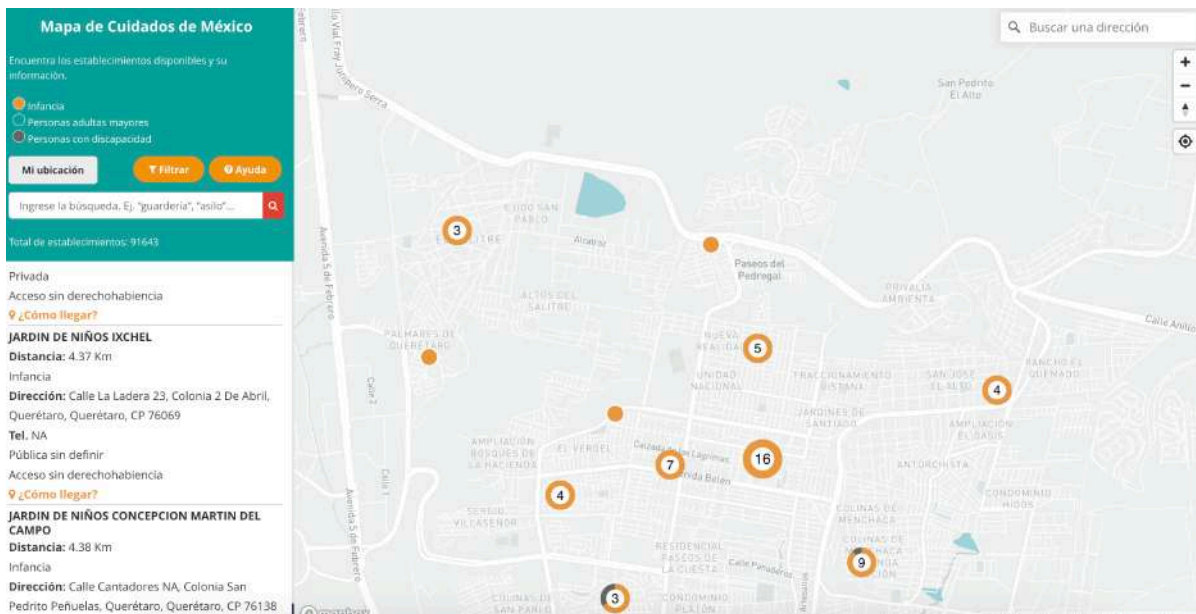
A continuación, se presenta el análisis de la disponibilidad de centros de cuidados cercanos al Fraccionamiento Paseos del Pedregal a través de la plataforma “Mapa de Cuidados de México”.

## Mapa 19. Disponibilidad de centros de cuidados en el Fraccionamiento Paseos del Pedregal.



Fuente: <https://mapadecuidados.inmujeres.gob.mx/buscador/>

## Mapa 20. Disponibilidad de centros de cuidados cercanos al área de estudio.



Fuente: <https://mapadecuidados.inmujeres.gob.mx/buscador/>

### **3) Accesibilidad y movilidad.**

La accesibilidad universal, a la que están obligados a cumplir por ley los desarrollos inmobiliarios, es una condición del entorno que permite a todas las personas participar de manera autónoma en el mismo. Está ligada con la movilidad, ya que, a través de la planeación urbana y el desarrollo de las redes de transporte, pueden generarse condiciones de viaje adecuadas para todas las personas.

Para el colectivo feminista urbano, *Collectiu Punt 6*, las 6 líneas estratégicas para evaluar el entorno con perspectiva de género consisten en:

- 1) Entorno señalizado: saber dónde se está y a dónde se va.
- 2) Entorno visible: ver y ser vista.
- 3) Entorno vital: oír y ser oída.
- 4) Entorno vigilado: poder escapar y obtener auxilio.
- 5) Entorno equipado: planeación y mantenimiento de los lugares.
- 6) Entorno comunitario: actuar en conjunto.

Las diferentes estrategias están relacionadas entre sí y se retroalimentan unas con otras con el objetivo de que haya personas diversas y de manera constante en los espacios públicos y que las condiciones físicas permitan la conexión visual y la creación de vínculos entre las personas.

En el caso del fraccionamiento Paseos del Pedregal, la vialidad que atraviesa todo el fraccionamiento de norte a sur, es la avenida Pie de la Cuesta, que tuvo un proyecto de reingeniería vial culminado en el 2020 consistente en: 5.6 kilómetros de intervención, con 3 colectores pluviales, 26 paraderos de transporte público, 210 nuevas luminarias, 5 parques de bolsillo y cableado subterráneo; con la intención de privilegiar el derecho a la movilidad sostenible.

Recurriendo a las estrategias previamente enlistadas, estos son los elementos que se identifican:

- 1) Entorno señalizado: existe señalética visual, acústica y táctil para poder identificar en dónde se está y a dónde se va. También existe señalética peatonal y ciclista, sin embargo, no están marcados los cruces peatonales a nivel de calle, no existe un espacio confinado para la ciclovía, algunos semáforos peatonales no funcionan y tampoco se identifican elementos disuasivos para reducir la velocidad. Por lo que a nivel peatonal y ciclista, si bien existen algunos elementos de señalética, no son suficientes para brindar seguridad a este tipo de movilidad sostenible.

