



# PROGRAMA ESTATAL DE VIVIENDA QUINTANA ROO

2011-2016



# PROGRAMA ESTATAL DE VIVIENDA

# QUINTANA ROO



Consultores en Planeación y Diseño S.C.

# PROGRAMA ESTATAL DE VIVIENDA

## QUINTANA ROO

### CAPÍTULOS

INTRODUCCIÓN

I. MARCO JURÍDICO & NORMATIVO

II. DIAGNÓSTICO & PRONÓSTICO

III. ANÁLISIS FODA

IV. IMAGEN OBJETIVO

V. PLANTEAMIENTO DE ESTRATEGIAS, PROGRAMAS Y LINEAS DE ACCIÓN

VI. INSTRUMENTACIÓN DEL PROGRAMA ESTATAL DE VIVIENDA

VII. MECANISMOS DE COORDINACIÓN Y CONCERTACIÓN

En el marco del **Plan Quintana Roo 2011-2016** y de la Ley de Planeación, nace **El Programa Estatal de Vivienda del Estado de Quintana Roo 2011-2016**, coadyuvando a la consecución de los objetivos y estableciendo la ejecución de acciones requeridas en la Entidad en materia de Vivienda, para ampliar nuestra capacidad de construir ciudades más justas, equilibradas y sustentables.

**El Programa Estatal de Vivienda** constituye el instrumento normativo que especifica los objetivos, prioridades y políticas que regirán el desempeño de las actividades del Sector Vivienda, encaminadas a generar las condiciones para que todo quintanarroense pueda acceder a una **Vivienda Digna y Decorosa** de acuerdo a sus posibilidades y capacidades, mejorando la Calidad de Vida de la Población.

Quintana Roo en su contexto socio demográfico se caracteriza por una alta concentración de población en ciudades medias y grandes, que demandan viviendas con servicios e infraestructuras, por un lado, y por otro una gran dispersión en comunidades rurales con características de marginación y hogares con rezagos en la Vivienda, lo que determina el desafío que orienta el quehacer habitacional en el Estado.

# DIAGRAMA LEGISLATIVO EN MÉXICO



## 2.1.-QUINTANA ROO EN LA DINÁMICA DEMOGRÁFICA

En términos generales Quintana Roo ha sido históricamente hablando, un lugar de inmigración. En efecto, las tasas de crecimiento de población del Estado se sitúan por arriba de la media nacional aún antes del nacimiento de Cancún. Lo anterior nos indica una alta movilidad demográfica en la entidad.

En el Estado se asientan 1,993 localidades, de las cuales 7 tienen una población mayor a 15 mil habitantes (localidades urbanas), que en conjunto suman el 79% de la población estatal; el otro 21% se distribuye en 1,987 localidades rurales, lo que caracteriza al Estado por una alta concentración de población en un número reducido de ciudades, mientras que por otro lado existe una gran dispersión. Este fenómeno define aquellas ciudades dónde se concentra la demanda de servicios, infraestructura y vivienda entre otros aspectos socio-urbanos, además del reto que significa atender esas mismas demandas en una población dispersa.

## 2.1.-QUINTANA ROO EN LA DINÁMICA DEMOGRÁFICA

## LOCALIDADES MAYORES A 2500 HABITANTES

MUNICIPIO	LOCALIDAD	POBLACIÓN	%
<b>Total de la entidad Quintana Roo</b>	Total de la Entidad	1,325,578	100%
<b>Benito Juárez</b>	Cancún	628306	47%
<b>Othón P. Blanco</b>	Chetumal	151243	11%
<b>Solidaridad</b>	Playa del Carmen	149923	11%
<b>Cozumel</b>	Cozumel	77236	6%
<b>Felipe Carrillo Puerto</b>	Felipe Carrillo Puerto	25744	2%
<b>Tulum</b>	Tulum	18233	1%
<b>Benito Juárez</b>	Alfredo V. Bonfil	14900	1%
<b>Isla Mujeres</b>	Isla Mujeres	12642	1%
<b>José María Morelos</b>	José María Morelos	11750	1%
<b>Othón P. Blanco</b>	Bacalar	11048	1%
<b>Benito Juárez</b>	Puerto Morelos	9188	1%
<b>Lázaro Cárdenas</b>	Kantunilkín	7150	1%
<b>Benito Juárez</b>	Leona Vicario	6517	0%
<b>Solidaridad</b>	Puerto Aventuras	5979	0%
<b>Othón P. Blanco</b>	Calderitas	5326	0%
<b>Felipe Carrillo Puerto</b>	Tihosuco	4994	0%
<b>Felipe Carrillo Puerto</b>	Chunhuhub	4644	0%
<b>Othón P. Blanco</b>	Nicolás Bravo	4011	0%
<b>Felipe Carrillo Puerto</b>	Señor	3095	0%
<b>Othón P. Blanco</b>	Javier Rojo Gómez	2911	0%
<b>José María Morelos</b>	Dziuché	2870	0%
<b>Othón P. Blanco</b>	Álvaro Obregón	2869	0%
<b>Felipe Carrillo Puerto</b>	Tepich	2753	0%
<b>Isla Mujeres</b>	Zona Urbana Ejido Isla Mujeres	2653	0%
<b>Othón P. Blanco</b>	Limonas	2535	0%
<b>Población en localidades mayores a 2,500 habitantes</b>		<b>1,168,520</b>	<b>88%</b>

Fuente: Elaboración COPLADI, con base en INEGI, ITER, 2010.

## 2.2. CARACTERÍSTICAS SOCIODEMOGRÁFICAS DE LOS HOGARES

De acuerdo con INEGI, 2010, en México 91 de cada 100 hogares son del tipo familiar y el resto no familiares, entendiéndose por hogar al conjunto de personas que comparten la misma vivienda y se sostienen de un gasto común. Una persona que vive sola también constituye un hogar. Un hogar familiar es aquel en el que al menos uno de los integrantes tiene parentesco con el jefe o jefa del hogar. A su vez se divide en hogar: nuclear, ampliado y compuesto. Por su parte un hogar no familiar es en donde ninguno de los integrantes tiene parentesco con el jefe o jefa del hogar, dividiéndose en hogar unipersonal y corresidente.

En el Estado prevalecen los hogares familiares con el 85%, de los cuales el 60% pertenece a hogares nucleares, el 21% a hogares ampliados, y el porcentaje restante a hogares compuestos (19%). Por su parte de los hogares no familiares el 12.15% pertenece a hogares unipersonales y otro 2% a corresidentes.

