

VIVIENDA

DESARROLLO HUMANO Y SOCIAL

Introducción

Como espacio vital para las familias, la vivienda representa el escenario físico desde el cual se construye la unidad básica del tejido social.

Por ello es que la vivienda es no sólo el espacio vital donde la familia abreva su esperanza en el porvenir, sino que además es el sitio donde se manifiesta el esfuerzo, el sacrificio y la convivencia de los seres más queridos. La vivienda es por eso el espacio por excelencia donde se recrean los valores educativos y culturales de toda la comunidad.

Hacer de la vivienda un hogar es sin duda el gran empeño familiar y una de las razones de ser de una comunidad que se sabe y se quiere estable.

Funciona, también, como motor de crecimiento económico y del desarrollo de la sociedad. Por otro lado, también es un aspecto fundamental en la distribución del ingreso y la riqueza y en la capitalización de los grupos de menores ingresos. La vivienda, además, es un elemento para el crecimiento ordenado y armónico de las ciudades.

Desafortunadamente, en nuestro estado la vivienda es un satisfactor que no todos los chihuahuenses han alcanzado; de hecho, hacen falta miles de nuevos espacios habitables para que familias de ciudades, regiones y comunidades rurales se establezcan en hogares dignos.

Las necesidades de vivienda se detectan con mayor énfasis en las grandes ciudades, especialmente en la frontera Ciudad Juárez. Es muy amplio el grupo social que no tiene posibilidades de fincar su casa o adquirir una nueva, principalmente por limitaciones económicas y por falta de créditos y subsidios de las instituciones gubernamentales.

La problemática para producir vivienda es compleja; altos costos de insumos y de suelo, carencias de agua e infraestructura, insuficientes financiamientos y subsidios públicos, restringida capacidad adquisitiva y de ahorro de la población, imposibilidad de las familias para completar la construcción de sus viviendas.

Por otro lado, el mantenimiento físico, la falta de servicios básicos y la ampliación de las habitaciones, es un problema que afecta también la calidad de vida de miles de familias en las ciudades y sobre todo, en las comunidades rurales dispersas en el amplio territorio estatal.

Diagnóstico

Una de las tareas inmediatas de la actual administración, es integrar un sistema de estadísticas y elaborar un documento de planeación denominado Programa de Vivienda de mediano plazo para el Estado de Chihuahua.

Sin embargo, con información del XII Censo General de Población y Vivienda 2000 del INEGI, es posible conocer que en el Estado de Chihuahua existen rezagos habitacionales del orden de las 111,400 viviendas.

Geográficamente, es en Ciudad Juárez donde se localiza el mayor problema, ya que se calcula que el rezago supera las 60,000 viviendas, luego le sigue la capital del estado con 15,600 unidades.

En el siguiente rango de ciudades Cuauhtémoc, Parral, Delicias y Nuevo Casas Grandes, en cada una de ellas se estiman carencias que fluctúan en cifras superiores a las 3,000 viviendas.

Por otro lado, según el Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006 de la SEDESOL, más de la mitad, 58.5 por ciento, de las 755,379 viviendas existentes en el estado, requerían mejoramiento o sustitución de alguno de los siguientes elementos: techos 48.4 por ciento, pisos 5.9 y paredes 4.2, por estar contruidos con materiales precarios o inestables; mientras que a un 24.6 por ciento de las viviendas les faltaba algunos de los siguientes servicios: agua potable, drenaje o energía eléctrica.

Adicionalmente a los rezagos históricos de vivienda en el estado y a las condiciones inadecuadas en una proporción importante del inventario actual, se suman las necesidades que se requerirán en el futuro, principalmente por las nuevas familias que se forman cada año y por el deterioro normal de las casas que actualmente existen.

De acuerdo al diagnóstico del citado programa sectorial federal, en promedio en el Estado de Chihuahua, se necesitan cada año 30,712 viviendas nuevas y requieren mejoramiento 14,000 unidades.

Un dato de referencia para dar cuenta de las necesidades de nuevas viviendas, es que en la entidad se registran alrededor de 20,000 matrimonios civiles cada año.

Un problema adicional en las colonias urbanas lo representa el alto índice de hacinamiento de las viviendas, derivado tanto del tamaño del lote y la densidad, como del número de habitaciones disponibles, con lo que se generan problemas de convivencia social.