**Imagen 14. Señalética presente en el fraccionamiento  
Paseos del Pedregal.**

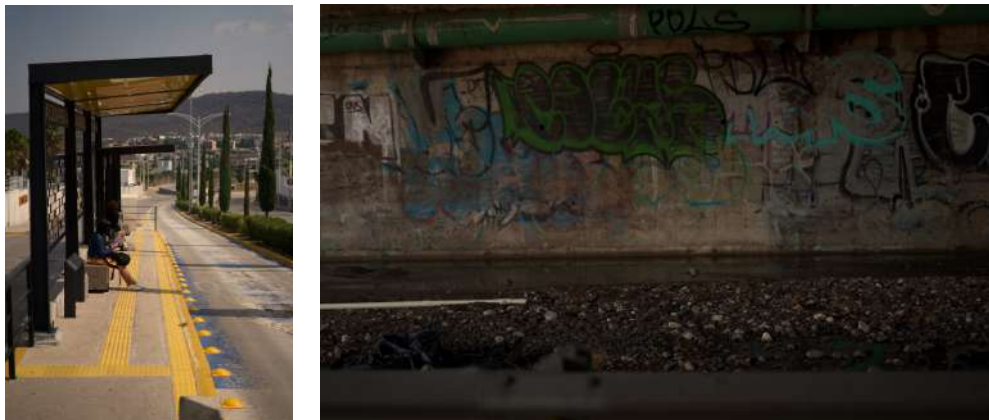


Fuente: elaboración propia (mayo 2023).

- 2) Entorno visible: si bien las paradas centrales del transporte público y las banquetas ubicadas sobre avenida Pie de la Cuesta (dirección norte a sur) cuentan con iluminación y además permiten a través de su configuración física la visibilidad de todos los elementos y personas que hay en el entorno, son los largos recorridos que se dan en las vialidades en dirección este a oeste, que están acompañados por las bardas perimetrales de los condominios cerrados del fraccionamiento Paseos del Pedregal, que además de limitar la continuidad del tejido urbano, no

cuentan con iluminación y no presentan posibles salidas en una situación de riesgo. Otro de los conflictos es la falta de infraestructura peatonal para atravesar el Anillo Vial Junípero Serra, vialidad de altas velocidades e intransitable para las y los peatones. Una de las alternativas que encuentra la población es el uso de un paso subterráneo vehicular que es riesgoso por el tránsito vehicular, por ser un foco de infección por el estancamiento de agua que presenta y por no contar con iluminación.

**Imagen 15. Parada de autobús y paso subterráneo vehicular en el fraccionamiento Paseos del Pedregal.**



Fuente: elaboración propia (mayo 2023).

- 3) Entorno vital: un entorno concurrido por la presencia simultánea y continua de personas y de actividades en las calles y espacios públicos favorece la seguridad. Por esta razón, las áreas residenciales monofuncionales limitan las condiciones para realizar recorridos a pie o en bicicleta y rompen con la continuidad de la trama urbana. Al promover la mezcla de usos de suelo a través de la normativa, mezclando vivienda, servicios, equipamientos y espacios públicos, pueden generarse redes de uso cotidiano. En el caso del área de estudio, que está enfocada al uso de suelo habitacional, la mayoría de los viajes son realizados mediante medios de transporte no sostenibles,

debido a las distancias, la falta de servicios de proximidad, la falta de seguridad y la falta de infraestructura peatonal de calidad.

**Imagen 16. Recorridos entre muros en el fraccionamiento Paseos del Pedregal.**



Fuente: elaboración propia (mayo 2023).

- 4) Entorno vigilado: la falta de infraestructura peatonal de calidad pensada en los diferentes grupos etarios y en las personas con alguna discapacidad o limitación, junto con la falta de mezcla de usos de suelo, promueve el uso del automóvil dentro del área de estudio. Además, los bardeos perimetrales de los condominios generan un escenario proclive a la inseguridad, ya que se ven reducidas las oportunidades de obtener auxilio.

**Imagen 17. Recorridos entre muros en el fraccionamiento Paseos del Pedregal.**



Fuente: elaboración propia (mayo 2023).



5) Entorno equipado: el fraccionamiento cuenta con mobiliario urbano, infraestructura e iluminación que parece cumplir con los criterios de caminabilidad. Sin embargo, la mayor parte de las banquetas están invadidas por postes de luz, señalética, botes de basura, vegetación, entre otros. Sumado al ancho de las banquetas que limitan la accesibilidad de las personas y los distintos tipos de movilidad (personas que van con carriolas, personas en silla de ruedas, etc). En el tema de equipamiento de proximidad, como se analizó en el apartado “dotación uniforme de equipamientos y espacios públicos”, el fraccionamiento no cumple con la dotación que marca la normativa y no atiende a las necesidades de la dinámica demográfica del área de estudio.

**Imagen 18. Estado actual de mobiliario y equipamiento en el fraccionamiento Paseos del Pedregal.**



Fuente: elaboración propia (mayo 2023).

6) Entorno comunitario: la ubicación de las áreas verdes, parques, áreas de juegos y otros equipamientos comunitarios, se encuentran mayormente privatizadas dentro de los condominios cerrados, lo que no propicia la convivencia entre las personas. Los únicos dos parques públicos que dan servicio al fraccionamiento son poco visitados por las y los habitantes, ya que no cuentan con condiciones de accesibilidad y por lo mismo se encuentran descuidados.



### Imagen 19. Parques en el fraccionamiento Paseos del Pedregal.



Fuente: elaboración propia (mayo 2023).

Por otra parte, las áreas verdes privatizadas de cada condominio, terminan siendo espacios residuales, en los que se prioriza a las y los niños al colocar áreas de juegos, pero que no tienen el espacio suficiente para la realización de otras actividades.

