



**Chihuahua**  
Gobierno del Estado

# PROGRAMA INSTITUCIONAL DE VIVIENDA 2011-2016



# PRESENTACIÓN

Los valores que permiten a toda sociedad mantener el equilibrio para vivir en armonía se reciben esencialmente en el seno familiar; contribuir con el mejoramiento de la calidad de vida de las familias chihuahuenses facilitándoles mejores condiciones de vida es de vital importancia para la actual Administración. Nuestra fortaleza presente y futura depende de ello, así como de un ambiente propicio para la sana formación de nuestros hijos y nuestras hijas.

La vivienda constituye un elemento primordial para este fin, es el centro de la convivencia y del desarrollo social, conforma la base del patrimonio familiar y es un indicador clave de los niveles de bienestar de la población.

Ahora bien, el contar con una vivienda digna y decorosa es un derecho constitucional, que garantiza no sólo las condiciones mínimas de habitabilidad en la vivienda misma, sino también un equilibrio respecto al entorno, la infraestructura y el equipamiento.

La vivienda conforma aproximadamente el 60 por ciento del área urbana y es el principal factor de estructuración de la ciudad, junto con la vialidad y el transporte. Alcanzar una mayor sustentabilidad ambiental para la ciudad que conlleve a elevar la calidad de vida para sus habitantes depende directamente de las políticas de apropiación del territorio.

El reto institucional ya no es únicamente promover, construir y financiar la vivienda. El reto actual es tener un mayor impacto en el bienestar social de los hombres y las mujeres chihuahuenses mediante la construcción de comunidades.

En la medida que seamos capaces de vincular proyectos de vivienda con la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, en un contexto urbano ordenado, racional y sustentable, lograremos el crecimiento equilibrado de nuestra sociedad y nuestras comunidades.

El Programa Institucional de Vivienda 2011-2016 está fundamentado en los objetivos trazados en el Plan Estatal de Desarrollo 2010-2016 y el Gobernador Constitucional del Estado, Lic. César Horacio Duarte Jáquez nos ha instruido de manera precisa, para enfocar todos los esfuerzos y recursos, en materia de vivienda, con gran sentido social y humano al igual que todas las acciones emprendidas por la presente Administración.

Lic. Ricardo Yañez Herrera  
Director General  
Instituto de la Vivienda del Estado de Chihuahua

# CONTENIDO

## INTRODUCCIÓN

## I. MARCO JURÍDICO

## II. VINCULACIÓN CON LA PLANEACIÓN NACIONAL Y ESTATAL

## III. DIAGNÓSTICO

1. Antecedentes
2. Situación de la vivienda en el Estado de Chihuahua

## IV. PROSPECTIVA

1. Misión
2. Visión

## V. OBJETIVOS GENERALES

## VI. PLAN ESTRATÉGICO

## VII. ESTRETEGIAS, LINEAS DE ACCION E IMPLEMENTACIÓN

## VIII. ORGANISMOS PÚBLICOS PROMOTORES DE VIVIENDA EN EL ESTADO DE CHIHUAHUA

## IX. ANEXO

# INTRODUCCIÓN

En la última década, el Estado de Chihuahua mantuvo un gran dinamismo en la producción de vivienda, especialmente del tipo social, lo que le permitió situarse en durante varios años dentro de los primeros lugares a nivel nacional en este rubro.

Este dinamismo permitió reducir en forma significativa el rezago habitacional histórico, principalmente en áreas urbanas y significó un importante motor de la economía en la generación de empleos y en la derrama de recursos.

Sin embargo, la acelerada urbanización aunada a la falta de planeación sustentable y la escasa disponibilidad de terrenos ubicados en los centros urbanos debido a su alto costo, se tradujeron en una incorporación discontinua del suelo y la realización de desarrollos habitacionales alejados de la mancha urbana, de los centros de trabajo, áreas de recreación, zonas comerciales, centros educativos y servicios públicos de seguridad entre otros, estrictamente necesarios para el óptimo desarrollo de las familias.

Ese crecimiento explosivo, presentado principalmente en Ciudad Juárez y Chihuahua capital, ha rebasado la suficiencia de recursos acuíferos, el potencial de la infraestructura instalada y la capacidad de las instituciones para garantizar con eficacia las condiciones de movilidad, habitabilidad y de servicios.

Asimismo, la dispersión urbana disminuye la calidad de vida de la población ya que aumenta los costos y tiempos de transporte, disminuye la posibilidad de generar comunidad y no permite una mayor convivencia familiar.

Otros factores que se suman a lo anteriormente descrito son las condiciones sociales y económicas que impactan de forma negativa al sector, reduciendo la producción de vivienda nueva, provocando el lento desplazamiento de la ya existente, incrementando los índices de cartera vencida y fomentando el abandono de las viviendas, todo esto se traduce en grandes pérdidas económicas y su solución es ahora uno de los grandes retos de la presente Administración.

La atención inmediata a las regiones rurales y zonas indígenas es imprescindible, según el Informe de Pobreza del Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL), el Estado de Chihuahua cuenta con seis municipios clasificados dentro de muy alto rezago y ocho dentro de alto rezago. Es en estos municipios donde se concentra la pobreza extrema, en las localidades que por su difícil acceso y alto grado de dispersión, tienen un escaso desarrollo económico y una limitada satisfacción de necesidades básicas como la vivienda.

Los grupos vulnerables como adultos mayores, personas con discapacidad, familias monoparentales y las personas con pobreza patrimonial, requieren también de especial atención ya que son ellos los que demandan un mayor grado de apoyo y atención para generar las condiciones que les permitan una mayor calidad de vida.

Existe un amplio sector de la población sin acceso a créditos para vivienda, a pesar de contar con ingresos que le permitirían pagarlos; dentro de este escenario se encuentran empleados, hombres y mujeres, de gobiernos municipales y estatales, personas físicas auto empleadas y comerciantes, entre otros, a los cuales se debefacilitar la posibilidad de adquirir una vivienda.

Las economías del estado y los municipios se han visto afectadas por los recortes en las participaciones federales, limitando aún más la posibilidad para la realización de inversiones en infraestructura urbana que permita atender de manera eficiente y expedita estos requerimientos, por ello es ineludible contar una planeación sustentable que permita aprovechar al máximo la infraestructura ya existente en las poblaciones.

Los subsidios para la población de mayor marginación y los financiamientos en general, jugarán un papel importante dentro del sector, por ello, es preciso llevar a cabo una constante gestión de recursos con los diferentes organismos que permitan generar esquemas financieros que se traduzcan en la posibilidad de la población, hombres y mujeres, para acceder a la construcción, adquisición o mejora de vivienda.

Las acciones de esta Administración estarán enfocadas a mejorar la calidad de vida de las familias chihuahuenses, principalmente las de mayor marginación, facilitándoles el acceso a una vivienda digna.

# I. MARCO JURÍDICO

La elaboración del Programa Institucional de Vivienda se fundamenta en las disposiciones de carácter federal y estatal, entre las que se destacan:

## I.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

En su artículo 4º, el ordenamiento constitucional señala que toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa, de igual manera tiene derecho a un medio ambiente adecuado para su desarrollo y bienestar.

Asimismo, la atribución del Estado de organizar un sistema de planeación democrática de desarrollo nacional queda establecida en el artículo 26.

## I.2 Ley de Planeación

La Ley de Planeación señala que podrán ser materia de coordinación:

- La participación de cada Estado en la planeación nacional a través de la presentación de propuestas.
- Los procedimientos para propiciar la planeación del desarrollo integral de cada entidad federativa y de los municipios, y su congruencia con la planeación nacional, así como para promover la participación de los diversos sectores de la sociedad en las actividades de planeación.
- La ejecución de acciones que deban realizarse en cada entidad federativa, considerando la participación que corresponde a los municipios y a los grupos sociales interesados.

## I.3 Ley General de Asentamientos Humanos

La Ley General de Asentamientos Humanos, en su artículo 1º, establece la concurrencia de los tres órdenes de gobierno, para la ordenación y la regulación de los asentamientos humanos y, señala entre sus objetivos:

- Fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.
- Definir los principios para determinar provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población.

Así también, se señala en el artículo 3º que el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, tenderá a mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural, mediante la vinculación del desarrollo regional y urbano con el bienestar social de la población, y el desarrollo sustentable de las regiones del país.

Fundamenta asimismo, en su Capítulo VI De las Reservas Territoriales, que la federación, los estados y los municipios llevarán a cabo acciones coordinadas en la materia, con el objeto de establecer una política integral de suelo urbano y reservas territoriales, mediante la programación de adquisiciones y la oferta de tierra para el desarrollo urbano y la vivienda.

## I.4 Ley Federal de Vivienda

Esta ley tiene por objeto establecer y regular la política nacional, los programas, los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa. En su artículo 1º, señala a la vivienda como un área prioritaria para el desarrollo nacional, en la que el Estado

impulsará y organizará las actividades inherentes a la materia, con la participación de los sectores social y privado; y estipula la coordinación entre dependencias, sus atribuciones y gestiones.

El artículo 2º, considera como vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas en materia de asentamientos humanos y construcción, habitabilidad, salubridad, cuenta con servicios básicos y brinde seguridad jurídica en cuanto a propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.