Independientemente de los números, que hablan de la necesidad de mantener y aumentar la producción de vivienda nueva y establecer programas de mejoramiento para abatir los rezagos, la problemática en la materia se extiende hacia una serie de factores sociales, financieros, urbanos, administrativos y técnicos, entre otros, que intervienen en los procesos de producción habitacional.

A pesar de que en los años recientes, en Chihuahua se incrementaron las acciones de instituciones como el Instituto de la Vivienda (IVI) y el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), con la colaboración de los promotores privados, es necesario, para lograr una mayor cobertura social, resolver o encontrar alternativas para enfrentar problemas fundamentales que desde hace años limitan un proceso amplio de producción habitacional.

Entre otros, se mencionan los siguientes:

- La vulnerabilidad económica de una gran parte de la población, que le impide acceder a sistemas de crédito para adquirir vivienda, siendo muy amplio el sector social que requiere subsidio público.
- La limitada apertura y capacidad del sistema hipotecario del país para ofrecer créditos suficientes y accesibles a estratos sociales de bajos ingresos. También es limitada la capacidad de la Federación para canalizar recursos fiscales suficientes que atiendan la cuantiosa demanda social.
- La especulación del suelo en las principales ciudades, promueve un alto costo de este insumo, propiciando un encarecimiento de la vivienda o afectando sus espacios habitables.
- Este fenómeno propicia una expansión innecesaria de la ciudad y demanda grandes inversiones en infraestructura, para habilitar terrenos cada vez más lejos del centro.
- En las ciudades más grandes, la falta de reservas territoriales públicas adecuadas físicamente y la insuficiencia de recursos gubernamentales, limita las posibilidades de incrementar la urbanización de lotes y el apoyo a la autoconstrucción.
- La calidad de la vivienda, tanto la que es autoconstruida, como la que produce el sector formal, refleja índices muy bajos de habitabilidad, por lo mínimo de sus espacios, la mala construcción y el uso de materiales inadecuados.
- También, es deficitario el espacio urbano, faltando áreas verdes bien acondicionadas y equipamientos comunitarios básicos.
- La escasez de agua en el estado es un problema que empieza a impedir una promoción suficiente de vivienda en localidades concretas como Ciudad Juárez y Chihuahua.

- El deterioro paulatino de las viviendas en los centros antiguos de las ciudades, en muchas colonias populares periféricas y en miles de comunidades rurales dispersas en el territorio estatal, continúa siendo uno de los factores que más afecta el bienestar de la población.
- El centralismo de las instituciones federales y, en el caso de los municipios y el estado, los múltiples trámites administrativos y la inconsistencia de muchas normas jurídicas relacionadas con los proyectos, la construcción y la recepción de las obras, son factores que desalientan y encarecen la producción de vivienda nueva.
- Un marco estatal jurídico e institucional limitativo e incompleto, en cierto modo también obstaculiza la participación suficiente, amplia y transparente de un mayor número de promotores, constructores y propietarios de tierra, en los procesos de adquisición, venta y urbanización de suelo, así como en la construcción de viviendas nuevas.

Por eso, es que las políticas y las acciones impulsadas por este gobierno para apoyar la vivienda en el Estado de Chihuahua, se encaminan en términos generales a mejorar las condiciones de vida de la población, tanto en el medio rural como en el urbano, con lo que se reitera el compromiso de trabajar para que cada familia chihuahuense cuente con vivienda digna, propia, dotada de servicios básicos, que puedan adquirir en condiciones razonables y con las condiciones que le permitan su pleno desarrollo.

Que la vivienda sea un verdadero hogar, el sitio donde la familia renueve la esperanza y sienta el orgullo de su pertenencia.

Objetivos

- Aumentar la cobertura y los alcances de los programas institucionales de vivienda para que, conjuntamente con los desarrolladores privados, se alcance una meta de 100 mil viviendas nuevas en el periodo de este gobierno.

- Atender a las familias más necesitadas con programas de lotes con servicios y de apoyo a la autoconstrucción, conforme a la demanda que se genere en cada centro de población, durante esta administración.
- Proponer medidas reglamentarias y criterios técnicos tendientes a mejorar el diseño de la vivienda y la calidad de los conjuntos habitacionales, que construyen los promotores privados y las instituciones oficiales.
- Promover programas de ahorro y crédito para atender a grupos sociales que tradicionalmente no tienen accesos a los financiamientos de las instituciones federales y a los créditos hipotecarios bancarios.
- Contribuir a la mejora de la vivienda existente, apoyando la ampliación y la rehabilitación de las habitaciones en el medio rural y urbano.
- Impulsar un programa especial de mejoramiento de barrios y viviendas en las zonas centrales de las ciudades.
- Dotar a los nuevos asentamientos con los equipamientos y los espacios colectivos más indispensables, primordialmente para que, cuando vayan a ser habitados, ya existan al menos los elementos educativos básicos y áreas verdes.