## 2.2. CARACTERÍSTICAS SOCIODEMOGRÁFICAS DE LOS HOGARES

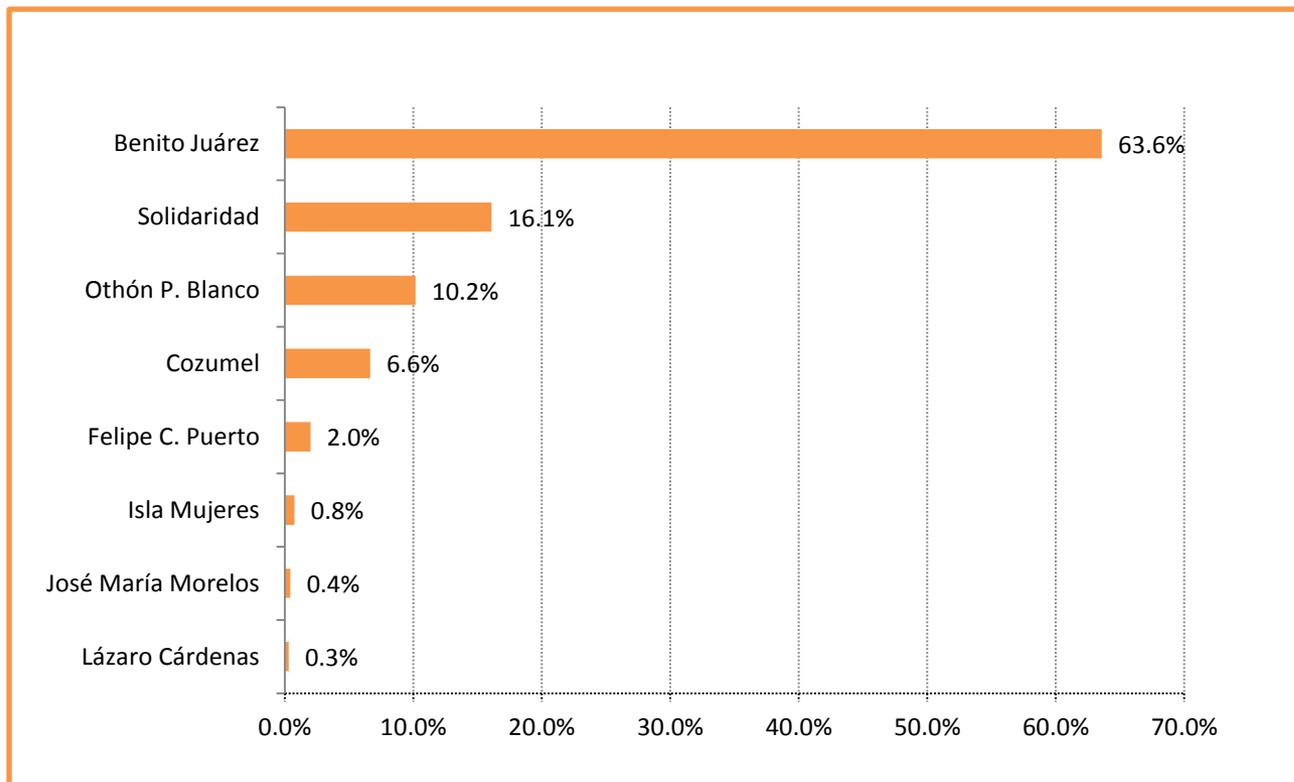
	Total	Familiar	No familiar	No especificado	Familiar	No familiar
Benito Juárez	646 639	608 639	32 222	5 778	94%	5%
Cozumel	78 565	74 816	3 618	131	95%	5%
Felipe C. Puerto	74 045	72 676	1 316	53	98%	2%
Isla Mujeres	16 115	15 252	830	33	95%	5%
José Ma. Morelos	36 140	35 319	808	13	98%	2%
Lázaro Cárdenas	25 260	24 721	514	25	98%	2%
Othón P. Blanco	242 173	233 648	8 341	184	96%	4%
Solidaridad	156 366	140 438	13 505	2 423	90%	10%
Tulum	27 813	26 182	1 453	178	94%	6%
Bacalar		s/d	s/d			
<b>Quintana Roo</b>	<b>1 303 116</b>	<b>1 231 691</b>	<b>62 607</b>	<b>8 818</b>	<b>95%</b>	<b>5%</b>

## 2.3. PRODUCTO INTERNO BRUTO Y POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA

En el 2009 en Quintana Roo las actividades terciarias, asociadas al turismo, bienes y servicios aportan el 85% al PIB estatal, las actividades secundarias asociadas a la construcción, energía, agua y gas, es del 13%, y un porcentaje menor 0.78% es aportado por las actividades primarias (agricultura, ganadería, aprovechamiento forestal, pesca y caza). A nivel municipal destacan la aportación al PIB, de los municipios turísticos como Benito Juárez y Solidaridad con el 63.58 y 16% respectivamente, el municipio donde se asienta la cabecera estatal: Othón P. Blanco participa con el 10%, Cozumel con el 6.65% y Felipe Carrillo Puerto con el 2%. Los demás municipios aportan menos del 1% del PIB estatal.

Durante el primer trimestre de 2011, la Población Económicamente Activa (PEA) de 14 años y más fue de 686 mil 744 personas. De la PEA, la población ocupada alcanza 656 mil 968 personas, es, decir, el 96%, lo que significa una alta tasa de ocupación; de la población ocupada 407 mil 394 son hombres, 62% y 249 mil 574, 38% son mujeres.

## 2.3. PRODUCTO INTERNO BRUTO Y POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA



**Nota:** La ilustración mostrada no presenta datos del municipio de Bacalar, ya que los datos fueron tomados del Censo de Población y Vivienda del 2010, año en el que todavía no se constituía el municipio. Este municipio fue creado el 17 de febrero de 2011 a partir del municipio de Othón P. Blanco, por tal motivo no se cuenta con información para el año de consulta.

## 2.4. SERVICIOS BÁSICOS EN LA VIVIENDA

SERVICIOS BÁSICOS EN VIVIENDAS PARTICULARES HABITADAS, 2010.