Establece en su artículo 3º, los principios de equidad e inclusión social para que toda persona pueda ejercer su derecho a la vivienda; así como los principios de respeto a la legalidad y protección jurídica a la legítima tenencia, el combate a la invasión de predios y al crecimiento irregular de las ciudades,

Estipula en el artículo 6º los objetivos de la Política Nacional de Vivienda, entre los que destacan:

I. Promover oportunidades de acceso a la vivienda para la población, preferentemente para aquella que se encuentre en situación de pobreza, marginación o vulnerabilidad;

II. Incorporar estrategias que fomenten la concurrencia de los sectores público, social y privado para satisfacer las necesidades de vivienda, en sus diferentes tipos y modalidades;

III. Promover medidas de mejora regulatoria encaminadas a fortalecer la seguridad jurídica y disminuir los costos de la vivienda;

IV. Fomentar la calidad de la vivienda;

V. Establecer los mecanismos para que la construcción de vivienda respete el entorno ecológico, y la preservación y el uso eficiente de los recursos naturales;

VI. Propiciar que las acciones de vivienda constituyan un factor de sustentabilidad ambiental, ordenación territorial y desarrollo urbano;

VII. Promover que los proyectos urbanos y arquitectónicos de vivienda, así como sus procesos productivos y la utilización de materiales se adecuen a los rasgos culturales y locales para procurar su identidad y diversidad.

En cuanto a las atribuciones de las entidades federativas señala el artículo 15, deberá promoverse:

I. Formular y aprobar los programas estatales de vivienda, en congruencia con los lineamientos de la Política Nacional señalados por esta Ley, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;

II. Instrumentar mecanismos indicativos de las tendencias del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial a mediano y largo plazo, así como realizar la planeación, programación y presupuestación de las acciones de suelo y vivienda de la entidad federativa, otorgando atención preferente a la población en situación de pobreza;

III. Convenir programas y acciones de suelo y vivienda con el Gobierno Federal, con los gobiernos de otras entidades federativas y con municipios;

IV. Apoyar a las autoridades municipales que lo soliciten, en la planeación, gestión de recursos, operación de programas y en la ejecución de acciones en materia de suelo y vivienda;

V. Promover la participación de los sectores social y privado en la instrumentación de los programas y acciones de suelo y vivienda, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y en los demás ordenamientos legales aplicables, y

VI. Informar a la sociedad sobre las acciones que realicen en materia de suelo y vivienda. 4

## **I.5 Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Chihuahua**

El artículo 4° de nuestra Constitución señala que toda persona gozará de los derechos reconocidos en la Constitución Federal así como en los Tratados Internacionales en materia de derechos humanos, celebrados por el Estado Mexicano. Asimismo, establece que todos los habitantes del Estado tienen derecho a acceder en igualdad de oportunidades a los beneficios del desarrollo social, correspondiendo a los poderes públicos, promover las condiciones para que la libertad y la igualdad de la persona y de los grupos en que se integra, sean reales y efectivas, así como remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud. 5

## **1.6 Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua**

La Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, establece en su artículo 2°, la participación de los tres órdenes de gobierno en las acciones del desarrollo urbano, así como la elaboración y ejecución de los planes y programas para la atención del mismo; estipula también la participación de las organizaciones de la sociedad civil, universidades, centros de investigación y educación, profesionales y habitantes en sus ámbitos respectivos en el desarrollo sostenible.

En los artículos 51, 52, 54 y 55 señala lo concerniente a los Programas Sectoriales y establece que serán revisados, actualizados o, ratificados por lo menos cada dos años además de estar fundamentados y ser congruentes con los Programas de Desarrollo Urbano Sostenible vigentes.

El Título Cuarto de la Ley, en su Capítulo I, establece lo relativo a la constitución y administración de reservas territoriales para el Desarrollo Urbano Sostenible, mediante una política integral de suelo urbano y reservas territoriales que evite la especulación del suelo apto para el desarrollo urbano, reduzca y abata los procesos de ocupación irregular de áreas y predios, a través de una oferta de tierra que atienda preferentemente las necesidades de los grupos de bajos ingresos y asegure la disponibilidad de suelo para los diferentes usos y destinos que determinen los Programas de Desarrollo Urbano Sostenible.

En el caso de asentamientos humanos irregulares que se encuentren en terrenos o áreas aptas para el uso habitacional, el artículo 77 faculta la promoción de expropiación o la aportación del predio para su regularización.

En cuanto a los fraccionamientos, el Título V en los Capítulos I y II, señala las características y clasificación de los desarrollos habitacionales tanto urbanos como campestres, así como las obligaciones de los fraccionadores, promotores o promoventes. Asimismo, establece las condiciones de entrega-recepción de los fraccionamientos, una vez terminadas las obras de urbanización y construcción.

Asimismo, la Sección II del Capítulo II, establece lo relativo a las áreas de dotación que se requieren para fines públicos, y se componen del suelo que entrega el fraccionador, promovente o promotor al Municipio, de forma gratuita y sin gravamen, que se destina a infraestructura, equipamiento y áreas verdes de alcance vecinal, sectorial, urbano o regional.

Lo referente a los conjuntos urbanos en régimen de condominio, está establecido en el Capítulo III, quedando su desarrollo limitado a las zonas que establezcan los programas de desarrollo urbano vigentes, y deberán donar al Municipio las áreas e instalaciones necesarias para equipamiento y servicios, en una proporción equivalente a la requerida para los fraccionamientos.

El Capítulo IV del mismo título se avoca concretamente al tema De la Vivienda en el Desarrollo Urbano Sostenible. El artículo 137 señala las normas para la construcción de vivienda que atenderán los diseñadores, constructores, comercializadoras y financiadores que colaboren en programas o proyectos con participación del Gobierno del Estado, de los Municipios y los particulares enumeradas a continuación:

I. Características generales: Energéticamente eficientes, diseño para el clima local y, en el caso de vivienda con financiamiento parcial o total de cualquier orden de gobierno, un por ciento gradualmente creciente con aplicaciones de tecnologías verdes;

II. Entre otros aspectos deberá considerarse la racionalización del uso del agua y, cuando sea factible, sus sistemas de reutilización;

III. Orientación óptima para la zona, infiltración de agua pluvial al subsuelo y, en caso de ser factible, el aprovechamiento de fuentes alternas de energía, y

IV. La adopción de medidas que eviten la contaminación visual, auditiva, del aire, del agua y del suelo.

Asimismo, en los artículos 138 y 139 se otorgan prerrogativas tendientes a beneficio estímulos y facilidades además de exentar impuestos, derechos y aprovechamientos estatales y/o municipales que por adquisición, enajenación, diseño, construcción, valuación, escrituración y toda aquella actividad relacionada con los programas de vivienda, se encuentre gravada en alguna disposición legal estatal y/o municipal.

De las prerrogativas antes mencionadas, el artículo 140 establece que los programas de construcción de viviendas de interés social y popular, con aplicaciones de tecnologías verdes, desarrollados por el sector privado, podrán gozar de los beneficios, exenciones y facilidades administrativas que emita el Gobierno del Estado, a través de sus dependencias y entidades, según se establezca en la normatividad correspondiente, previa autorización de la autoridad competente. 6

### **1.7 Ley de Vivienda del Estado de Chihuahua**

El objetivo primordial de la Ley de Vivienda del Estado de Chihuahua, es el de proporcionar instrumentos y apoyos para que toda familia chihuahuense pueda disfrutar de una vivienda digna y decorosa, garantía social que se encuentra consagrada como ya quedó manifiesto en el artículo 4° de nuestra Carta Magna.

En el artículo 3°, se plantea como definición de una vivienda digna y decorosa, la que cumpla con las condiciones jurídicas aplicables en materia de construcción, habitabilidad, salubridad; que cuente con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, así como una protección física ante los elementos naturales potencialmente agresivos.

Asimismo, bajo un esquema incluyente de participación, se busca promover la concurrencia, colaboración, coordinación y concertación de los tres niveles de gobierno, de los sectores social y privado para dar efectivo cumplimiento a los propósitos del Programa Sectorial de Vivienda, así como del Programa Estatal de Vivienda, estipulado en el artículo 5°.

Una innovación en el tema de vivienda en el estado de Chihuahua, es el de promover la investigación para la planeación de los conjuntos habitacionales, tanto del medio rural como urbano. Convocar a las instituciones educativas de nivel superior, así como a los colegios de profesionistas, constructores y promotores de vivienda, a efecto de que participen en el mejoramiento del diseño arquitectónico de las mismas. Por otro lado, se buscará la aplicación de nuevas técnicas constructivas y materiales acordes a las condiciones climáticas de las diversas

regiones del Estado. En el mismo sentido, se buscará la intervención del sector industrial para la producción de los nuevos materiales derivados de las investigaciones realizadas.

Se propone también el que la construcción de vivienda en el estado, atienda a la preservación de su entorno ecológico, así como el de promover el uso eficiente de los recursos naturales, considerando la densificación de la población y las condiciones del clima de cada región específica de la entidad.

Se plantea la necesidad de que los conjuntos habitacionales incluyan una infraestructura necesaria para personas con capacidades diferentes, adultos mayores y generar la creación de centros de cuidado infantil. Así como incentivar programas de ahorro y crédito para atender a grupos sociales que no tienen acceso a los financiamientos de las instituciones federales y a los créditos hipotecarios bancarios.