En el caso del Condominio Campanero, de los 15,400.00 M2 disponibles, únicamente 1,100.00 M2 (7.15%) corresponden a áreas verdes y 115.00 M2 (0.75%) corresponden a amenidades dentro del condominio. Comparable con los 5,365.00 M2 (34.80%) correspondientes a vialidades.

**Imagen 20. Layout del condominio Campanero**



Fuente: elaboración propia.

En el caso del Condominio Mirasol, de los 7,200.00 M2 disponibles, únicamente 805.00 M2 (11.20%) corresponden a áreas verdes y no cuenta con amenidades dentro del condominio. Comparable con los 2,610.00 M2 (36.30%) correspondientes a vialidades.

**Imagen 21. Layout del condominio Mirasol.**



Fuente: elaboración propia.

Sobre las áreas verdes y amenidades de sus respectivos condominios, las y los entrevistados consideran que:

“...las amenidades del condominio son: terraza, áreas verdes y alberca. No suelo usarlas y no tengo ningún tipo de trato con mis vecinos más allá del saludo. La mayoría de ellas, a excepción de las áreas verdes tienen un horario de uso, que la mayoría de veces no se acopla a los horarios de mi rutina diaria...además la terraza tiene una agenda y en caso de que quiera usarla debo reservarla y solo podré usarla si está disponible...la alberca no la uso porque muchas veces hay demasiada gente usándola, en su mayoría familias con niños, y eso no me hace sentir cómoda porque el espacio también es un poco reducido...” (A., 31 años, mujer).

“...la única amenidad del condominio es un área de juegos para niños así que no, no utilizo las instalaciones ni convivo con mis vecinos jamás...” (A., 34 años, mujer).

“...por el pago del mantenimiento esperaría al menos tener áreas verdes con mejor diseño y follaje...también falta una mejor asignación de cajones ya que algunos fines son escasos...” (J., 33 años, hombre).

“...pocas veces las uso, en su mayoría son los niños los que usan las áreas verdes. Yo regularmente en las juntas condominales si necesitan o necesito alguna ayuda...” (R., 55 años, hombre).

Si bien los fraccionamientos cerrados parecen una oportunidad de acceso a vivienda de bajo costo para gran parte de la población que además tienen el valor agregado de brindar ciertos servicios, equipamientos y amenidades, la realidad termina siendo muy distante a los imaginarios que éstos promueven.

En primer lugar, la distancia a fuentes de empleo, servicios y equipamientos, sumado a la mala calidad del transporte público y la infraestructura peatonal y ciclista, obliga a las personas a contar con vehículo propio y a utilizar gran parte de su tiempo en recorridos más largos.

En segundo lugar, las amenidades privatizadas que acompañan a estos conjuntos, generalmente son espacios residuales que no responden a las necesidades de las y los habitantes. Además, en ellas es difícil generar redes de apoyo derivadas de la apatía social entre vecinas y vecinos.

Finalmente, estos conjuntos terminan siendo ciudades dormitorio en las que sus habitantes planean rutinas fuera de casa para poder subsanar las necesidades de aprovisionamiento de alimentos, salud, deporte, recreación, entre otros.

## **Conclusiones.**

El principal objetivo de esta investigación exploratoria fue analizar cualitativamente las condiciones de habitabilidad internas y externas de las viviendas y el entorno urbano del fraccionamiento periférico Paseos del Pedregal, en el municipio de Querétaro, a través de una perspectiva de género.

Dentro de la metodología se expusieron los ejes de análisis con los que se abordó la investigación, que son: el acceso y la calidad de la vivienda, la accesibilidad a equipamiento y servicios urbanos en emplazamientos periféricos, la movilidad desde la periferia y las condiciones de accesibilidad.

Los principales hallazgos derivados de esta investigación, abonan a la crítica de los modelos de desarrollo de vivienda dentro de grandes fraccionamientos ubicados en la periferia con la intención de reconocer las herramientas mediante las que el urbanismo con perspectiva de género, ha logrado evidenciar las desigualdades de acceso a la vivienda y la ciudad entre mujeres y hombres.

La habitabilidad debe ser entendida, no únicamente como el establecimiento de parámetros numéricos o dimensionamientos mínimos para cumplir con las normativas vigentes en la materia, que como quedó en evidencia dentro de esta investigación, tampoco se cumplen sino como la capacidad que tiene tanto la vivienda como la ciudad de satisfacer las necesidades actuales y futuras de la población y que tienen efecto sobre la calidad de vida de las personas que las habitan.

Al hablar de habitabilidad se deben incluir tres aspectos indivisibles: en primer lugar, las características de la vivienda, tanto su materialidad y funcionamiento, como su asequibilidad, en segundo lugar, la localización de la vivienda, tanto en su disponibilidad de equipamiento y servicios, como en sus condiciones de accesibilidad y en tercer lugar la percepción de sus habitantes.

La vivienda como objeto singular, forma parte de un conjunto de condiciones dictadas por la ciudad y la estructura urbana, que deben servirle con la finalidad de brindar a sus habitantes las condiciones necesarias para desarrollar gran parte de las actividades cotidianas en entornos accesibles, cercanos, seguros y dotados de equipamiento y servicios funcionales.

En el caso del fraccionamiento Paseos de Pedregal si se realiza un análisis individual de las viviendas, se puede decir que las viviendas cuentan con el espacio suficiente, están construidas con materiales de calidad y cuentan con los servicios básicos. Sin embargo, lo que esta investigación pretende evidenciar, es que las viviendas no pueden ser evaluadas únicamente bajo este criterio ya que es necesario hablar de las condiciones externas y de la localización de las mismas, para visibilizar que contar con una vivienda de calidad, no implica que existan condiciones de habitabilidad, sin importar la clasificación de la vivienda.