MUNICIPIO	TOTAL VIVIENDAS PARTICULAR HABITADAS	CANTIDAD				PORCENTAJE			
		ENERGÍA ELÉCTRICA	AGUA POTABLE (1)	DRENAJE (2)	LOS 3 SERVICIOS	ENERGÍA ELÉCTRICA	AGUA POTABLE	DRENAJE	LOS 3 SERVICIOS
<b>Benito Juárez</b>	184,105	176,623	159,324	133,100	131,338	96%	87%	72%	71%
<b>Othón P. Blanco</b>	65,534	63,890	61,868	20,092	19,704	97%	94%	31%	30%
<b>Solidaridad</b>	48,023	46,181	45,611	40,720	40,394	96%	95%	85%	84%
<b>Cozumel</b>	21,904	21,577	20,607	20,905	20,324	99%	94%	95%	93%
<b>Felipe C. Puerto</b>	16,836	15,942	15,410	150	147	95%	92%	1%	1%
<b>J. María Morelos</b>	8,278	7,796	7,476	38	35	94%	90%	0%	0%
<b>Tulum</b>	7,470	7,089	6,517	998	987	95%	87%	13%	13%
<b>Lázaro Cárdenas</b>	6,141	5,753	5,237	100	97	94%	85%	2%	2%
<b>Isla Mujeres</b>	4,471	4,062	3,401	3,166	3,145	91%	76%	71%	70%
<b>QUINTANA ROO</b>	362,762	348,913	325,451	219,269	216,171	96%	90%	60%	60%

Fuente: Elaboración Propia COPLADI con base en el Censo de Población y Vivienda 2010 INEGI, Tabulados Básicos.

•Incluye agua entubada dentro y fuera de la vivienda pero dentro del terreno.

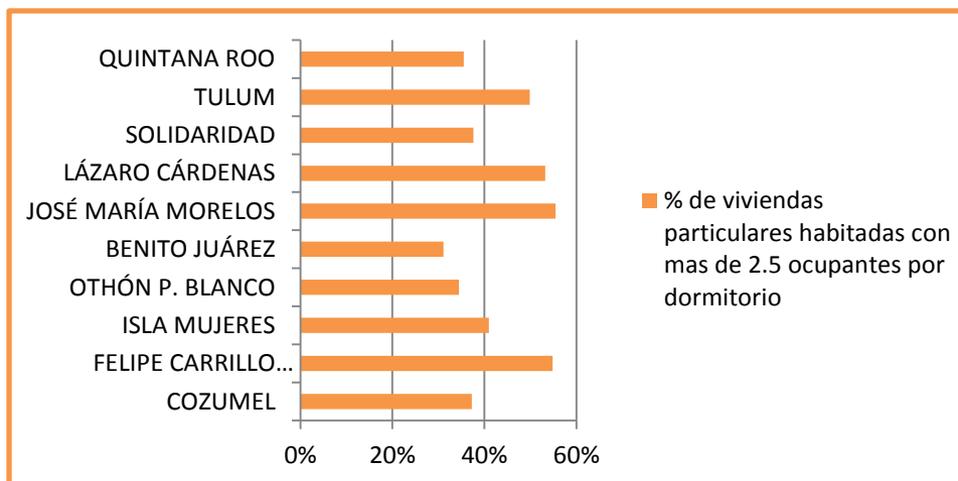
•Disponen de drenaje conectado a la red pública.

Nota1: El total de vivienda particulares habitadas excluye viviendas móviles, refugios y locales no construidos para habitación debido a que no se capturaron características de estas clases de vivienda. Asimismo, excluye las viviendas sin información de ocupantes.

Nota2: La tabla mostrada no presenta datos del municipio de Bacalar, ya que los datos fueron tomados del Censo de Población y Vivienda del 2010, año en el que todavía no se constituía el municipio. Este municipio fue creado el 17 de febrero de 2011 a partir del municipio de Othón P. Blanco, por tal motivo no se cuenta con información para el año de consulta.

## 2.5. HACINAMIENTO

El Hacinamiento en la Vivienda se da cuando más de 2 personas (2.5 en promedio) habitan en un mismo dormitorio. En Quintana Roo el 35% de las viviendas particulares habitadas se encuentran en condición de Hacinamiento. A nivel municipal Felipe Carrillo Puerto, José María Morelos, Lázaro Cárdenas y Tulum, cuentan con más del 50% de viviendas en condición de Hacinamiento, esta condición está asociada al tipo de familias extendidas de los municipios rurales, lo que se comprueba por un mayor número de ocupantes por vivienda en estos mismos municipios.

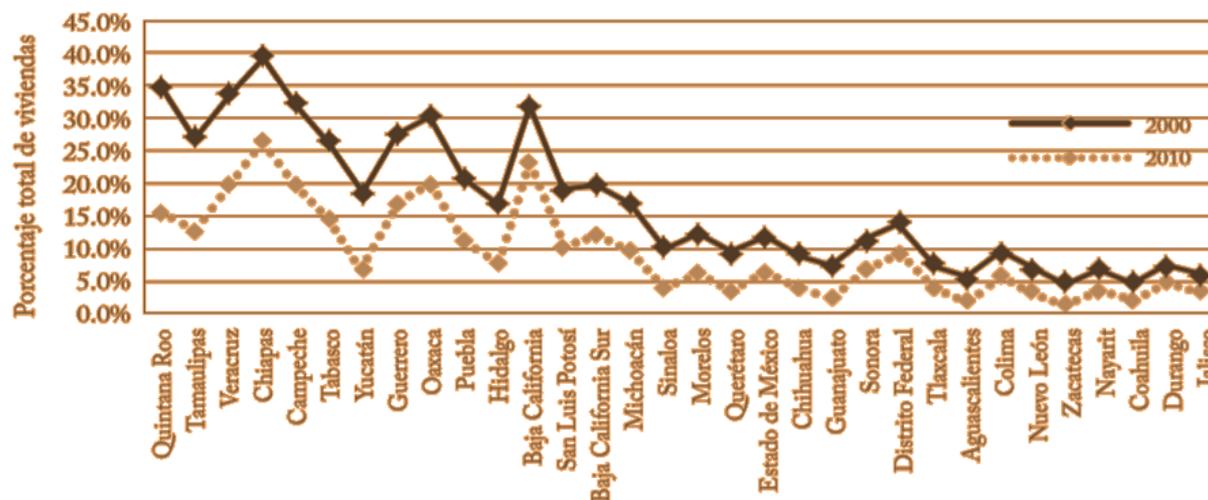


**Nota:** La ilustración mostrada no presenta datos del municipio de Bacalar, ya que los datos fueron tomados del Censo de Población y Vivienda del 2010, año en el que todavía no se constituía el municipio. Este municipio fue creado el 17 de febrero de 2011 a partir del municipio de Othón P. Blanco, por tal motivo no se cuenta con información para el año de consulta.