Estrategias

- Aumentar la cobertura y los alcances de los programas institucionales de vivienda.
- Atender a las familias más necesitadas con programas de lotes con servicios y de apoyo a la autoconstrucción.
- Fortalecer el financiamiento a la vivienda.
- Mejorar el diseño de la vivienda y la calidad de los conjuntos habitacionales.

- Ampliar y rehabilitar la vivienda urbana y rural.
- Mejorar barrios populares y rescatar la vivienda tradicional.

Líneas de Acción

- Aumentar la cobertura y los alcances de los programas institucionales de vivienda:
 - ⇒ Elaborar un programa estatal de mediano y largo plazo, e instalar el Consejo Estatal de Vivienda, para que sean los dos principales instrumentos institucionales de planeación, promoción y coordinación de las acciones del sector público y privado.
 - ⇒ Crear esquemas de acceso al suelo apto para el desarrollo de vivienda nueva, preferentemente en el interior de las ciudades o donde existan condiciones de dotación de agua e infraestructura.
 - ⇒ Promover proyectos de participación coordinada y complementaria entre el Instituto de la Vivienda, promotores privados y propietarios de suelo, para desarrollar conjuntos habitacionales en beneficio de familias de ingresos limitados.
 - ⇒ Coordinar acciones de simplificación administrativa por parte de las instituciones de gobierno, los municipios y los organismos operadores de los servicios, a fin de facilitar y promover la planeación, autorización y ejecución de nuevos desarrollos habitacionales.
 - ⇒ En Ciudad Juárez fortalecer el Programa Institucional de vivienda, promoviendo la construcción de 60 mil viviendas nuevas, apoyando para ello a los promotores de vivienda privada.

- Atender a las familias más necesitadas con programas de lotes con servicios y de apoyo a la autoconstrucción:
 - ⇒ Canalizar recursos y procurar apoyos federales para la creación de programas de lotes con servicios, en los municipios con mayor demanda de espacios habitables.
 - ⇒ Promover convenios entre los municipios y el Gobierno del Estado, para colaborar en la aportación de suelo, obras de urbanización y equipamientos sociales en beneficio de familias de bajos recursos.
 - ⇒ Gestionar recursos fiscales y subsidios federales, para destinarlos a ofertar paquetes de materiales, para la autoconstrucción o ampliación de vivienda.
 - ⇒ Crear un programa ágil y práctico de paquetes de materiales y asistencia técnica para la ampliación y mejoramiento de vivienda en colonias populares y poblados rurales, para alcanzar la meta de 210,000 paquetes de materiales en beneficio de la población demandante.
 - ⇒ Establecer programas a través del IVI, de asistencia técnica a los municipios y a los beneficiarios para autoconstruir o mejorar sus viviendas, propiciando la participación de proveedores de materiales y de instituciones académicas.
 - ⇒ Establecer programas de capacitación y organización comunitaria, que se traduzcan en acciones de vivienda de autoconstrucción.
- Fortalecer el financiamiento a la vivienda:
 - ⇒ Diseñar esquemas financieros estatales para atender a grupos sociales específicos que no han sido cubiertos por las instituciones oficiales, con la suma de aportaciones de trabajadores, dependencias de gobierno descentralizadas, instituciones académicas, municipios y el Gobierno del Estado.