Estipula también, incentivar la utilización de lotes baldíos para construcción de vivienda; proponer a las instancias encargadas de promover iniciativas de ley, la inclusión de estímulos fiscales para los constructores de vivienda, así como para los adquirentes de escasos recursos económicos; y gestionar con las dependencias y entidades del ámbito federal, la creación de un Sistema Nacional de Información, que permita consultar registros catastrales y de la propiedad de la tierra.

Se crea un Consejo para el Fomento a la Vivienda del Estado de Chihuahua, en el que participarán en coordinación: el Gobierno del Estado, el Instituto de la Vivienda, las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal, Federal, Municipal, así como representantes del sector privado y social relacionados con el tema de vivienda, confiriéndoles a todos los participantes por igual voz y voto en las actividades que realice el mencionado Consejo.

En el artículo 19, se establece que el Consejo sesionará de manera ordinaria por lo menos una vez por trimestre, y se podrá integrar en Grupos de Trabajo, atendiendo a temáticas como:

- El mercado de la vivienda en el Estado;
- Financiamiento y subsidios para las acciones de vivienda;
- Suelo, agua e infraestructura para vivienda;
- Suelo para densificar las ciudades;
- Tecnologías para mejorar la calidad de la vivienda y,
- Regulación administrativa para fomentar las acciones de vivienda.

## II. VINCULACIÓN CON LA PLANEACIÓN NACIONAL Y ESTATAL

### II.1 Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012

El Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012, realizado con una visión al año 2030, tiene como finalidad establecer los objetivos nacionales, estrategias y prioridades que deberán regir la acción del gobierno, y que serán la base para los programas sectoriales, especiales, institucionales y regionales que emanan de éste, con el propósito de alcanzar el Desarrollo Humano Sustentable de la nación en beneficio de las personas, las familias y las comunidades.

El Plan, establece la política de vivienda con un sentido preponderantemente social que busca ampliar el acceso a una vivienda de calidad a las familias de menores ingresos, en un contexto de desarrollo ordenado, racional y sustentable de los asentamientos humanos, a través del reaprovechamiento de la infraestructura y equipamiento existentes, reduciendo, presiones en las finanzas públicas de los estados y municipios y, el impacto que la ubicación de los proyectos de construcción y de vivienda pudiesen tener en la calidad y costo de vida de sus habitantes.

Estipula brindar certidumbre jurídica sobre la propiedad que permita a la ciudadanía adquirir y heredar un patrimonio a sus hijos e hijas, así como incrementar la disponibilidad de suelo apto para la construcción de vivienda.

Señala la consolidación del Sistema Nacional de Vivienda que permita definir y operar de manera concertada los objetivos, estrategias y prioridades de la política nacional en el ramo, y el fortalecimiento de la acción coordinada de los organismos nacionales, estatales y municipales de vivienda, con el fin de diseñar y desarrollar instrumentos jurídicos e institucionales que propicien una producción habitacional en armonía con un crecimiento urbano racional y sustentable.

Asimismo, promueve generar un mayor dinamismo del mercado de vivienda seminueva y usada, y asistir para el desarrollo de un mercado eficiente y activo de vivienda para arrendamiento. Así como el mejoramiento de la vivienda existente y las condiciones para impulsar vivienda progresiva y la producción social de vivienda, mediante nuevas alternativas de productos financieros y apoyos para la población de menores ingresos.

### II.2 Programa Nacional de Vivienda 2007-2012

El Programa Nacional de Vivienda 2007-2012. Hacia un desarrollo habitacional sustentable, recoge el espíritu, los propósitos, las prioridades y las estrategias del Plan Nacional de Desarrollo y enfoca su nivel programático a estrategias y acciones que, a la vez que permitan alcanzar los propósitos en materia de vivienda, contribuyan a cumplir los cinco ejes rectores de la política pública nacional: estado de derecho y seguridad; economía competitiva y generadora de empleos; igualdad de oportunidades; sustentabilidad ambiental; y democracia efectiva y política exterior responsable. Identifica además los principales desafíos que enfrenta nuestro país en materia de vivienda:

- Ampliar las posibilidades de acceso a una vivienda a la población de menores ingresos, anticipando las tendencias demográficas y haciendo frente al rezago existente; para lo cual se requiere multiplicar los recursos de inversión, mejorar las condiciones de financiamiento y abrir nuevas opciones de vivienda.
- Sentar las bases para contener y corregir la tendencia histórica de un crecimiento urbano desordenado y antagónico a la calidad de vida de las familias, que permita impulsar el desarrollo habitacional sustentable que garantice la calidad de la vivienda y de su entorno a través de la concurrencia de la federación, los estados y los municipios. Para lograrlo, se requiere definir y desarrollar una política nacional de reservas de suelo; fomentar modelos

de construcción y crecimiento bajo criterios de sustentabilidad del equipamiento, la dotación y racionalización de uso de agua y energía, la optimización de la infraestructura existente y la ampliación de las zonas verdes. Asimismo, se requiere adecuar los marcos regulatorios de edificación y vivienda en el país, y capacitar personal en los tres órdenes de gobierno para impulsar una cultura del desarrollo habitacional sustentable.

- Diseñar y consolidar los instrumentos institucionales, jurídicos y administrativos para instituir un esquema articulado y eficaz de facultades en materia de vivienda, coadyuvar en los propósitos nacionales de impulsar un desarrollo habitacional sustentable y ampliar a las familias de menores ingresos la posibilidad de acceso.

- Lograr que más familias sin ingresos cuenten con apoyo para complementar su capacidad de financiamiento, requiere de recursos presupuestales suficientes para consolidar esta política de subsidios.

Los objetivos y estrategias del Programa hacia un desarrollo habitacional sustentable responde a los retos del presente y el futuro de la vivienda en un horizonte a treinta años. Su cumplimiento puede ser expresado en metas cuantitativas y cualitativas que buscan el mayor impacto en los niveles de bienestar de la población, en las siguientes cuatro vertientes:

**Cobertura:** Incrementar la cobertura de financiamientos de vivienda ofrecidos a la población, particularmente para las familias de menores ingresos.

**Calidad y Sustentabilidad:** Impulsar un desarrollo habitacional sustentable.

**Integralidad Sectorial:** Consolidar el Sistema Nacional de Vivienda, a través de mejoras a la gestión pública.

**Apoyos Gubernamentales:** Consolidar una política de apoyos del Gobierno Federal que facilite a la población de menores ingresos acceder al financiamiento de vivienda, y que fomente el desarrollo habitacional sustentable.

### **II.3 Plan Estatal de Desarrollo 2010-2016**

El Plan Estatal de Desarrollo es el instrumento rector para el impulso del desarrollo económico y el bienestar social en todas las regiones de la entidad, y constituye el marco general de referencia para el diseño y ejecución de las políticas públicas, programas y acciones a realizar durante la administración actual.

Plantea el Programa ¡Chihuahua Vive! como una estrategia integral de gobierno en la que la vivienda ha quedado inserta dentro de uno de los cinco ejes rectores que lo estructuran: el Desarrollo Humano y Calidad de Vida de las y los chihuahuenses.

Introduce como tema prioritario la atención a los sectores de población con mayor rezago social especialmente las comunidades rurales, zonas indígenas y grupos vulnerables.

Promueve la inclusión de criterios de sustentabilidad en los nuevos desarrollos habitacionales así como la dotación de equipamientos e infraestructuras necesarias para el bienestar de las familias, mediante la utilización de criterios de sustentabilidad enfocados al ordenamiento urbano y bajo impacto ambiental.

Asimismo, marca como objetivo el diseño de programas de ahorro y crédito para los grupos sociales que tradicionalmente no tienen acceso a los financiamientos de las instituciones federales.

Por otro lado, propone reintegrar a las comunidades los espacios urbanos con alta incidencia de vivienda abandonada, facilitando su reasignación mediante políticas públicas ágiles y eficaces.

# III. DIAGNÓSTICO

## III.1 Antecedentes

El sector de la construcción representa un importante motor de la economía de cualquier país y mantiene una vinculación directa con el desarrollo de infraestructura de primer orden y con la producción de satisfactores sociales como servicios, empleo y vivienda. Su ritmo constituye un termómetro significativo de la actividad económica y refleja la expansión de la capacidad productiva y del bienestar de la nación.

Para el Estado de Chihuahua, el sector de la construcción significa un generador natural de empleo directo e indirecto, el cual se traduce en una considerable derrama económica con impacto inmediato en una amplia gama de industrias locales relacionadas con el proceso de construcción, que contribuye con casi el cuatro por ciento del Producto Interno Bruto de la entidad.

Debido a su efecto multiplicador, la promoción del sector vivienda ha sido, para el orden estatal y federal, un elemento esencial en la estrategia del desarrollo económico y social de la nación; no obstante, nuestro país ha resultado altamente impactado por el adverso entorno económico internacional, y sin duda, Chihuahua es uno de los estados que ha resentido en mayor medida sus efectos, derivado de su alta exposición a los mercados externos.

Para el sector vivienda en el Estado de Chihuahua, especialmente en Ciudad Juárez, las consecuencias se han visto agravadas debido a la gran interrelación económica y comercial que existe con el país vecino. La pérdida del empleo, sobre todo en la industria relacionada con la exportación, la disminución en la capacidad de compra y la considerable reducción del ritmo de venta y construcción generó el incremento de los inventarios de vivienda nueva, el aumento en cartera vencida, y en muchos casos, el abandono de la plaza en busca de nuevas opciones de ingreso.