## 2.6 DÉFICIT POR REEMPLAZO DE VIVIENDA

El Parque Habitacional del País ronda los 33 millones de viviendas, de las cuales 28 millones corresponden a viviendas habitadas. Una tercera parte de ellas en mal estado, ya que están construidas con materiales inadecuados o sufre condiciones de Hacinamiento. Quintana Roo en el 2000 presentaba un 35% con viviendas con necesidad de ser reemplazadas y en 2010 solo un 15%.

PORCENTAJE DE VIVIENDAS CON NECESIDAD DE SER REEMPLAZADAS POR ENTIDAD FEDERATIVA, 2000-2010



Fuente: CONAVI, Coordinación General de Prospectiva, con datos de las muestras de los Censos de Población y Vivienda 2000 y 2010, INEGI

## 2.7. DÉFICIT DE VIVIENDA

Quintana Roo presenta un 9% de Viviendas con Necesidad de Ampliación en el 2000 y un 22% en el 2010 según datos en Censos de INEGI, siendo este estado de todas las entidades federativas la que **Mayor Cantidad de Vivienda tiene con Necesidad de ser Ampliada.**

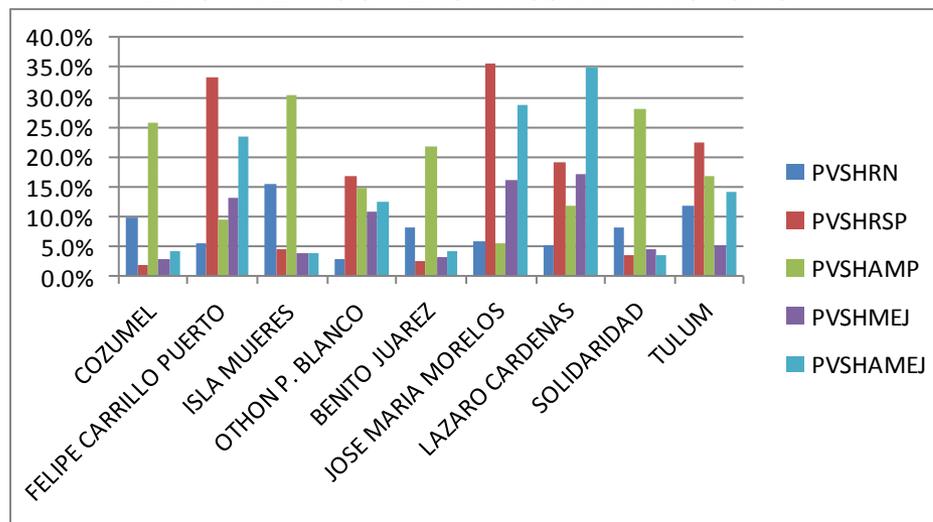
En el Estado de Quintana Roo se tuvo un 12% en el año 2000 y un 8% en el 2010 en Necesidad de Ampliación y Mejoramiento de Vivienda según Censos del INEGI, disminuyendo 4 puntos su necesidad en una década quedando sensiblemente por debajo de la Media Nacional.

En el Gobierno del Estado de Quintana Roo se impulsarán programas para abatir el porcentaje de viviendas con necesidad de Ampliación y Mejoramiento, particularmente para el segmento de la población de bajos recursos que puedan ser atendidos con subsidios y créditos de los Organismos Públicos Estatales y Federales, de Fundaciones y Asociaciones Civiles orientadas a la Vivienda.

## 2.8. DÉFICIT HABITACIONAL POR PROGRAMA

Los instrumentos financieros a cargo del Gobierno, específicamente los subsidios y créditos, requerirán de nuevas reglas y canales más amplios de distribución para dichos fines. La Política de Vivienda en esta materia consistirá en concentrar acciones y recursos en áreas territoriales determinadas con los gobiernos municipales dentro de las ciudades, donde confluyan inversiones de los tres órdenes de gobierno, logrando sinergias, efectos multiplicadores y casos exitosos que otras comunidades puedan replicar.

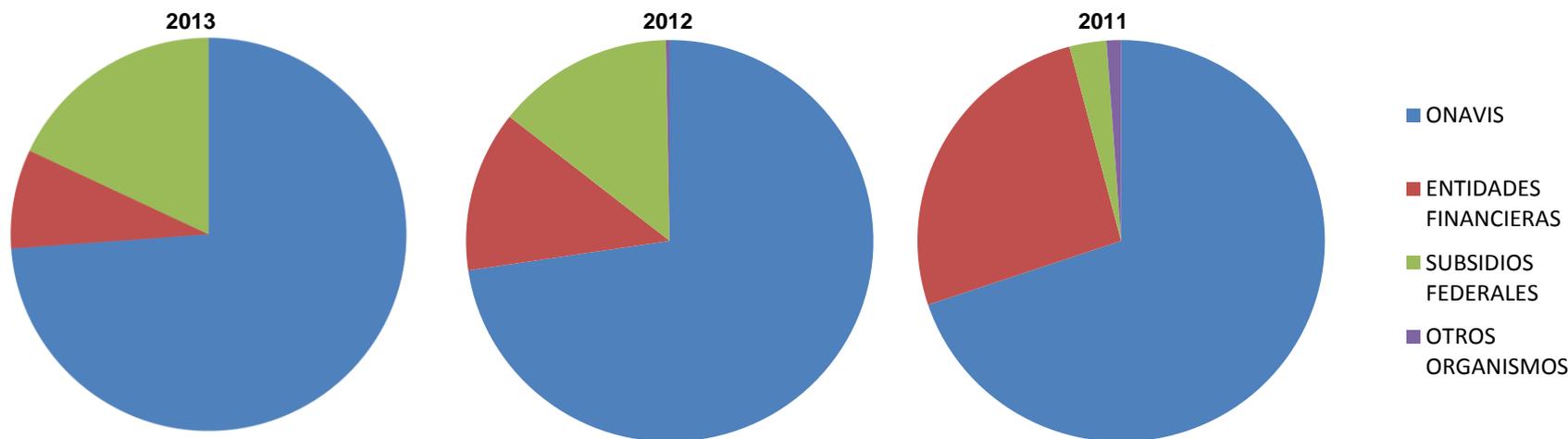
DÉFICIT HABITACIONAL POR PROGRAMA Y MUNICIPIO



- Programa de Vivienda para Soluciones Habitacionales de Reposición en Suelo Propio.
- Programa de Vivienda para Soluciones Habitacionales de Reposiciones Nuevas.
  - Programa de Vivienda para Soluciones Habitacionales de Ampliación.
  - Programa de Vivienda para Soluciones Habitacionales de Mejoramientos.
- Programa de Vivienda para Soluciones Habitacionales de Ampliación y Mejoramiento.