- ⇒ Celebrar convenios de colaboración entre el estado y las instituciones y los organismos nacionales de vivienda, para incrementar la cobertura en el número de créditos y en la atención a los sectores sociales de menores ingresos.
- ⇒ Convenir con proveedores la coparticipación en el financiamiento y distribución de materiales e insumos de la construcción, para canalizar paquetes a través de micro-créditos para el mejoramiento de vivienda.
- ⇒ Gestionar esquemas de co-financiamiento entre el Instituto de la Vivienda, organismos federales e instituciones crediticias, promoviendo paralelamente el ahorro entre los trabajadores, como mecanismos para facilitar el acceso a la vivienda nueva a familias de ingresos limitados.
- ⇒ Poner en marcha nuevos esquemas de financiamiento para vivienda de interés social y popular, en los que se privilegie el ahorro previo y la aplicación de micro créditos.
- ⇒ Gestionar la aplicación de las líneas de crédito para trabajadores de ingresos medios.
- Mejorar el diseño de la vivienda y la calidad de los conjuntos habitacionales:
 - ⇒ Fomentar y coordinar planes y estrategias de desarrollo urbano entre municipios y desarrolladores de vivienda, en beneficio de la densificación y el crecimiento ordenado de las ciudades, incorporando criterios de autosostenibilidad ambiental.
 - ⇒ Promover que las familias de escasos recursos económicos puedan disponer de una vivienda digna, con servicios adecuados y calidad en su construcción.
 - ⇒ Actualizar los instrumentos legales y reglamentarios municipales relacionados con la planeación urbana y la vivienda, para homologar sus contenidos e incorporarles normas orientadas a densificar las ciudades y a crear conjuntos de vivienda de mayor calidad urbana.
- ⇒ Convocar a colegios de profesionistas, constructores, promotores e instituciones académicas, para que participen en el mejoramiento del diseño arquitectónico y constructivo de la vivienda popular.
- ⇒ Promover la incorporación de normas en los reglamentos municipales, tendientes a regular la utilización de materiales adecuados al clima y a la aplicación de diseños con características bioclimáticas.
- ⇒ Incorporar viviendas en los nuevos fraccionamientos, proyectadas y diseñadas específicamente para adecuarse a las condiciones de los adultos mayores o de personas con capacidades diferentes.
- ⇒ Convocar a promotores de vivienda para invitarlos a presentar diseños y proyectos de desarrollo de agrupamientos de vivienda, en zonas urbanas consolidadas, gestionando con las instancias correspondientes medidas de desregulación administrativa que faciliten su ejecución.
- ⇒ Establecer un programa de dotación de equipamientos urbanos integrando su construcción al desarrollo de los asentamientos habitacionales, dando prioridad a la instalación de espacios educativos y para la atención al adulto mayor y a la niñez, como elementos adicionales a la dotación de las áreas verdes recreativas que éstos deben tener.
- ⇒ Impulsar el uso de nuevas técnicas constructivas y materiales, acordes con las condiciones climáticas de las diferentes regiones del estado.
- ⇒ Continuar la desregulación de la construcción de viviendas para abatir los costos indirectos.
- Ampliar y rehabilitar la vivienda urbana y rural:
 - ⇒ Programar preferentemente acciones de mejoramiento de vivienda en las regiones y en beneficio de grupos sociales con menores índices de bienestar social, propiciando elevar sus condiciones de vida y fomentando el arraigo en sus comunidades de origen.

- ⇒ Concertar esquemas de microcréditos con proveedores de materiales para que las familias adquieran materiales de construcción para el mejoramiento o ampliación de sus viviendas.
 - ⇒ Gestionar recursos fiscales y subsidios federales, para ampliar el beneficio de los programas de mejoramiento de vivienda hacia familias de bajos ingresos o en situación de pobreza extrema, así como a la atención a grupos indígenas.
 - ⇒ Fomentar convenios entre el Instituto de la Vivienda y los municipios para captar demanda, canalizar programas de paquetes de materiales, distribuir materiales, supervisar, dar asistencia técnica y recuperar créditos de los programas de mejoramiento y autoconstrucción.
 - ⇒ Implementar en Ciudad Juárez un programa de ampliación y mejoramiento de viviendas interviniendo con 120 mil paquetes de materiales para mejoramiento y autoconstrucción, en el esquema de micro-créditos.
- Mejorar barrios populares y rescatar la vivienda tradicional:
 - ⇒ Identificar barrios y colonias urbanas con necesidades de mejoramiento en sus espacios públicos y en las viviendas que los integran, para proponer esquemas de rehabilitación física y la creación de espacios comunitarios que fomenten la integración social.
 - ⇒ Enfocar acciones de mejoramiento y rescate de la vivienda tradicional chihuahuense, para contribuir a la revitalización y renovación de los centros antiguos del estado.
 - ⇒ Gestionar apoyos de municipios y promover la construcción de vivienda nueva en solares baldíos, ubicados en zonas céntricas de las ciudades, propiciando prototipos y normas de construcción, que contribuyan al rescate de la arquitectura tradicional local.
 - ⇒ Estimular el uso de materiales y técnicas regionales en los procesos de construcción y mejoramiento de vivienda.
 - ⇒ Iniciar en Ciudad Juárez un programa de reubicación de viviendas que se encuentran en zonas de alto riesgo.