Es la visión de género la que nos permite identificar, no sólo las necesidades específicas de las mujeres, sino las de todos los grupos etarios y los diferentes segmentos de la población, para nutrir las propuestas que se generan desde la planeación urbana que tienen incidencia en la calidad de vida de la población.

Es también la visión de género, la que ha generado esfuerzos por identificar la carencia de equipamientos, en general, que respondan a las necesidades de la población, pero en específico a la baja cobertura que tienen los equipamientos de salud, cuidado y educación, que son equipamientos necesarios en la cercanía, para que estas actividades, que suelen realizar mayormente las mujeres, no les consuman mayor parte de su tiempo y no condicionen sus patrones de movilidad.

Los resultados de esta investigación mostraron que al menos, en el caso del fraccionamiento Paseos del Pedregal, estas carencias están presentes, y que si se realiza este análisis en algún otro fraccionamiento emplazado en contextos similares en Querétaro, seguirían existiendo resultados similares: viviendas y

contextos urbanos que no responden a las necesidades actuales y futuras de la población, entornos inseguros y de mala calidad que no permiten cumplir con los principios de accesibilidad universal, fraccionamientos dormitorio en los que sus habitantes pasan la menor cantidad de tiempo debido a las grandes distancias que tienen que recorrer en el día a día y que les implica planear rutinas para lograr cumplir con todas sus actividades cotidianas fuera de casa.

Las principales diferencias que se identificaron entre mujeres y hombres dentro de esta investigación se engloban en cuatro categorías: 1) las razones para considerar vivir en el fraccionamiento Paseos del Pedregal, 2) la percepción de seguridad, 3) los motivos, tiempos y distancias de traslado para realizar las actividades de la vida cotidiana y 4) la capacidad de pago.

Sobre las razones para considerar vivir en el fraccionamiento Paseos del Pedregal, para las mujeres uno de los grandes aspectos era la seguridad, mientras que para los hombres era la cercanía con sus fuentes de empleo. Las mujeres identificaron que la seguridad en el fraccionamiento no cumplió con sus expectativas por la falta de protocolos de ingreso, falta de guardias de seguridad, presencia de construcciones aledañas sin protección y una percepción generalizada de inseguridad en el espacio público, negándose a realizar actividades cotidianas fuera de su condominio. Por otro lado, los hombres identificaron que, si bien existe una cercanía con sus fuentes de empleo, no existe cercanía con fuentes de comercio, deporte y recreación, por lo que dependían del automóvil para realizar todos los traslados.

Una de las grandes diferencias que se presentaron fue la percepción de seguridad que tienen mujeres y hombres dentro de fraccionamientos cerrados. Las mujeres reconocen a los fraccionamientos cerrados como una oportunidad de seguridad y resguardo en comparación con una vivienda sobre vialidades abiertas, aunque reconocen que existen algunas condiciones de seguridad que podrían ser mejoradas con la presencia de más cámaras, rejas electrificadas y guardias de

seguridad. Los hombres por su parte, reconocen que la seguridad no es el punto fuerte de los fraccionamientos cerrados debido a las malas prácticas del personal de vigilancia y a la falta de mantenimiento de los portones de acceso y las cámaras de vigilancia, lo que valoran de estos conjuntos, es la privacidad y el aislamiento. Esto nos evidencia las diferencias de género respecto a la percepción de seguridad.

Otra de las grandes diferencias se presentó en los motivos, tiempos y distancias de traslado para realizar las actividades de la vida cotidiana. Esta investigación identifica que los patrones de movilidad de mujeres y hombres son distintos. Esto se debe a que las mujeres suelen realizar viajes multipropósito, mayoritariamente en horas pico y en rutas altamente transitadas, para visitar a algún familiar o comprar productos a los que no tienen acceso en la cercanía de su vivienda.

Es necesario reconocer que las personas entrevistadas han descrito la localización de su vivienda como “cercana y bien conectada”, a pesar de que el promedio de tiempo y distancia de traslado diario de las mujeres entrevistadas fue de 233 minutos y 140.27 kilómetros, mientras que el de los hombres entrevistados fue de 166.67 minutos y 107.40 kilómetros. El empleo es el principal motivo de viaje tanto para mujeres como para hombres, y al que dedican en su traslado al menos 70 minutos de su tiempo. Las actividades recreativas son el segundo motivo de viaje, al que dedican en su traslado al menos 50 minutos de su tiempo. Las jornadas laborales en conjunto con los tiempos de traslado, son las razones por las que las personas entrevistadas reconocen que es poco el tiempo que pasan en su vivienda.

Finalmente, sobre la capacidad de pago las mujeres determinaron que sus gastos se habían elevado por suplir los servicios que el entorno no les brindaba, por el pago de cuotas extraordinarias de mantenimiento y servicios y que el costo de la renta va en aumento, por lo que no consideran viable continuar viviendo en el fraccionamiento. Los hombres identificaron que el costo de la renta es accesible y



sostenible. Esta situación podría estarnos hablando de las brechas salariales existentes entre ambos sexos.