## 2.9 PRODUCCIÓN DE VIVIENDA

En el marco de la demografía actual, de mantenerse las tendencias, se estima que para el año 2030 habrá en el Estado de Quintana Roo 2,233,410 habitantes en 762,779 de hogares, esto significa que el incremento habitacional en 20 años (2010-2030) deberá ser de 386,065 de unidades. Lo anterior representa la necesidad de edificar un promedio de 19,300 viviendas anuales, cifra un poco superior a la producción alcanzada por los Organismos de Vivienda en el año 2011, según la tabla siguiente:



PRODUCCIÓN ESTATAL DE VIVIENDA

## 2.10. SUELO URBANO PARA VIVIENDA

Las Viviendas que se estimó habría en el 2005 en los municipios utilizando la densidad que cada uno de ellos mostró en el II Censo General de Población y Vivienda ascendió a 285,742 unidades, asimismo la que se estimó para el 2011 fue de 375,365 con la distribución municipal que se muestra, creciendo el Parque de Vivienda en 89,623 unidades nuevas para las que se estimó q se necesitarían 2,945 Hectáreas.

		Estimación 2005-2011 de nueva poblacion , nuevas viviendas y reservas territoriales <sup>1</sup>					
		2005		2011		Necesidad 2005-2011	
Entidad	Hab/viv 2005	poblacion	viviendas	Poblacion	Viviendas <sup>2</sup>	nuevas viviendas	Reservas Territoriales (hectareas)
Quintana Roo	4	1,135,309	285,742	1,478,597	375365	89623	2945
COZUMEL	3.8	73,193	19,051	87,391	22998	3947	130
F. C. PUERTO	4.9	65,373	13,468	70,801	14449	981	32
I. MUJERES	3.9	13,315	3,407	15,040	3856	449	15
O. P. BLANCO	4	219,763	54,487	237,089	59272	4785	157
B. JUAREZ	3.9	572,973	147,863	775,124	198750	50887	1672
J. M. MORELOS	4.8	32,746	6,764	34,697	7229	465	15
L. CARDENAS	4.4	22,357	5,028	24,210	5502	474	16
SOLIDARIDAD	3.7	135,589	35,674	234,245	63309	27635	908

<sup>1/</sup> Fuente PEVI 2005. La estimacion de reservas territoriales por municipio, que se necesitaran en el período 2005-2011son exclusivamente para atender las necesidades de viviendas a razon de 35 viviendas por hectarea en promedio, que es mas o menos la densidad a que utiliza el INFOVIR, al resultado de ese calculo se le agregara un 15 % para amortiuar la necesidad de lotes mas grandes de tipo residencial. Se consideran en el indice que hay asociadas al mismos los lotes destinados al comercio asi como las vialidades y las superficies que corresponden por donacion a los ayuntamientos. No se consideran las superficies destinadas al desarrollo estratégico de las ciudades ni de las regiones tales como: mercados, unidades deportivas, cementerios, universidades, zonas industriales, plazas comerciales, puertos ni aeropuertos.

<sup>2/</sup> Fuente: PEVI 2005. Para estimar las viviendas que se necesitarán en el 2011 se consideró la misma densidad que arrojó el II Censo de Poblacion y Vivienda 2005 para cada municipio asi como la poblacion de la tabla anterior en la que se presenta el "Escenario estimado 2011".

## 2.11. TÉCNICAS Y MATERIALES CONSTRUCTIVOS DE LAS VIVIENDAS

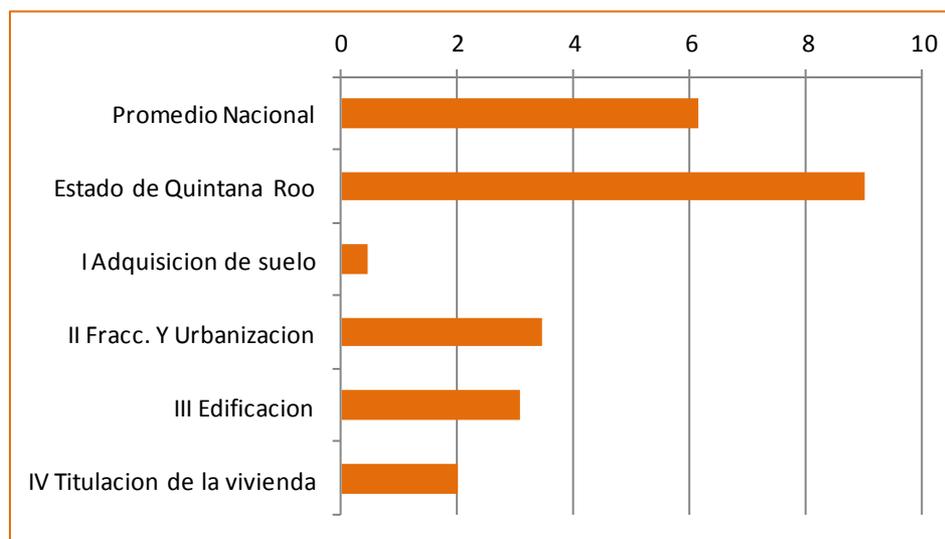
En la evolución de la Vivienda en Quintana Roo, se van dejando atrás los esquemas constructivos del Caribe; así en 1970, se contaba con 15,316 viviendas; de las que el 68 % eran materiales no sólidos en los que se incluía la Madera, el Sascab, y otros materiales Rústicos y Precarios de la Región, situación que cambio en el 2000, donde se aprecia una disminución en el peso relativo en el uso de esos materiales, prefiriéndose, en su lugar, los materiales de tipo pétreo: piedra, tabique, ladrillo, mosaico, cemento; de igual modo se observa un cambio en los materiales de que se han construido los techos y los pisos, situación que no solo es característica de las zonas urbanas sino también de las rurales.

Esto obedece, sin duda, a que en la percepción de los habitantes los materiales sólidos de tipo pétreo soportan mejor los embates de los huracanes, y asimismo al hecho de un proceso de sustitución gradual en los patrones culturales de los habitantes que van incidiendo en la redefinición, entre otras cosas, del concepto de Vivienda, lo cual sin duda tiene su causa en el carácter inmigrante de gran parte de la población.