### **III 1.1 SITUACIÓN ECONÓMICA**

#### **Situación económica estatal**

Chihuahua es uno de los estados que resultó favorecido con la apertura de mercados, debido en gran medida a su privilegiada posición geográfica, pero también a su infraestructura instalada y a la calidad de su mano de obra, condiciones que se vieron reflejadas en el incremento de las inversiones extranjeras y el desarrollo de empresas locales.

No obstante, Chihuahua es también una de las entidades que se ha visto más afectada con las crisis económicas de la última década, debido sobre todo la estrecha relación que existe con los Estados Unidos, país que encabeza la lista de inversores en el estado, con un porcentaje superior al 90% de los flujos recibidos, especialmente en la industria automotriz.

Las recesiones experimentadas por la economía chihuahuense en la última década debido a esta sincronización con el ciclo macro-económico de Estados Unidos de América han ocasionado una pérdida significativa del empleo formal a nivel estatal en los periodos de contracción económica. En la primera recesión experimentada entre noviembre de 2000 y junio de 2003 se registró una baja de 123 mil empleos, equivalentes al 16.9% del total. La fase de recuperación registró un incremento de casi 100 mil empleos, en cuatro años. En la recesión más reciente ocurrida entre octubre de 2007 a mayo de 2009 se registró una caída de 119 mil empleos formales, equivalentes a una pérdida de 16.9% del total, es decir, uno de cada seis trabajadores del sector formal perdieron su empleo.

Actualmente la entidad se encuentra en un período de recuperación económica, de los 119 mil empleos perdidos en 19 meses hasta el momento se han logrado recuperar 59 mil, es decir un 50 %. La velocidad de la caída fue muy rápida, no obstante, la recuperación ha sido más dinámica respecto a la ocurrida anteriormente, ya que en promedio se están generando alrededor de 30 mil empleos por año mientras que en la pasada fase de crecimiento fueron 25 mil puestos de trabajo.

## **Efecto en el mercado laboral y la economía regional**

Chihuahua posee una economía diversificada con varios motores de crecimiento, sin embargo, la industria manufacturera ha tenido un papel substancial en la economía estatal, ya que contribuye con un importante número de empleos, además de tener un efecto multiplicador en otros sectores.

El desarrollo industrial se concentra principalmente en Ciudad Juárez, seguido de Chihuahua capital, aunque también se observa un crecimiento de la industria manufacturera en las ciudades medias: Delicias, Cuauhtémoc, Hidalgo del Parral y Nuevo Casas Grandes. La Secretaría de Economía define a siete clusters como básicos para la promoción de la actividad económica: agroindustria y alimentos; textil y confección; industria forestal; materiales para construcción; industria automotriz; electrónica y telecomunicaciones; y la industria aeronáutica.

Cabe destacar que el sector de transporte también ha mostrado un notable incremento, ya que está intrínsecamente ligado a la Industria Maquiladora de Exportación (IME), la cual requiere movilizar insumos y productos terminados desde y hacia Estados Unidos. Para este fin, la infraestructura instalada facilita el transporte de carga, mejora la comunicación entre las distintas regiones de la entidad, e induce un mayor flujo comercial entre ellas.

Independientemente del desempeño económico global de la entidad, el grado de diversificación de las actividades económicas influye en el comportamiento de las ciudades. El Estado de Chihuahua cuenta con cinco regiones principales de desarrollo. Tres de ellas clasificadas con un nivel medio de diversificación, y dos ubicadas en los extremos. El alto grado de especialización económica es muy favorable en épocas de expansión, aunque puede convertirse en una debilidad cuando se enfrenta a una recesión o crisis económica, tal y como está ocurriendo actualmente, en especial en Ciudad Juárez.

La evolución de la economía de la Región Norte ha presentado igualmente etapas de auge y recesión muy marcadas en las últimas dos décadas. Ciudad Juárez fue una de las urbes mexicanas que presentó el mayor crecimiento en el número de empleos durante la década de los 90s y se constituyó en el motor económico del estado, siendo el principal imán productivo y destino atrayente para personas del resto de la entidad y de Estados Unidos como Coahuila, Durango y Veracruz, principalmente.

La Región Norte concentró el 82% de los empleos perdidos en el Estado de Chihuahua en el ciclo recesivo, otras ciudades de la entidad como Chihuahua, Delicias o Cuauhtémoc fueron más exitosas en salir avantes de la recesión económica, debido principalmente a la diversificación de sus actividades económicas. A nivel nacional la disminución del empleo formal fue de tan sólo -4.8% por lo que la Región Norte con una caída de -24% estuvo muy por encima del promedio del país.

A partir del segundo trimestre de 2009 dió inicio la recuperación económica de la región, sin embargo, para enero de 2011 solamente se habían recuperado 25 mil empleos formales lo que representa una cuarta parte de los puestos de trabajo perdidos durante la reciente crisis económica.

Es indudable que los choques recesivos han tenido un impacto negativo en la economía de esta región, sobre todo porque ésta ha sido incapaz de recuperarse plenamente de las crisis económicas anteriores. Los factores que han jugado en contra de la capacidad de adaptación de Juárez ante estos choques externos han sido la excesiva especialización económica en sectores con elevada competencia internacional (como ha quedado constatado en las dos recesiones recientes de la economía norteamericana), la incapacidad de re-orientación de la economía regional hacia nichos de mercado con mayor crecimiento (situación que sí ha sido alcanzada por Chihuahua capital y otras ciudades del país como Tijuana), un grado de recuperación relativamente lento e incapaz de regresar a niveles pre-recesivos, y una escasa cultura emprendedora además de la escalada de violencia registrada en los últimos años.

Asimismo, es importante señalar que desde hace algunos años ha ocurrido una muy significativa migración de personas, por un lado aquellas de clase media-alta y alta, que han emigrado hacia la vecina ciudad de El Paso, en el Estado de Texas, lo que ha modificado y debilitado aún más la estructura de gasto y consumo en la ciudad. Por otro, aquellas personas pertenecientes a sectores económicos menos favorecidos, que han emigrado a sus lugares de origen, dejado atrás negocios, escuelas y miles de viviendas vacías.

La expectativa a corto y mediano plazo es que la economía regional se recupere a medida que mejoren las condiciones macroeconómicas en Estados Unidos de América.

### **III 1.2 SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN**

Para el Estado de Chihuahua, el sector de la construcción se convirtió en un importante motor de actividad económica a partir del año 2000, generando empleo directo e indirecto, que trajo consigo una considerable derrama económica con impacto inmediato en una amplia gama de industrias locales relacionadas con el proceso constructivo, tales como industrias metálicas básicas y minerales no metálicos representado por productos como cemento, yeso, pisos de cerámica- en las cuáles el Estado de Chihuahua cuenta con importantes empresas de talla nacional e internacional. Este sector ha mostrado un componente competitivo en materia de PIB. A partir de 1996 y hasta el año 2000, la construcción experimentó un dinamismo singular creciendo por encima del promedio nacional.

La construcción fue uno de los primeros sectores en recuperarse de las crisis de anteriores períodos, incrementando su participación hasta el 4.3% en 2003, manteniéndose así durante el año 2004. Posteriormente su evolución fue ligeramente más lenta que el resto de la economía, por lo que su participación tendió a disminuir contribuyendo con el 3.6% del PIB del estado en el 2006. Se puede observar que la construcción registró un crecimiento en 2007, sin embargo, en el 2008 mostró algunos signos de contracción que se acentuaron en la primera mitad de 2009, manifestándose en la reducción significativa en el número de empleados durante los primeros cuatro meses de ese año.

En lo que respecta al empleo en la presente década es posible observar que la construcción registró una disminución singular en el número de personas empleadas en el año 2001 como consecuencia de la recesión experimentada entonces en la economía de Estados Unidos así como en la chihuahuense. La caída en el empleo fue de -22%, en el 2002 hubo un estancamiento, no obstante, la disminución del personal ocupado continuó durante el 2003 y el 2004.

El empleo en el sector de la construcción continuó creciendo en los años 2005 a 2008, al pasar de 9 mil 768 empleados en diciembre de 2004 hasta 12 mil 292 trabajadores en diciembre de 2008. A partir del primer trimestre de 2009 los efectos de la recesión económica se hicieron evidentes de forma negativa para esta actividad, ya que se perdieron más de 1 mil 200 empleos, lo que equivale a una disminución del -10% en personal ocupado.

### III 1.3 DINÁMICA DEMOGRÁFICA

El Estado de Chihuahua es la entidad de mayor extensión en la República Mexicana. Cuenta con 247,087 kilómetros cuadrados y ocupa el 12.6% de la nación. Debido a su dimensión es una de las entidades de menor densidad en el país, con sólo 13.8 habitantes por kilómetro cuadrado, sólo por encima de Durango y Baja California Sur; por el número de habitantes, ocupa el Décimo primer lugar en la nación. La distribución poblacional muestra grandes desequilibrios a lo largo del territorio; mientras que por un lado las dos grandes ciudades acumulan el 63% de la población, el resto se distribuye en cuatro ciudades medias y en miles de pequeñas localidades, resultando un 85% de población urbana y un 15% rural.