Las ambiciones de consumir al “Querétaro Moderno” se siguen haciendo presentes, tanto en obras de infraestructura como el “Paseo 5 de febrero”, como en el acelerado crecimiento urbano a partir de fraccionamientos periféricos que llevan implícito en su nombre la idea de hacer ciudad: “Ciudad Maderas”, “Ciudad Marqués”, “Ciudad Meseta”, “Ciudad del Sol”, “Intercity Urban Corridor”, “La Ceiba Bosque urbano”, entre otros. Discurso aprovechado por las desarrolladoras inmobiliarias para la promoción de estos modelos de urbanización cerrada y viviendas prototipo, que están dando atención a la población que proviene de otros estados, que laboran en el sector industrial y que buscan mejorar su calidad de vida en viviendas que ofertan un mejor costo que en la ciudad central. Sin embargo, este discurso no tiene sustento, ya que dentro de estos fraccionamientos se hace notoria la falta de planeación urbana y las irregularidades dentro de la misma, que propician urbanizaciones desarticuladas de la ciudad y de la realidad de su población.

La calidad de vida que ofertan estos fraccionamientos, a partir de la promesa de buena ubicación, conectividad, amenidades dentro del condominio, seguridad mediante bardados perimetrales, vigilantes y cámaras de seguridad, termina siendo una ficción que es evidente hasta que las personas llegan a habitar estos fraccionamientos.

El caso de estudio presenta una realidad en la que las y los habitantes del fraccionamiento Paseos del Pedregal, terminan absorbiendo los costos de las irregularidades de las desarrolladoras inmobiliarias, quienes, al proyectar en extensiones de suelo a precios bajos, logran mayores ganancias, a costa de sus habitantes. En la periferia la habitabilidad se encuentra mercantilizada. Es la población que tiene capacidad de pago la que puede acceder a servicios de salud,

educación, recreación, entre otros, para poder garantizar una mejor calidad de vida. Estos servicios deberían estar garantizados por el Estado.

Es evidente que existe una corresponsabilidad por parte del sector público y del sector privado, no sólo en la planeación urbana, sino en la inclusión de la perspectiva de género para el diseño urbano y habitacional, que contempla las necesidades, experiencias y propuestas de las mujeres y otros grupos en situación de vulnerabilidad. El sector público, con una normativa laxa que favorece los cambios de uso de suelo para promover la aparición y extensión de fraccionamientos periféricos, que no provee los equipamientos y servicios necesarios, restando importancia sobre todo a los equipamientos de cuidado, que no sanciona las irregularidades y la falta de entrega los fraccionamientos, que no territorializa las necesidades de la población actual y futura, que no considera los patrones de movilidad de la población y que permite la privatización del espacio público. El sector privado, al buscar las mayores ganancias, emplazándose en suelo de precios bajos, desarticulado de la ciudad, diseñando prototipos de vivienda que no favorecen los espacios para el cuidado y los servicios, y vendiendo una idea falsa de seguridad y resguardo.

Las reglas de consumo que han dictado las desarrolladoras inmobiliarias en Querétaro han logrado penetrar en el imaginario de la población para reconocer estos modelos de vivienda como aspiracionales, ya sea por un tema de calidad de vida, estatus, ubicación, seguridad, plusvalía o inversión, sin embargo, en fraccionamientos de vivienda entre interés social e interés medio, como es el caso de Paseos del Pedregal, muchos de estos imaginarios no se concretan, incluso generan en su población problemáticas derivadas de mayores gastos no contemplados como: transporte, cuotas administrativas, servicios irregulares de agua, entre otros.

Lo que esta investigación plantea es visibilizar que, a nivel urbano, la perspectiva de género, no busca generar soluciones únicamente para las condiciones

desiguales de las mujeres frente a los hombres en las ciudades, sino generar soluciones que beneficien a toda la población, a partir de una mejora cualitativa y territorializada. Para lograrlo, es necesario concebir este tipo de análisis, que desagrega la información por sexo para identificar las desigualdades estructurales que afectan de forma diferenciada a mujeres y hombres, y que recurren a herramientas de evaluación basadas en la percepción y experiencias de las personas en el territorio.

Si la planeación urbana en Querétaro atendiera los principios del urbanismo con perspectiva de género, las campañas del poder ejecutivo del estado de Querétaro de “planear mi rutina cerca de casa” y de “organizar mi día cerca de casa”, serían posibles.

## Referencias bibliográficas.

Abraham, J. (2021). *Género y desigualdades territoriales. Notas desde la periferia noreste de Montevideo*. Revista Vivienda y Ciudad , 140-165.

Alcalá Pallini, L. (2007). *Dimensiones urbanas del problema habitacional. El caso de la ciudad de Resistencia en Argentina*. Revista INVI , 35-67.

Arvizu Machado, C., & Jurado Gutierrez, M. (16 de 11 de 2021). *Ciudades cuidadoras y vivienda: un camino hacia la igualdad sustantiva entre hombres y mujeres*. Recuperado el 22 de 10 de 2022, de Revista Vivienda Infonavit: <https://revistavivienda.infonavit.org.mx/2021/11/16/ciudades-cuidadoras-y-vivienda-un-camino-hacia-la-igualdad-sustantiva-entre-hombres-y-mujeres/>

Bárcena, A. (2016). *XIII Conferencia Regional sobre la Mujer de América Latina y el Caribe*. Montevideo: CEPAL.

Barreda-Luna, A. A., Rodríguez-Reséndiz, J., Flores Rangel, A., & Rodríguez-Abreo, O. (2022). *Neural Network and Spatial Model to Estimate Sustainable Transport Demand in an Extensive Metropolitan Area*. Sustainability, 14(9), 4872. <https://doi.org/10.3390/su14094872>

Batthyány, K. (2017). *¿Quién cuida en Montevideo?, Uruguay. En: Quién cuida en la ciudad? Aportes para políticas urbanas de igualdad*. Santiago de Chile: CEPAL.