## 2.12. COSTOS INDIRECTOS Y DIRECTOS

COSTOS INDIRECTOS DE LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA 2012

COSTOS	% con respecto del valor de la vivienda
<b>Promedio Nacional</b>	<b>6.16</b>
<b>Estado de Quintana Roo</b>	<b>9.02</b>
<b>I Adquisicion de suelo</b>	<b>0.47</b>
<b>II Fracc. Y Urbanizacion</b>	<b>3.45</b>
<b>III Edificacion</b>	<b>3.09</b>
<b>IV Titulacion de la vivienda</b>	<b>2</b>



Fuente: CONAVI 2012

Para efectos de porcentajes de Costos Directos de la Producción de Vivienda en el Estado de Quintana Roo podemos establecer que corresponde a un 90.98% del Valor de la Vivienda todo esto con datos tomados de la CONAVI.

## 2.13. TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS Y PROYECCIONES DE POBLACIÓN

De acuerdo a la tendencia de Crecimiento Poblacional, se espera que el Estado incremente su población en un 68% en el periodo de 2010 al 2030; es decir 900 mil habitantes en dos décadas. Se espera que el municipio de Solidaridad duplique su población en 144%. Por su parte Tulum, de reciente creación, e Isla Mujeres, podrían incrementar su población por arriba del 80%, ambos municipios turísticos. Sobresale el caso de José María Morelos, municipio con características rurales, con una incremento estimado del 78%.

El conocimiento de estas dinámicas municipales es importante para dirigir las **Políticas de Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenibles**.

TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS Y PROYECCIONES DE POBLACIÓN 2010-2030 POR MUNICIPIO

Municipio	2010	2015	2020	2025	2030	
Quintana Roo	1,325,578	1,572,747	1,792,749	2,013,262	2,233,410	68%
Benito Juárez	661,176	759,882	858,709	957,556	1,056,416	60%
Cozumel	79,535	86,360	93,208	100,583	107,601	35%
Felipe C. Puerto	75,026	89,256	100,134	111,016	121,900	62%
Isla Mujeres	16,203	19,485	22,789	26,091	29,393	81%
José Ma. Morelos	36,179	47,736	53,230	58,727	64,227	78%
Lázaro Cárdenas	25,333	28,362	31,339	34,318	37,299	47%
Othón P. Blanco	244,553	247,663	271,808	295,980	320,171	31%
Solidaridad	159,310	216,730	273,975	331,150	388,276	144%
Tulum	28,263	34,502	40,746	46,986	53,224	88%
Bacalar		42,771	46,811	50,855	54,903	28%
<b>Agregada la Población Ubicada en la Zona de Conflicto Limitrofe.</b>						

Fuente: Consejo Estatal de Población, con base en cifras del Censo de Población y Vivienda 2010.

## 2.14. PROYECCIONES DE POBLACIÓN Y DE HOGARES

De acuerdo al INEGI en el 2010, en la entidad hay 363 066 hogares; para el 2015 el número de hogares se incrementará en un 24%, con una tasa media de crecimiento anual (TMCA) del 4.9, hasta estabilizarse en 2030 con una TMCA de 3.2, estimando un incremento de hogares del 100% con respecto de 2010, es decir se duplicará el número de hogares.

**PROYECCIÓN DE VIVIENDAS Y OCUPANTES PROMEDIO AL 2030, QUINTANA ROO.**

Año	Número de Viviendas <sup>1</sup>	Ocupantes	Ocupantes Promedio
2010	359 024	1 354 488	3.8
2015	447 765	1 603 375	3.6
2020	543 802	1 869 802	3.4
2025	643 675	2 149 253	3.3
2030	745 089	2 437 990	3.3

Fuente: Elaboración propia COPLADI, con base en CONAPO

<sup>[1]</sup> Estimaciones de número de viviendas y ocupantes promedio al 2010 por CONAPO, puede variar de los datos del INEGI, 2010.

## 2.15. CALCULO DE LAS NECESIDADES ANUALES DE VIVIENDA EN EL ESTADO

El cálculo de necesidades de Vivienda en el Estado se realizó considerando un promedio decreciente del número de habitantes promedio por vivienda pasando de 3.6hab. para el año 2010-2014, 3.4hab. para 2015-2019, 3.3hab. para el 2020-2024 y 3.2hab. para el 2025-2030.

QUINTANA ROO			
Año	Población Quintana Roo	Necesidades de Vivienda	Habitantes por Vivienda
2010	1350945	376308	3.6
2011	1395357	387599	3.6
2012	1440115	400032	3.6
2013	1484960	412489	3.6
2014	1529877	424966	3.6
2015	1574824	463183	3.4
2016	1619762	476401	3.4
2017	1664667	489608	3.4
2018	1709479	502788	3.4
2019	1754144	515925	3.4
2020	1798603	545031	3.3
2021	1842896	558453	3.3
2022	1887085	571844	3.3
2023	1931113	585186	3.3
2024	1974939	598466	3.3
2025	2018532	630791	3.2
2026	2061874	644336	3.2
2027	2104973	657804	3.2
2028	2147828	671196	3.2
2029	2190410	684503	3.2
2030	2232702	697719	3.2

FUENTE: Elaboración Propia con cifras de CONAPO 2012

Nota: FONAPO recomienda tener una tasa constante en parámetros para habitantes de Vivienda para municipios y un decrecimiento en esa misma tasa para parámetros estatales.

## 2.16 NECESIDADES DE SUELO PARA VIVIENDA (RESERVAS TERRITORIALES)

TOTALES EN TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS Y PROYECCIONES DE POBLACIÓN 2015-2030 POR MUNICIPIO

	Total 2015-2030 de Reservas Territoriales
Quintana Roo	7,845
Benito Juárez	2,982
Cozumel	308
Felipe Carrillo P.	283
Isla Mujeres	78
José Ma. M.	124
Lázaro Cárdenas	92
Othón P. B.	806
Solidaridad	1,063
Tulum	142
Bacalar	438

Es importante que el Estado cuente con Reservas Territoriales suficientes pues es a través de ellas como puede inducirse un crecimiento armónico y ordenado de las ciudades del Estado incidiendo en el mercado de la tierra en dos vertientes; por un lado en los procesos que detonen giros de negocios y actividades de interés estratégico para el desarrollo económico de las diferentes segmentos, con la participación de los demás órdenes de gobierno, la sociedad civil organizada y el sector privado.