El comportamiento demográfico en el estado ha sufrido cambios significativos en los últimos dos décadas, especialmente en Ciudad Juárez, cuyo ritmo de crecimiento descendió en los últimos 5 años. No obstante, Juárez creció de 1 millón 187 mil habitantes en el 2000 a 1 millón 321 mil habitantes para el 2010; Chihuahua mantuvo un ritmo de crecimiento más acorde a la dinámica estatal, del 2.38% en el 2000 al 1.57% en el 2010. Cabe destacar que Cuauhtémoc es la localidad con el mayor desempeño mostrando una variación promedio de 24% y un crecimiento absoluto de 28 mil 620 habitantes. En el resto del estado la tasa promedio anual desciende del 2.36% al 1.5%.

Se pueden observar resultados positivos en 9 municipios, con crecimiento por encima de la media nacional (15%), 27 municipios presentan crecimiento moderado, mientras que 31 muestran tendencias de decremento poblacional muy acentuadas, en especial en localidades rurales ubicadas en el altiplano y la llanura chihuahuense, pero también en la zona desértica básicamente en el Valle de Juárez. Esto es debido a que las regiones que cuentan con mayor nivel de infraestructura, ofrecen mejor prestación de servicios y, sobre todo, cuentan con una mayor diversificación de sus actividades productivas, han sorteado mejor la recesión económica induciendo grandes inmigraciones de población, tal es el caso de Cuauhtémoc, Chihuahua y Delicias.

En el caso de la Región Norte del estado, después de registrar un dinamismo demográfico singular durante la década de los años 90 derivado de la expansión económica especialmente experimentada en Ciudad Juárez y en menor grado en Nuevo Casas Grandes, que son los dos polos de desarrollo de esta zona, las recesiones económicas afectaron sensiblemente el crecimiento demográfico. Entre 2000 y 2005, la población creció un 6.6% derivado de la recesión del año 2001. En los últimos cinco años se registró un incremento demográfico de tan sólo 1.6% debido en primer término a los efectos de la crisis económica nacional e internacional desde finales de 2007 hasta 2009.

El estancamiento demográfico en el último lustro ha sido un caso especial entre las ciudades de la frontera norte. La expectativa es que se presente una recuperación en los índices de crecimiento, aunque a tasas discretas ubicadas alrededor del 1% anual para las próximas décadas. Esto dependerá en gran medida del grado de reactivación económica que se presente.

### III 1.4 REZAGO SOCIAL

Según el análisis del Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (Coneval), en 2005 se detectaron, en el estado de Chihuahua, 14 municipios con alto y muy alto rezago social en el estado. Es decir, municipios que cuentan con rezago educativo, difícil acceso a servicios de salud y de seguridad social, ingreso económico insuficiente, vivienda y sus servicios básicos de baja calidad, así como una alimentación deficiente y un bajo grado de cohesión social en la comunidad, según los lineamientos y criterios establecidos entonces, para la identificación y medición de la pobreza.

Cabe destacar que el análisis del Coneval tiene un desfase de cinco años, no obstante es importante considerarlo ya que Sedesol utiliza esa clasificación para el otorgamiento de apoyos y subsidios en zonas marginadas.

De los 14 municipios con más alto nivel de rezago social, diez presentan asentamientos con mayor población indígena. Estas comunidades se encuentran dispersas en la región serrana, ubicadas en su mayoría en zonas de difícil acceso, lo que obstaculiza el desarrollo.

Existen otros sectores de la población con altos índices de rezago social, aquellos que por su condición física, edad, sexo y estado civil además del origen étnico, se encuentran en condición de vulnerabilidad lo que les impide incorporarse al desarrollo y acceder a mejores condiciones de bienestar.

Por definición, los grupos vulnerables viven en condiciones de pobreza extrema, es decir, que sus ingresos no les permiten desempeñar sus actividades económicas y sociales satisfactoriamente. En consecuencia estos ingresos tampoco les alcanzan para atender sus necesidades básicas como salud, vivienda y educación. La atención a estos grupos ocupa un espacio creciente en la política pública, especialmente familias monoparentales, personas con discapacidad, personas adultas mayores y población indígena.

En el caso de familias monoparentales, las madres solteras son las que se ven más afectadas por la difícil situación económica que se vive en la actualidad, ya que en muchas ocasiones son el único sostén de la familia. Según datos de INEGI, el 24% de los hogares en el estado son encabezados por una mujer, esto significa más de 222 mil 500 hogares. La edad promedio de estas mujeres es entre 35 y 54 años.

Por otro lado, las personas con discapacidad constituyen un grupo de población muy importante. El censo de 2010 identificó a 186 mil 753 personas con alguna dificultad física o mental para realizar actividades de la vida cotidiana, lo que representa el 5.5% de la población total del estado. La desigualdad económica, la ausencia de oportunidades reales y la segregación social, se hacen particularmente agudas en el caso de las personas con discapacidad.

Las personas adultas mayores representan el 8.3% de la población del estado y cerca del 18% no cuenta con seguridad social. Casi la quinta parte se mantiene económicamente activa, y se estima que poco más de la mitad no percibe ingreso alguno o es inferior al salario mínimo. Asimismo, este grupo social queda inserto en el grupo anterior; el 22% de las personas adultas mayores presenta alguna discapacidad y/o discapacidad múltiple, lo cual agudiza su difícil situación.

### **III.2 Situación de la Vivienda en el Estado de Chihuahua**

El auge en la construcción habitacional experimentado en los últimos años, principalmente en Ciudad Juárez y Chihuahua, ubicó al estado como líder en la construcción de vivienda económica a nivel nacional durante varios años; también se destacó por la construcción de vivienda social y en menor medida por la de tipo medio y la residencial. Este crecimiento se fundamentó con el fortalecimiento financiero del Infonavit a partir de 2001, alcanzando cifras históricas en otorgamiento de crédito hipotecario en toda la nación.

La colocación de créditos de vivienda económica por parte de Infonavit fue creciendo de manera sostenida hasta el año 2008 en que se formalizaron 31 mil 113 créditos. En contraste, la vivienda tradicional muestra resultados decrecientes del 2003 a la fecha, tanto por los cambios de mercado como por los de operación y las nuevas reglas de acceso.

El mercado de vivienda en la entidad está conformado tradicionalmente de un 75% de los créditos ejercidos anualmente por vivienda social y un 25% por vivienda de tipo medio y residencial. En cuanto a la vivienda social, históricamente Infonavit ha colocado cerca del 80% de los créditos, mientras que Fovissste se sitúa en un segundo lugar.

De acuerdo con el Infonavit, en el 2009 el Estado de Chihuahua mostró el segundo lugar a nivel nacional en penetración crediticia de la población asegurada sólo por detrás del Estado de Tamaulipas, con un total de 165 mil 209 créditos vigentes de un universo total de derechohabientes de 763 mil 213, lo que daba una penetración de 22%.

## IV. PROSPECTIVA

En todas las acciones de vivienda que se realicen dentro del periodo 2010-2016 estaremos basados en los siguientes valores.

- 1) HONESTIDAD
- 2) RESPONSABILIDAD
- 3) RESPETO
- 4) LEALTAD
- 5) COMPROMISO
- 6) JUSTICIA
- 7) EQUIDAD

### IV.1 Misión

Resolver las necesidades de vivienda y espacios dignos para las familias chihuahuenses con viviendas de calidad y esquemas de financiamiento accesibles, contribuyendo además a la sustentabilidad del desarrollo urbano.

### IV.2 Visión

Construimos comunidades y desarrollos sustentables manteniendo el orden urbano, mediante la aplicación de programas sociales dirigidos a los segmentos de población que más lo requieren.

## V. OBJETIVOS GENERALES

El Plan Estatal de Desarrollo para el período 2010-2016, contiene los compromisos y lineamientos del gobierno estatal, expresados en objetivos generales y estrategias específicas.

En tal sentido, la política de vivienda del estado ha quedado delineada en los respectivos apartados del plan, a partir del cual se han determinado los siguientes objetivos generales:

- I. Satisfacer las necesidades de vivienda de las familias chihuahuenses con espacios dignos y con orden urbano en las poblaciones.
  
- II. Implementar programas sociales que permitan a la población acceder a las acciones de vivienda, poniendo especial atención en aquellos clasificados como alto y muy alto rezago social así como a los grupos vulnerables.
  
- III. Realizar acciones de vivienda dotadas con la infraestructura y equipamiento necesarios para el bienestar de las familias, utilizando ecotecnología.
  
- IV. Modificar las leyes vigentes que rigen al sector vivienda y al Instituto de la Vivienda del Estado de Chihuahua para estar en concordancia con las tendencias a nivel nacional y con las necesidades actuales del sector.
  
- V. Realizar una Planeación Sustentable de los nuevos desarrollos, con la participación de Instituciones, dependencias y organismos relacionados con el sector vivienda.
  
- VI. Disminuir el rezago de vivienda existente en comunidades rurales y atender con programas sociales especiales a los grupos vulnerables.
  
- VII. Reintegrar a las comunidades los espacios urbanos con alta incidencia de vivienda abandonada, facilitando su reasignación de manera ágil y eficaz.