Batthyány, K. (2021). *Miradas latinoamericanas a los cuidados*. Buenos Aires: Siglo Veintiuno Editores.

Bielschowsky, R. & Torres, M. (Compiladores) (2018). *Desarrollo e igualdad: el pensamiento de la CEPAL en su séptimo decenio*. Textos seleccionados del período 2008-2018. Santiago de Chile: CEPAL.

Carrasco, C., Borderías, C. & Torns, T. (2011). *Introducción. El trabajo de cuidados: antecedentes históricos y debates actuales*. En Carrasco, C., Bor-

Castañeda, M. (2021). *Políticas para prevenir la violencia comunitaria contra las mujeres*. En R. Cordera, & A. Ziccardi, *Derechos constitucionales, arquitectura Institucional (2000-2018)* (págs. 429-452). Ciudad de México: PUEC-UNAM.

CEPAL (2014). *Panorama Social de América Latina (LC/G.2635-P)*. Santiago de Chile: CEPAL.

CEPAL (2016). *Territorio e igualdad: planificación del desarrollo con perspectiva de género*. Serie Manuales de la CEPAL, N° 4 (LC/L.4237). Santiago de Chile: CEPAL.

Chinchilla, I. (2020). *La ciudad de los cuidados*. Madrid: Catarata.

Ciocoletto, A. (2012). *La incorporación de la experiencia cotidiana en el análisis urbano*. Universidad Politécnica de Cataluña.

Ciocoletto, A., Valdivia, B. & Ortiz S. (2013). *Vivir en áreas residenciales monofuncionales desde la perspectiva de género*. Barcelona: Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Barcelona.

Collectiu Punt 6. (2019). *Urbanismo Feminista. Por una transformación radical de los espacios de vida*. Barcelona: Virus Editorial.

Collectiu Punt 6. (2014). *Mujeres Trabajando. Guía de reconocimiento urbano con perspectiva de género*. Barcelona: Comanegra.

CONAVI (2019). *Criterios técnicos para una vivienda adecuada*. Ciudad de México: CONAVI-SEDATU.

Dalmazzo, M. (2017). *¿Quién cuida en Bogotá?, Colombia*. En *Quién cuida en la ciudad? Aportes para políticas urbanas de igualdad*. Santiago de Chile: CEPAL.

De los Santos, D. (2022). *Mapeando cuidados. Herramientas innovadoras para la georreferenciación de oferta y demanda de cuidados en América Latina y el Caribe*. Santiago de Chile: PNUD.

Duhau, E., & Giglia, Á. (2008). *Las reglas del desorden: habitar la metrópoli*. México DF: Siglo XXI Editores - Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco.

Eibenschutz Hartman, R., & Goya Escobedo, C. (Coordinadores) (2009). *Estudio de la integración urbana y social en la expansión reciente de las ciudades en México, 1996-2006: dimensiones, características y soluciones*. Ciudad de México: SEDESOL/UAM/Miguel Ángel Porrúa.

Galván, C. (2020). *Vecinos de Paseos del Pedregal denuncian afectaciones a barda por obras de Eje Estructurante*. Códice Informativo - Historias Basadas En Datos. <https://codiceinformativo.com/2020/07/vecinos-de-paseos-del-pedregal-denuncian-afectaciones-a-barda-por-obras-de-eje-estructurante/>

García, B. (1988). *La actividad inmobiliaria en la ciudad de Querétaro: 1960-1982*. Cuadernos de investigación social. México DF: IIS UNAM.

García Vázquez, L. (2013). *Producción de Vivienda con Perspectiva de género*. Congreso Nacional de Vivienda. UNAM.

González, C.I. (2010). *El centro histórico de Querétaro: gentrificación light y vida cultural*. En *México: centralidades históricas y proyectos de ciudad*. Quito: Olacchi.

González, C.I. (2012). *Una interpretación sobre la construcción del espacio urbano: Querétaro, de la tradición a la modernidad y de la modernidad a la*

*globalización*. Documento presentado como parte del grupo de trabajo sobre la Construcción del espacio urbano en ciudades mexicanas: interpretaciones sociohistóricas, siglos XIX al XX.

González, C.I. (2015). *Imaginarios y fragmentos de metrópoli: Querétaro, México*. Querétaro: Universidad Autónoma de Querétaro.

Hernández, N. (2008). *La sombra de Arteaga*. Publicado el: 09 de junio de 2008. Recuperado el: 07 de mayo de 2023. Disponible en: [https://lasombradearteaga.segobqueretaro.gob.mx/04\\_period/frame.html](https://lasombradearteaga.segobqueretaro.gob.mx/04_period/frame.html)

Hochschild, A., & Machung, A. (2012). *La doble jornada: familias trabajadoras y la revolución en el hogar*. Madrid: Capitán Swing.

INEGI. (2020). *Cuenta satélite del trabajo no remunerado de los hogares de México 2020*.

INMUJERES (s.f.). *Marco jurídico-normativo*. Disponible en: [http://puntogenero.inmujeres.gob.mx/presupuestos/pre\\_t1\\_pan04\\_pag09.html](http://puntogenero.inmujeres.gob.mx/presupuestos/pre_t1_pan04_pag09.html)

INMUJERES (2020). *Presupuestos Públicos con Perspectiva de Género*. Módulo informativo. Consulta.