## 2.17 BALANCE OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA NUEVA

## PROYECCIÓN DE OFERTA Y DEMANDA ANUAL DE VIVIENDA NUEVA EN QUINTANA ROO

QUINTANA ROO OFERTA DE VIVIENDA				QUINTANA ROO DEMANDA DE VIVIENDA				
AÑO	OFERTA DE VIVIENDA NUEVA $V_f = V_a(1+i)^t$	(1+i) <sup>t</sup>	t	AÑO	POBLACION	HABITANTES POR VIVIENDA	DEMANDA DE VIVIENDA NUEVA	ANUAL
2011	387289	1.022	1	2011	1395357	3.6	387599	
2012	390707	1.040	2	2012	1440115	3.6	400032	12433
2013	388994	1.067	3	2013	1484960	3.6	412489	12457
2014	424392	1.091	4	2014	1529877	3.6	424966	12477
2015	433728	1.115	5	2015	1574824	3.4	463183	38218
2016	443064	1.139	6	2016	1619762	3.4	476401	13217
2017	453178	1.165	7	2017	1664667	3.4	489608	13207
2018	462903	1.190	8	2018	1709479	3.4	502788	13180
2019	473017	1.216	9	2019	1754144	3.4	515925	13137
2020	483520	1.243	10	2020	1798603	3.3	545031	29107
2021	494022	1.270	11	2021	1842896	3.3	558453	13422
2022	504914	1.298	12	2022	1887085	3.3	571844	13391
2023	516195	1.327	13	2023	1931113	3.3	585186	13342
2024	527476	1.356	14	2024	1974939	3.3	598466	13281
2025	539146	1.386	15	2025	2018532	3.2	630791	32325
2026	550816	1.416	16	2026	2061874	3.2	644336	13544
2027	563263	1.448	17	2027	2104973	3.2	657804	13469
2028	575322	1.479	18	2028	2147828	3.2	671196	13392
2029	588159	1.512	19	2029	2190410	3.2	684503	13307
2030	600996	1.545	20	2030	2232702	3.2	697719	13216

Nota: Los datos de habitantes por vivienda con los que se realizaron las proyecciones de la Demanda Anual de Vivienda fueron tomados del CONAPO (Consejo Nacional de Población)

## 3.1 MISIÓN Y VISIÓN

### MISIÓN

Diseñar, coordinar y promover políticas y programas para el fomento y construcción de Viviendas Dignas y Decorosas, impulsando su construcción con criterios de habitabilidad, seguridad y sustentabilidad, en un marco jurídico fuerte y consolidado con certidumbre en la tenencia de la tierra, a través de esquemas y mecanismos diversos de acceso a la vivienda nueva y usada, que favorezcan preferentemente a la población que más lo necesita.

### VISIÓN

Ser un Estado que se distinga por una política que fomente los mecanismos de acceso y construcción de viviendas con principios de habitabilidad, sustentabilidad y seguridad jurídica en cuanto a la propiedad o legítima posesión, con criterios para la prevención y protección física de sus habitantes ante los fenómenos naturales y antropogénicos potencialmente agresivos, que permita el disfrute de la intimidad y la integración social y urbana, logrando que los habitantes de Quintana Roo cuenten con alternativas de vivienda de acuerdo a sus necesidades, preferencias, costumbres y posibilidades que contribuyan a mejorar su calidad de vida

## 4.1 POLÍTICA ESTATAL DE VIVIENDA Y LA VISIÓN DE CONJUNTO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA ESTATAL

El **Programa Estatal de Vivienda**, en congruencia con el Plan Quintana Roo 2011-2016 y con el Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018 tiene como objetivo proveer un entorno adecuado para el desarrollo de una Vida Digna, para ello, se plantea dar impulso a soluciones de Vivienda Digna así como al mejoramiento de espacios públicos. La Nueva Política Estatal y Nacional de Vivienda consiste en un nuevo modelo enfocado a promover el desarrollo ordenado y sustentable del sector; a mejorar y regularizar la vivienda urbana, así como a construir y mejorar la vivienda rural.

Se deberá también promover una mayor productividad mediante políticas que faciliten un uso social y económicamente óptimo del territorio Estatal. Se impulsarán programas que otorguen certidumbre jurídica a la tenencia de la tierra, reduzcan la fragmentación de los predios agrícolas y promuevan el ordenamiento territorial en zonas urbanas, así como el desarrollo de ciudades sustentables y competitivas

## 4.2 OBJETIVOS ESTRATEGICOS

**Objetivo 1.** Incrementar y Diversificar la Cobertura de Financiamientos para Adquisición, Autoproducción, Reemplazo de Vivienda, de Mejoramiento y/o de Ampliación Ofertados a la Población, preferentemente a la que se encuentra en Situación de No Afiliado, Pobreza, Riesgo y Vulnerabilidad.

**Objetivo 2.** Impulsar un Desarrollo Urbano y Habitacional Sustentable.

**Objetivo 3.** Lograr la Coordinación Interinstitucional, concurrencia, y corresponsabilidad de los tres órdenes de gobierno mediante mecanismos de fomento al Sector Vivienda.

**Objetivo 4.** Facilitar a la población de menores ingresos, preferentemente a la que se encuentra en situación de pobreza, riesgo y vulnerabilidad, el acceso al financiamiento de Vivienda Digna, mediante programas convenidos entre el Estado y la Federación.

**Objetivo 5.** Dar certeza jurídica al patrimonio familiar impulsando la Ordenación Territorial y la Regularización de los Asentamientos Humanos en Centros de Población y en la Zona Metropolitana de Cancún.

**Objetivo 6.** Constituir Reservas Territoriales en el Estado de Quintana Roo para el desarrollo de Proyectos Sustentables de Vivienda.

**Objetivo 7.** Impulsar la Vivienda Rural Sustentable.

## 6.1 INSTRUMENTOS JURÍDICO NORMATIVOS

- Este instrumento deberá elaborarse, someterse a aprobación del Ejecutivo Estatal, Expedirse y Publicarse en Periódico Oficial del Estado. De este modo el Programa cobrara validez legal y será obligatorio para todas las Dependencias, Entidades y Organismos del Estado.
- Código de Edificación de Vivienda del Estado de Quintana Roo. De igual modo, deberá elaborarse el Acuerdo del Ejecutivo del Estado por el que se Expide el Código (reglamento) Estatal de Vivienda. De este modo, el Código o Reglamento cobrara validez legal y será obligatorio para todas las Dependencias, Entidades y Organismos del Estado, así como para los Municipios y Desarrolladores der Vivienda.
- Iniciativas de reformas, adiciones y en su caso, de creación de nuevas disposiciones en la legislación estatal. Revisar, actualizar y proponer las modificaciones a la Ley de Asentamientos Humanos, Ley de Vivienda, y Ley de Fraccionamientos del Estado de Quintana Roo.