## VI. PLAN ESTRATÉGICO

- I. Desarrollar programas de vivienda enfocados al ordenamiento urbano y de bajo impacto ambiental.
- II. Ampliar la cobertura de programas de beneficio social con esquemas de financiamiento y subsidios a los 67 municipios del estado.
- III. Promover criterios de sustentabilidad en los nuevos desarrollos de vivienda mediante la inclusión de ecotecnologías
- IV. Proponer las modificaciones necesarias a la normatividad existente.
- V. Crear un sistema de comunicación y cooperación con Instituciones, dependencias y organismos relacionados con el sector vivienda en los tres órdenes de Gobierno
- VI. Atender el rezago de vivienda existente en las comunidades rurales.
- VII. Recuperar los espacios urbanos con alta incidencia de vivienda abandonada a través de Políticas Públicas.

## VII. ESTRATEGIAS, LINEAS DE ACCION E IMPLEMENTACIÓN.

### **I. Desarrollar programas de vivienda enfocados al ordenamiento urbano y de bajo impacto ambiental**

- Regular la oferta de vivienda en base a las necesidades de la población en las diferentes regiones del estado.
- Mantener reservas territoriales en el estado para desarrollar los fraccionamientos y áreas de beneficio social que garanticen el crecimiento ordenado.
- Promover la reubicación de asentamientos en zonas de alto riesgo
- Promover desarrollos para redensificar la mancha urbana que incluya la vivienda vertical y el mejoramiento de vivienda.
- Fomentar la inversión privada con programas específicos.
- Apoyar la adquisición de lotes de terreno acompañados de soluciones de vivienda.
- Impulsar la creación de Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS).
- Promover la aplicación de nuevas tecnologías en el desarrollo de vivienda.
- Impulsar la investigación, estudios y desarrollo de nuevas tecnologías.
- Impulsar el desarrollo de proyectos de vivienda vertical.

Es menester de esta Administración crear las condiciones necesarias para frenar el crecimiento de las zonas periféricas de las ciudades y reducir de manera importante los altos costos de inversión en infraestructura urbana para su equipamiento. Asimismo, buscar reducir los problemas de movilidad que se genera a la ciudadanía al tener que dedicar mucho tiempo y dinero en trasladarse a sus centros de trabajo, a centros educativos, centros de salud y lugares de recreación.

Con este objetivo y la implementación de las acciones para lograrlo se estará buscando el aprovechar la infraestructura urbana ya creada y que cuenta con el equipamiento necesario para brindar a las familias una mayor calidad de vida.

Para tal efecto será necesaria la utilización de predios aptos para un desarrollo urbano ordenado, que cuenten con todos los servicios, localizados en zonas ya urbanizadas y que puedan ofertarse a promotores y constructores para desarrollar proyectos de vivienda. Será necesaria la realización de un estudio y evaluación de las reservas territoriales propias y de particulares ya que de su resultado dependerá la creación de un plan de adquisición de las reservas necesarias que permitan enfocar los esfuerzos de redensificación y crecimiento urbano sustentable.

Además de lo anterior, se realizará una proyección seria del crecimiento de las ciudades para los próximos años, de tal forma que también se pretende asegurar el crecimiento futuro a través de programar la tierra necesaria para fomentar el desarrollo ordenado de nuevos fraccionamientos.

Será con el impulso de nuevos desarrollos que generen mejor calidad de vida para la población lo que nos llevará también a promover y participar en la creación de Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS) que trabajados de manera conjunta con desarrolladores se logrará promover la construcción de vivienda de interés social en estos nuevos conceptos de construcción.

Actualmente las densidades de población en desarrollos de vivienda se ubican por el orden de 35 a 45 viviendas por hectárea. Lo anterior se traduce en costosas inversiones para el Gobierno del Estado en servicios e infraestructura, además del severo daño ecológico y ambiental.

El mayor reto será lograr que estos DUIS se planeen y construyan dentro de la mancha urbana, frenando con ello el desarrollo de nuevos macro proyectos fuera de ella y lejanos de los centros urbanos.

El problema de abandono en los desarrollos existentes también es un gran reto que se está atendiendo primeramente mediante un diagnóstico integral, la tarea será realizar acciones de mejoramiento urbano lo cual requerirá de proyectos encaminados a regenerar las comunidades.

Otro prototipo de vivienda que se impulsará será aquel en el que la vivienda es agrupada en conjuntos habitacionales verticales con lo cual se buscará explotar las ventajas de un modelo compacto en términos de eficiencia de recursos, servicios y mantenimiento.

Para lograrlo, será necesaria la exploración de otros desarrollos, ubicados en otras zonas del País, que han mostrado resultados exitosos además de la realización e integración de estudios de análisis urbano, el diagnóstico que incluya una recopilación de la normatividad de la ciudades principalmente Chihuahua y Juárez, la situación que guarda el parque habitacional para obtener un registro de las condiciones en términos de vivienda de las zonas donde se pretenda construir estos desarrollos y así determinar las características de las mismas.

Además de lo anterior, es importante conocer las características generales del entorno urbano, analizar los factores que convergen e impactan como lo son: infraestructura, capacidad y estructura vial, calidad del espacio público, condiciones de la movilidad no motorizada, seguridad y demás factores que influyen en la toma de decisión para los proyectos.

Las características que distinguirán a estos nuevos desarrollos serán: el uso de material de concreto, una mayor superficie de construcción, es decir pasar de lo 38 m<sup>2</sup> a los 60 m<sup>2</sup>. Para su realización se propondrán las modificaciones necesarias de las leyes y reglamentos vigentes.

El desarrollo de vivienda en edificios verticales tendrá como objetivo que sean sustentables, con menor consumo de energía, agua y gas creando con esto un círculo virtuoso, respaldado por un mayor uso de paneles solares, tratamiento de aguas residuales y la creación de áreas verdes. En la actualidad, las áreas verdes en conjuntos habitacionales oscilan alrededor de 15% del total de su superficie; con los nuevos modelos de verticalidad ese porcentaje podría incrementarse hasta un 25%.

Hoy en día existe un gran mercado de vivienda usada en el segmento residencial, pero no así en la vivienda social. Por lo anterior, el reciclamiento de viviendas usadas será una de las estrategias a implementar para asentar nuevos desarrollos. No podemos pensar que toda la construcción nueva va a ser sólo sobre tierra nueva.

La vivienda vertical propone regresar a la ciudad, y aprovechar su infraestructura para fomentar estos desarrollos es necesario alentarlos con un mayor subsidio a la compra de vivienda usada y vertical. La inversión en suelo para los desarrolladores tiende a ser menor en cuanto a metros cuadrados pero será la misma en función de la ubicación, porque no se trata de que estas viviendas se encuentren en los mismos lugares alejados, en los cinturones metropolitanos, sino de que las desarrolladoras paguen un precio mayor por la tierra a cambio de que obtener una mejor ubicación.

## **II. Ampliar la cobertura de programas de beneficio social con esquemas de financiamiento y subsidios a los 67 municipios del estado**

- Implementar programas orientados a satisfacer necesidades específicas de la población
- Generar nuevas y mejores opciones para la adquisición de materiales de construcción a bajo precio.
- Crear las condiciones para que Chihuahua sea uno de los Estados con mayor número de créditos hipotecarios, otorgados por entidades públicas y privadas.
- Impulsar programas de autoconstrucción y construcción asistida.

- Establecer sistemas de financiamiento-subsidio con recursos federales, estatales y municipales.
- Fomentar que las familias chihuahuenses, principalmente de bajos recursos, tengan acceso a una vivienda digna.
- Desalentar las invasiones de terrenos mediante adecuados sistemas de supervisión y vigilancia.
- Desarrollar campañas de difusión

La Política Social traducida en acciones de vivienda debe, sin duda, orientarse a los 67 municipios del estado, pero definitivamente dando un tratamiento y cuidado especial para aquellos que se clasifican como de alto y muy alto rezago social.

Durante la presente Administración se establecerán programas de vivienda destinados a atender necesidades específicas de la población como son:

- Construcción o adquisición de vivienda
- Adquisición de lotes de terreno con servicios
- Materiales para mejoramiento de pisos, techos, muros, bardas, etc.
- Mejoramiento de vivienda mediante construcción de baño
- Ampliación de vivienda mediante construcción de recámara adicional
- Adquisición de boiler solar
- Adquisición de Fogón
- Readaptación de vivienda abandonada
- Instalación de rejas

Además del desarrollo de estos programas se estarán identificando grupos formales e informales, hombres y mujeres, para dirigir hacia ellos este tipo de programas y darles la categoría de programas especiales y que pueden ser:

1. Personal de cuerpos de seguridad pública
2. Personas con discapacidad
3. Personal de Gobiernos Municipales y Estatal
4. Magisterio
5. Personas Pensionadas o Jubiladas

Estos programas serán apoyados por esquemas de financiamiento y subsidio que permitan a las personas acceder a ellos de manera que no represente una carga pesada para sus economías familiares buscando también ofrecer la ventaja competitiva de mejores precios y calidades en los materiales que se utilicen.

La gestión de recursos será una tarea permanente de esta Administración para ello se estarán gestionando recursos federales de los programas con subsidio lo que permitirá a la población adquirir una vivienda a precios mucho mas accesibles y generará una importante derrama económica en el estado.