INMUJERES (2020). *México rumbo a la igualdad: transversalizar el género*. Disponible en: <http://rumboalaigualdad.inmujeres.gob.mx/>

Jirón, P. (2007). *Implicancias de género en las experiencias de movilidad cotidiana urbana en Santiago de Chile*. Revista Venezolana de Estudios de la Mujer, 12(29), 173-198.

Kiss, V. & Prado, A. (2017). *Urbanización e igualdad: dos dimensiones clave para el desarrollo sostenible de América Latina*. Santiago de Chile: CEPAL.

Kleba Lisboa, T., & Lolatto, S. (2013). *Políticas Públicas con transversalidad de género. Rescatando la interseccionalidad, la intersectorialidad y la interdisciplinariedad en el Trabajo Social*. Cuadernos de Trabajo Social , 409-419.

Kunz Bolaños, I. (2009). *Procesos Actuales de Reestructuración Urbana en la Zona Metropolitana de la Ciudad de Querétaro*. Querétaro: Secretaría de Desarrollo Social.

Kunz Bolaños, I. (2015). *Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro 2015* (no publicado). Querétaro.

Landázuri, A. M. & Mercado, S. J. (2004). *Algunos factores físicos y psicológicos relacionados con la habitabilidad interna de la vivienda*. *Medio Ambiente y Comportamiento Humano*, 5 (1 y 2), 89-113.

Massey, D. (1994). *Space, place and gender*. Minnesota: Blackwell Publishers.

Madden, D., & Marcuse, P. (2018). *En defensa de la vivienda*. Barcelona: Capitán Swing Libros.

Maya, E., & Cervantes, J. (Coordinadores) (2005). *La producción de vivienda del sector privado y su problemática en el municipio de Ixtapaluca*. Ciudad de México: Universidad Autónoma de México.

Mendoza, V. (s. f.). *Realizan PUEC y Senado conversatorio sobre ciudades cuidadoras para discutir las políticas urbanas en pro de la equidad de género*. Recuperado 6 de noviembre de 2022, de <https://www.puec.unam.mx/index.php/difusion/eventos-realizados-2009-2018/57-mesas-y-encuentros/1149-realizan-puec-y-senado-conversatorio-sobre-ciudades-cuidadoras-para-las-politicas-urbanas-en-pro-de-la-equidad-de-genero>



Montaner, J. M. (2015). *La arquitectura de la vivienda colectiva*. Barcelona: Reverté.

Montaner, J., Muxí Martínez, Z., & Falagán, D. (2011). *Herramientas para habitar el presente*. La vivienda del siglo XXI. Barcelona: Actar.

Observatorio urbano metropolitano de Querétaro (2007). *Primer Boletín*. Querétaro: Consejo de Concertación Ciudadana del Estado de Querétaro, Querétaro.

Okuda, M. & Benavides, C. (2005). *Métodos en investigación cualitativa: triangulación*. Bogotá: Revista Colombiana de Psiquiatría. Disponible en: <https://www.redalyc.org/pdf/806/80628403009.pdf>

ONU-Habitat (1996). *Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos*. Estambul, Turquía: ONU-Habitat.

ONU-Habitat (2011). *Vivienda para el futuro: una nueva estrategia mundial de la vivienda hasta el 2025*. Costa Rica: ONU-Habitat.

ONU-Habitat & IMPLAN Querétaro (2018). *Q500, Estrategia de Territorialización del Índice de Prosperidad Urbana en Querétaro*. Querétaro: Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, ONU-Habitat.

ONU-Habitat (2016). *Nueva Agenda Urbana*. Quito: ONU-Habitat.

ONU-Habitat (2019). *Elementos de una vivienda adecuada*. Disponible en: <https://onuhabitat.org.mx/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada>

Ostos Prieto, J., Navas Carrillo, D., & Pérez Cano, M. (2021). *La ciudad inclusiva a través de las agendas urbanas. La perspectiva de género en el planeamiento*

*urbanístico*. En *Estudios de género en tiempos de amenaza* (págs. 1062-1083). Madrid: Dykinson.

Pedrotti, C. (2019). *Vivienda popular en la metrópoli*. Ciudad de México: Siglo Veintiuno Editores.

Pérez Costas, R., & Ramos Martínez, J. (2019). *Urbanismo crítico y de género. Estudio de caso en Coia, Vigo*. Congreso Internacional Ciudad y Territorio Virtual. Barcelona.

Pfannenstein, B. (14 de Enero de 2021). *Desintegración y Segregación Socio-Urbana en la Zona Metropolitana de Querétaro*.

Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro (2022). *Programa estatal de vivienda*. Querétaro: Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro.

Portal Ariosa, M., & Zirión Pérez, A. (2019). *Periferias. Antropología en los límites de la ciudad y la cultura*. Ciudad de México: Universidad Autónoma Metropolitana.

Prado, A. & Kiss, V. (2017). *Urbanización e igualdad: dos dimensiones clave para el desarrollo sostenible de América Latina*. Santiago de Chile: CEPAL.

PNUD (2021). *Informe Regional de Desarrollo Humano. Atrapados: Alta desigualdad y bajo crecimiento en América Latina y el Caribe*. Disponible en: [www.undp.org/es/latin-america/publications/informe-regional-de-desarrollo-humano-atrapados-alta-desigualdad-y-bajo-crecimiento-en-america-latina-y-el-caribe](http://www.undp.org/es/latin-america/publications/informe-regional-de-desarrollo-humano-atrapados-alta-desigualdad-y-bajo-crecimiento-en-america-latina-y-el-caribe)

Rolnik, R. (2011). *¿Cómo hacer efectivo el derecho de las mujeres a la vivienda? Derecho a la Vivienda Adecuada*. São Paulo: ONU.