## 6.1 INSTRUMENTOS JURÍDICO NORMATIVOS

- Acuerdo de Instalación del Consejo Estatal de Vivienda. Preparar el Acuerdo del Ejecutivo del Estado por el que se instala el Consejo Estatal de Vivienda. Una vez instalado, elaborar su Reglamento interior.
- Modelos de Convenios de Coordinación o Colaboración. Preparar, elaborar y proponer los Convenios de Concertación con la Federación, Municipios, agentes del sector inmobiliario y Sociedad Civil para la instrumentación del Programa.
- Programa de Actualización Normativa en Materia de Vivienda y Desarrollo Urbano Sustentable. Apoyar a los Municipios en la actualización de sus Reglamentos de Construcción para adecuarlos al Código Estatal de Edificación.
- Programa de Certificación de Vivienda. Establecer el Programa de Certificación de Vivienda.

## 6.2. INSTRUMENTOS ADMINISTRATIVOS

Convenios con instituciones de educación superior y de investigación, para realizar trabajos conjuntos en materia de Vivienda. Elaborar los proyectos de convenio con las instituciones de Educación Superior e Investigación en apoyo al Programa.

Homologación, sistematización y optimización de los procedimientos municipales para trámites y permisos en materia de Vivienda. Elaborar Modelo de Ventanilla Única para la atención de trámites de vivienda. Convocatoria al **Premio Estatal de Vivienda**. Elaborar proyecto de Acuerdo del Ejecutivo por el que se establece el **Premio Estatal de Vivienda**, y elaborar sus Bases y Reglamento.

## 6.3. INSTRUMENTOS TÉCNICOS

- Sistema Estatal de Información Estadística del Suelo y Vivienda. Establecer el Sistema Estatal de Información Estadística de Suelo y Vivienda mediante Sistemas de Información Geográfica GIS-Vivienda.
- Registro Estatal de Demandantes y Beneficiarios de Vivienda Social. Establecer en coordinación con las Onavis el Registro Estatal de Demandantes de Vivienda.
- Registro de Promotores de Vivienda del Estado de Quintana Roo. Establecer en coordinación con las Onavis el Registro Estatal de Promotores de Vivienda.
- Inventario de Suelo apto para Vivienda. Con apoyo de los Planes de Desarrollo Urbano de Centro de Población y los Atlas de Riegos, realizar el Inventario de Suelo Apto para Vivienda, e incluirlo en el Sistema de Información Geográfica, GIS-Vivienda.
- Sistema de Consulta de Viviendas en Riesgo. Actualizar los Atlas de Riesgo.

## 6.3. INSTRUMENTOS TÉCNICOS

- Catálogo Estatal y Regional de Materiales para la Construcción de Vivienda Sustentable. Elaborar el Catálogo Estatal y Regional de Materiales para la Construcción de Vivienda Sustentable.
- Padrón Único de Beneficiarios de Subsidios para Vivienda en el Estado de Quintana Roo. Diseñar, establecer y mantener actualizado el Padrón Único de Beneficiarios de Subsidios para Vivienda en el Estado de Quintana Roo, incluyéndolo en el GIS de Vivienda.
- Censo de familias en condiciones de Vivienda Irregular. Levantar el Censo con apoyo de Corett.
- Censo de familias de bajos ingresos en localidades de alta y muy alta marginación y Polígonos Hábitat. Levantar el Censo, incluyéndolo en el GIS de Vivienda.

## 6.3. INSTRUMENTOS TÉCNICOS

- Bolsa Estatal de Oferta de Vivienda. Constituir la Bolsa Estatal de Oferta de Vivienda, incluyéndolo en el GIS de Vivienda.
- Página WEB del Gobierno del Estado especializada en Vivienda. Elaborar la página web del Gobierno del Estado especializada en Vivienda.

## 6.4. INSTRUMENTOS ECONÓMICO-FINANCIEROS

Las ciudades Quintanarroenses han presentado un notorio crecimiento horizontal y de baja altura, propiciando la existencia de una gran cantidad de Predios Baldíos, a los cuales se les destinaron cuantiosos recursos del gasto público para la creación de infraestructura, dotación de servicios, equipamiento, así como para el mantenimiento de los mismos, generando costos públicos y plusvalías privadas.

Contradictoriamente a las políticas deseadas de un aprovechamiento justo y racional de la propiedad urbana, y en paralelo a las diversas cargas que deben enfrentar las nuevas urbanizaciones, existe una baja imposición o de plano una desgravación inmerecida a los predios baldíos servidos y a las áreas circundantes a las ciudades, prioritarias para la expansión urbana y cuyo uso oportuno puede ser un instrumento fundamental para abatir la especulación.

Alcanzar los objetivos del **Programa Estatal de Vivienda** implica establecer canales de comunicación con las organizaciones sociales y privadas, celebrando los acuerdos de coordinación y convenios de concertación que se requieran, entre las diversas Dependencias y/o entidades de la Administración Pública y con los grupos sociales y privados con el propósito de asegurar su participación en las acciones de Suelo y Vivienda.

## 7.1 COORDINACIÓN INTERSECTORIAL PARA LA VIVIENDA

De conformidad con la última modificación a la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo, la Secretaría de Desarrollo Urbano es la instancia para formular, conducir y evaluar la **Política Estatal de Vivienda**, por lo que detonar la coordinación intersectorial será de vital importancia para propiciar el desarrollo de los programas de Vivienda. **Ultima Reforma Publicada en el Periódico Oficial el 25 de Marzo del 2011.**

## 7.2 PARTICIPACIÓN SOCIAL

La Participación Social en los Procesos de Planeación Democrática está garantizada en tres instrumentos 1, en la Ley de Planeación, **Artículos 118 a 124**; 2, en la Ley de Asentamientos Humanos, **Artículos 12 a 16 y 74 a 78, y 3**, en la Ley de Vivienda, **Artículos 88 a 91.**

## 7.3 MEDICIÓN DE RESULTADOS Y RENDICIÓN DE CUENTAS

Los avances del **Programa Estatal de Vivienda** se medirán mediante dos instrumentos: Por Indicadores de Gestión, los cuales reflejarán el avance de las Líneas de Acción, y por Indicadores de Impacto, que formarán parte del acervo estadístico, técnico documental y de compilación de datos del Sistema Estatal de Información Estadística del Suelo y Vivienda.

Dichos Indicadores de Impacto detallarán responsables, avances y posibles costos de ejecución.

Dicho Sistema Estatal habilitará su consulta como pública y abierta, manteniéndose en permanente actualización.



Gobierno del Estado de  
**Quintana Roo**

# PROGRAMA ESTATAL DE VIVIENDA QUINTANA ROO

## 2011-2016



Consultores en Planeación y Diseño S.C.



30/01/2014