De igual manera, se establecerán las condiciones para lograr que el INFONAVIT destine una cantidad importante de recursos para el Estado de Chihuahua y se buscará retomar el liderazgo que se tuvo en años anteriores en esta materia.

### **III. Promover criterios de sustentabilidad en los nuevos desarrollos de vivienda mediante la inclusión de ecotecnologías**

- Promover el uso de ecotecnologías en los desarrollos de vivienda

- Establecer planes de supervisión en los desarrollos de vivienda.
- Implementar un programa de certificación de desarrolladores, desarrollos, proveedores y materiales
- Reglamentar las condiciones de operación con desarrolladores
- Incentivar a promotores con esquemas de financiamiento atractivos
- Implementar los mecanismos para mantener actualizada la información de vivienda en el estado

Este Gobierno reconoce su responsabilidad en el cuidado del medio ambiente y su relación con la producción de vivienda y se plantea la gestión participativa para implementar iniciativas básicas relacionadas con la reducción del consumo de energía. Los nuevos modelos urbanos eficientes, la arquitectura/edificación basada en criterios de sostenibilidad, y la utilización de fuentes de energía de origen renovable.

Será necesario para lograrlo, el desarrollo, integración y promoción de investigación relacionada con ecotecnología y construcciones eficientes, enfocadas a la calidad y accesibilidad de las viviendas que incluyan la reducción del uso de recursos no renovables.

Se mejorará la calidad a través de la búsqueda, análisis, impulso, implementación y promoción de innovaciones tecnológicas, eco-técnicas o estrategias constructivas que impactan en el desarrollo y funcionamiento de la vivienda urbana y rural.

Se definirán los parámetros necesarios para integrar, en los proyectos de vivienda, a los grupos vulnerables y en los nuevos desarrollos habitacionales se buscarán en primer lugar la re-densificación de las ciudades y en segundo lugar la construcción de viviendas en base a las necesidades de la población.

Dada la facultad del Instituto de la Vivienda establecida en la Ley de creación del mismo de: "Coordinar y vigilar los programas de vivienda que se realicen en el estado y la operación de los sistemas financieros y técnicos derivados de los mismos" se establecerán acuerdos con los diferentes sectores involucrados en la producción de vivienda para, de manera conjunta, establecer los mecanismos de supervisión a fin de verificar que se de cumplimiento a la normatividad establecida en las leyes de desarrollo urbano y sus reglamentos, así como la que en particular les señalen las diferentes dependencias que otorgan las factibilidades, autorizaciones y recepciones.

Asimismo, se realizarán investigaciones y supervisiones en la aplicación de tecnologías que permitan el uso de materiales regionales y la reducción de costos en la edificación de vivienda de interés social y popular.

Estableceremos y promoveremos programas de capacitación dirigidos a la autoconstrucción y construcción asistida; revisar la calidad y el uso de tecnologías en sistemas y materiales de construcción para hacerlos más seguros, y fomentar el uso de ecotecnologías en la construcción que garanticen la protección al ambiente y economicen el aprovechamiento de bienes y servicios asociados a la ocupación y funcionalidad de la vivienda.

Aunado a todo lo anterior, es primordial fomentar el uso de tecnologías y la realización de diseños de construcción que aseguren espacios dignos y suficientes, maximizando el espacio útil de habitabilidad de sus moradores.

Es muy importante establecer la normatividad y los mecanismos más apropiados para llevar a cabo un proceso de certificación del sector vivienda en el cual se puedan establecer los requisitos mínimos que deben cumplirse en cuanto a calidad de materiales, sistemas de construcción utilizados, superficies mínimas de construcción, uso de ecotecnologías, entre otros. Lo anterior será una tarea que este Gobierno promoverá y tratará de involucrar a todos los sectores que intervienen en la producción de vivienda e insumos para su construcción y, buscará el compromiso

y cumplimiento solidario con los requisitos que se establezcan para asegurar con ello la buena calidad en los desarrollos de vivienda.

#### **IV. Proponer las modificaciones necesarias a la normatividad existente**

- Proponer modificaciones a la Ley Estatal de Vivienda y su Reglamento.
- Proponer modificaciones a la Ley del Instituto de la Vivienda del Estado de Chihuahua.
- Otorgar certeza jurídica en la tenencia y regularización de la tierra.

Este objetivo recoge el compromiso adquirido por el Ejecutivo del Estado para asumir e impulsar la modernización y actualización del marco legislativo que regula la materia, para así afrontar y ejercer con mayor eficacia sus responsabilidades y atribuciones.

Para obtener el mayor consenso entre los sectores e instancias en la materia que participan en el tema de la vivienda, así como para el estudio, análisis y orientación del trabajo para el logro de este objetivo, se llevará a cabo un amplio proceso de diagnóstico y consulta con los principales interesados e interesadas en las cuestiones habitacionales en nuestro Estado de Chihuahua.

Por ello, y para ofrecer las mejores respuestas, se recopilarán los diversos planteamientos que las instancias y sectores del quehacer habitacional expresarán en el proceso de consulta; y se buscará crear y dejar un testimonio del interés de la sociedad sobre la necesidad de revisar integralmente el marco jurídico, toda vez que, entre los pendientes históricos de Chihuahua, se encuentra el hacer una realidad el derecho a la vivienda para todos sus habitantes.

Las propuestas y conclusiones del proceso de consulta permitirán integrar una visión de los temas y de los consensos en torno a los principales problemas, así como de las respuestas de la legislación y de sus instituciones vigentes.

La Ley de Vivienda del Estado de Chihuahua vigente en los últimos años no ha sido actualizada a pesar de que han ocurrido diversos cambios sociales, económicos, jurídicos y políticos en la vida nacional y, en especial, en el espacio metropolitano de nuestras ciudades como Chihuahua, Juárez, Cuauhtémoc, Hidalgo del Parral, Delicias, Camargo, Nuevo Casas Grandes y Jiménez, entre otras tantas más. Si bien es cierto que dicho ordenamiento significó un gran paso en la consolidación de una política de vivienda para Chihuahua, así como en la creación de los elementos institucionales que le dieran soporte y operatividad, también es cierto que hoy día presenta una serie de aciertos, omisiones y errores que deben evaluarse.

La experiencia de muchos años del Instituto de Vivienda del Estado de Chihuahua, conduciendo y ejecutando la política en la materia, así como la evaluación puntual de sus programas y líneas de financiamiento, recomiendan una serie de actualizaciones y modificaciones a la Ley de Vivienda, que le permitan su consolidación y desarrollo institucional. Para ello se necesitan generar los marcos normativos que le den viabilidad financiera, permitan la focalización de su universo social de atención, aseguren su adecuada operación administrativa y logre la mayor eficiencia técnica de sus acciones.

La acción y reflexión colectiva que han realizado las organizaciones sociales, las organizaciones civiles, los colegios de profesionistas, así como investigadores, investigadoras, académicos, académicas y demás personas interesadas en el quehacer habitacional, han puesto sobre la mesa una serie de propuestas de reforma legislativa que este proyecto reconoce y desarrolla. El cambio y consolidación de la política habitacional en el Estado de Chihuahua solo podrá darse mediante la transformación profunda de su diseño y esquema de organización y operación institucional, bajo un esquema de amplios consensos, en donde se recojan la participación y acuerdos con todas las

fuerzas sociales sobre la visión de futuro del principal instrumento de la política habitacional con que cuenta hoy día la población más pobre y más necesitada de nuestro estado.

Por ello, el Marco Legal que requerimos para determinar el rumbo de la Vivienda en el Estado de Chihuahua, formula diversas definiciones que dan claridad a la Ley de Vivienda, entre otras:

1. Las relativas a la vivienda adecuada, digna y decorosa
2. Aquellas que incorporan el derecho a la ciudad
3. Las que reiteran los principios de no discriminación
4. Las que se ocupan del mejoramiento de vivienda
5. Aquellas que conceptualizan a la producción social del hábitat y al productor social de vivienda.

Se propone incorporar la definición del derecho a la vivienda estrechamente vinculada al derecho a la ciudad y a la construcción social del hábitat, integrando todos los satisfactores que permiten tener calidad de vida: concebir la vivienda no solo como objeto de cuatro paredes y un techo, sino en sus relaciones con los demás elementos básicos que requiere la población, tanto en habitación como en su contexto urbano, con una estrecha vinculación con el espacio público y el entorno medio ambiental, económico y cultural.

Es necesario reconocer el carácter estratégico de la vivienda y su importante papel como actividad económica y social prioritaria. El Instituto de la Vivienda del Estado de Chihuahua apoyado en su legislación, debe promover condiciones equilibradas de soporte para todos los modos y tipos de producción habitacional, destinando sus recursos y acciones fundamentales a atender a la población más vulnerable, la que se encuentra en situación de pobreza extrema así como para aquella que se encuentra asentada en zonas consideradas como de alto riesgo.

El derecho a la vivienda es un derecho complejo, en donde convergen diversos factores y del que dependen la concreción o ejercicio pleno de otros derechos humanos y sociales básicos: la salud, la alimentación, la educación e inclusive el empleo, entre otros; suponen y expresan las condiciones en que se da la habitación. En buena medida, este derecho fundamental se constituye como el eje o piedra base del desarrollo social integral.