Salinas, L. & Pardo, A. (2015). *Urbanismo neoliberal en la expansión de las ciudades. El caso de Ciudad de México*. Disponible en: <http://www.scielo.org.co/pdf/biut/v28n1/0124-7913-biut-28-01-00113.pdf>

Santiago, M. (2020). *Planeación urbana. Dotación de equipamiento urbano y nuevas dinámicas familiares*. Disponible en: <https://www.lja.mx/2020/07/planeacion-urbana-dotacion-de-equipamiento-urbano-y-nuevas-dinamicas-familiares-rompecabezas-urbano/>

Schuschny , A., & Soto, H. (2009). *Guía metodológica. Diseño de indicadores compuestos de desarrollo sostenible*. Santiago de Chile: CEPAL.

Scuro, L. & Vaca-Trigo, I. (2017). *El trabajo no remunerado en la medición no monetaria de la pobreza*. Ponencia realizada en el Seminario regional Indicadores no monetarios de pobreza: avances y desafíos para su medición. Santiago de Chile: CEPAL.

Secretaría de Desarrollo Agrario, territorial y urbano. (2020). *La transformación de México desde sus ciudades. Programa de mejoramiento urbano 2019*. México: SEDATU.

Secretaría de Desarrollo Agrario, territorial y urbano. (2022). *Mujeres, cuidados y territorio: contribuciones desde el enfoque territorial a una política de cuidados*. México. México: SEDATU.

Secretaría de Desarrollo Agrario, territorial y urbano. (2022). *Lineamientos simplificados. Guía de implementación*. Disponible en: [https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/622571/Gui\\_a\\_de\\_Implementacio\\_n\\_.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/622571/Gui_a_de_Implementacio_n_.pdf)

SEGOB (2019). *Reglas de Operación del Programa de Fortalecimiento a la Transversalidad de la Perspectiva de Género, para el ejercicio fiscal 2019*. México.

Segovia, O., & Nieves Rico, M. (2017). *¿Quién cuida en la ciudad? Aportes para políticas urbanas de igualdad*. Santiago de Chile: CEPAL.

Soto, P. (2018). *Hacia la construcción de unas geografías de género de la ciudad. Formas plurales de habitar y significar los espacios urbanos en Latinoamérica*. *Perspectiva Geográfica* , 13-31.

Soto, P. (2016). *Repensar el hábitat urbano desde una perspectiva de género, debates, agendas y desafíos*. *Andamios* , 37-56.

The Care Collective. (2020). *El manifiesto de los cuidados. La política de la interdependencia*. Barcelona: Bellaterra Edicions.

Valdivia, B. (2018). *Del urbanismo androcéntrico a la ciudad cuidadora*. *Hábitat y Sociedad*.

Valladares, R. & Chávez, M. E. (2008). *Elementos de la habitabilidad urbana*. Ponencia presentada en el Seminario Internacional de Arquitectura y Vivienda 2008, celebrado en la Universidad Autónoma de Yucatán, del 16-18 de abril de 2008.

Velázquez, A., Sánchez, J., & Uehara, M. (2020). *Condiciones de habitabilidad y niveles de satisfacción residencial en fraccionamientos habitacionales. Caso de Banderilla, Veracruz*. En D. Martí, M. Chong, M. González, & J. Contreras, *Tendencias Arquitectónicas y Urbanas en Zonas Metropolitanas*. Xalapa: Red Iberoamericana de Academias de Investigación A.C.

Ziccardi, A. (Coordinadora) (2013). *México. Perfil del sector de la vivienda*. México DF: Universidad Nacional Autónoma de México.

Ziccardi, A. (2015). *Cómo viven los mexicanos. Análisis regional de las condiciones de habitabilidad de la vivienda*. México DF: Universidad Nacional Autónoma de México.

Ziccardi, A. (Coordinadora) (2021). *Habitabilidad, entorno urbano y distanciamiento social. Una investigación en ocho ciudades mexicanas durante COVID-19*. Ciudad de México.

## **Anexos.**

### **Anexo 1. Formato de entrevista semiestructurada: condiciones de habitabilidad de las viviendas y del entorno urbano en fraccionamientos periféricos de la ciudad de Querétaro.**

#### 1. Caracterización del habitante.

- a. Edad
- b. Sexo/Género
- c. Ocupación
- d. Fraccionamiento y/o Condominio
- e. Ciudad de procedencia

2. ¿Cuánto tiempo lleva viviendo aquí? ¿Su casa es propia o rentada?

3. ¿Qué fue lo que le llamó la atención del condominio para elegir vivir aquí?

4. El hecho de que sea un condominio cerrado ¿fue importante para decidir vivir aquí?

5. En tu día a día ¿qué actividades realizas? Describir traslados a empleo, estudio, compras, recreación, salud y lo que aplique.

6. ¿Cómo sueles realizar los traslados a las actividades que realizas fuera de tu casa? ¿Aproximadamente cuánto tiempo destinas a estos traslados?

7. ¿Sueles utilizar las amenidades que tiene el condominio? De ser así ¿tienes convivencia con tus vecinos?

8. ¿Consideras que tu casa cuenta con el espacio suficiente para realizar las actividades de la vida cotidiana?

9. ¿Qué crees que le hace falta al condominio?

10. ¿Algo más que quieras agregar sobre tus percepciones del condominio?

**Anexo 2. Anexo fotográfico.**