El nuevo marco legal reconocerá y dará atención a los procesos relacionados con la producción de la vivienda, los cuales han sido relegados y constituyen buena parte de la acción habitacional de la población en situación de pobreza. Por ello se establece que, para efectos del diseño y ejecución de políticas públicas, se deberán considerar todos los tipos y modalidades de producción de vivienda:

- Adquisición o habilitación de suelo
- Lotes con servicios mínimos
- Parques de materiales
- Mejoramiento de vivienda
- Ampliación de vivienda
- Rehabilitación de vivienda
- Sustitución de vivienda
- Vivienda nueva
- Vivienda abandonada
- Desarrollos urbanos integrales sustentables
- Vivienda horizontal
- Vivienda vertical

Asimismo, deberán considerarse factores relacionados como la capacitación, la asistencia integral y los trabajos de investigación de suelo y vivienda.

La vivienda no es solo un satisfactor básico, es también un factor crucial para el ordenamiento territorial y para el mejoramiento de la calidad de vida de los asentamientos humanos. Los modelos

de producción de vivienda están vinculados estrechamente con los patrones de uso, ocupación y aprovechamiento del suelo y con base en ellos se conforma el perfil de las ciudades.

La vivienda se presenta como un motor de desarrollo económico que impacta y propulsa a más de 37 ramas de la producción económica, constituyéndose como un factor prioritario para el desarrollo económico del Estado de Chihuahua. Es en este sentido que se plantea el incorporar a las políticas habitacionales un enfoque de sustentabilidad habitacional y urbana, favoreciendo medidas de ahorro de agua (ecotecnias) y energía eléctrica, asociado a una política de estímulos que vincule el ahorro al contribuyente y los costos por el suministro. Igualmente se propondrá el incentivar el uso de sistemas alternativos, vernáculos, eco tecnologías y estrategias de diseño bioclimático, el uso de materiales y las tecnologías apropiadas, según las condiciones geográficas, culturales, económicas y sociales de Chihuahua.

Con un nuevo marco legal, el Instituto de la Vivienda en el Estado de Chihuahua establecerá las normas y políticas para articular las acciones habitacionales con las de desarrollo social, en especial para asegurar su refuerzo y congruencia mutuas, bajo la perspectiva de generar vivienda-barrio-ciudad, visualizando a las colonias y barrios, como ejes para otorgar apoyos financieros y técnicos que mejoren su calidad y favorezcan respuestas integrales especialmente con la generación de empleo y uso y rescate de espacios públicos.

Se propondrá favorecer el desarrollo de sistemas constructivos mejorados y modulados acordes a los patrones culturales, que armonicen con el entorno bioclimático, abatan costos y hagan posible la construcción progresiva en etapas, con apoyo de asesoría técnica y social, capacitación y supervisión de las instancias responsables.

Para darle mayor fortaleza al Instituto de la Vivienda del Estado de Chihuahua, el marco legal requerido propondrá la facultad del Instituto de Vivienda en el Estado para fungir como órgano regulador del suelo, de consulta y deliberación de las políticas y programas en la materia.

En el marco general de los instrumentos de participación ciudadana, se busca fomentar e institucionalizar la participación de todos los sectores (público, privado, social y académico) en las tareas de formulación, evaluación y seguimiento de las políticas y programas de vivienda; igualmente pretende la participación de la población en el diseño del hábitat y de la vivienda a través de la planeación participativa, como un pilar para hacer efectivo el derecho a la vivienda.

Se propondrá revisar las directrices financieras y presupuestales en las que, en la actualidad, se basan las decisiones para lograr nuevas disposiciones en esta materia como:

1. Distribuir el presupuesto en todo el territorio del estado, según la demanda y sus distintas condiciones
2. Precisar como política pública de vivienda el apoyo a la generación de empleo en las regiones (Chihuahua, Juárez, Cuauhtémoc, Delicias, Camargo, Hidalgo del Parral) y a la derrama local del gasto
3. Hacer irreducible el presupuesto anual destinado a la vivienda
4. Promover nuevas fuentes e instrumentos financieros que atiendan a los sectores más desprotegidos
5. Actualizar los montos de la vivienda de interés popular y de interés social
6. Establecer reglas básicas de operación financiera de los distintos programas
7. Reconocer la atención a la vivienda rural
8. Incluir nuevos programas para el apoyo a cajas de ahorro y apoyo a micro financieras
9. Reglamentar la utilización de subsidios y los fondos o recursos para apoyos sociales y, en general, para la utilización de recursos a los diferentes programas (priorizando atención a población vulnerable, en riesgo y a la producción social de vivienda)
10. Incluir en los créditos el concepto del mantenimiento de las unidades habitacionales
11. Establecer las reglas para reconocer, exigir y validar el ahorro como elemento básico de los créditos y apoyos de la CONAVI; entre otros elementos imprescindibles.

Con esto, se pretende asegurar y ampliar las fuentes de recursos, colegiar la acción y recursos de otros agentes, asegurar la recuperación de créditos y fomentar una mayor cultura financiera entre la población, sin perder los objetivos sociales implícitos en las políticas públicas de vivienda.

En paralelo a los instrumentos financieros, se propone la revisión y ajuste de algunos instrumentos administrativos para promover y facilitar los procesos habitacionales, tales como:

1. La creación de una ventanilla única de atención a la vivienda popular
2. El reconocimiento, promoción y la normatividad para la vivienda vertical (proporcionando una serie de apoyos fiscales y facilidades administrativas permanentes)
3. La revisión de algunos elementos de política social para la conducción de los programas de vivienda.
4. Establecer con claridad la preferencia y focalización a los procesos de producción social de la vivienda y del hábitat
5. Determinar las prioridades de atención de las personas, focalizando a la población indígena, en situación de pobreza, riesgo o vulnerabilidad
6. Reconocer expresamente a las organizaciones sociales como sujetos de apoyo para acciones de vivienda (estableciendo las obligaciones y papel que juegan en la promoción habitacional)
7. Plantear la atención de los distintos tipos y modalidades de producción habitacional (en particular valorando la progresividad y participación de las personas en los distintos programas y líneas de financiamiento).

Con todo lo anteriormente expuesto, el Programa Institucional de Vivienda buscará fortalecer los procesos de producción social de vivienda y del hábitat. Es necesario apoyar financiera, técnica pero sobre todo jurídicamente tales procesos, normar la concurrencia de los diversos sectores y la apertura de espacios de negociación y, especialmente, generar los instrumentos y apoyos para fortalecer la capacidad de la población para resolver sus necesidades urbanas y habitacionales, según sus diferentes condiciones y capacidades. Se plantea la formulación de diagnósticos participativos, con visión del barrio y la ciudad, asegurando la intervención de las delegaciones, así como nuevas líneas de trabajo en materia de capacitación a personas físicas o morales, dedicadas a la producción de vivienda y organizaciones sociales.

Otro de los grandes temas que el marco legal y su reglamentación requieren, tiene que ver con los aspectos básicos para una política de suelo, con el propósito de: definir normas para regular los procesos expropiatorios, facilitar los procesos de escrituración de la vivienda, abrir nuevas responsabilidades públicas en materia de tierra, clarificando el papel, funciones y responsabilidades, expresas y obligatorias en esta materia que debe cumplir el Gobierno del Estado de Chihuahua, así como el Instituto de la Vivienda.

La oferta de vivienda debe atender las distintas capacidades económicas de la población; deberán incorporarse medidas que garanticen la correcta adquisición de tierra, subsidios, información, competencia, transparencia y las demás que sean convenientes para lograr este propósito. Se propone la integración de una bolsa de suelo, con lo cual se podrá adquirir y enajenar tierra para los distintos usos, así como posibilitar operaciones que permitan el cruce de ingresos y subsidios (en todo caso las utilidades que se generen deberán destinarse a programas de vivienda popular).

Finalmente, esta Iniciativa pretende establecer las normas que prevean y castiguen las conductas de autoridades y particulares, contrarias a las disposiciones de Ley.

En suma, la normatividad y marco legal que el instituto de la Vivienda en el Estado de Chihuahua necesita; considera que para hacer que el derecho a la vivienda sea una realidad, es imprescindible la corresponsabilidad del poder público, en todos sus ámbitos, y de la sociedad en su conjunto, para la satisfacción de este derecho constitucional.

#### **V. Crear un sistema de comunicación y cooperación con Instituciones, Dependencias y Organismos relacionados con el sector vivienda en los tres órdenes de Gobierno**

- Mantener comunicación con municipios, Gobierno Federal, instituciones educativas, cámaras empresariales y otros organismos del sector vivienda.
- Promover la organización de foros y consultas ciudadanas.
- Promover la innovación, desarrollo y aplicación de tecnologías mediante concursos.
- Establecer convenios de colaboración con Instituciones educativas y tecnológicas.

Para concretar resultados prácticos en el seguimiento de los temas de investigación, se contempla la opción de acordar convenios generales y particulares según el grado de especialización, con instituciones de enseñanza superior, gremios de profesionales, instancias desarrolladoras de vivienda y centros de investigación.

Apertura de vínculos de colaboración y apoyo para la realización de los proyectos y de estudios teóricos, aplicables al desarrollo urbano y la vivienda.

Estas alternativas consienten la realización de programas conjuntos para la formación del capital humano académico y administrativo facilitando intercambio de conocimiento a través de las bases de datos.

El Instituto de la Vivienda deberá proyectarse como un órgano de consulta permanente y acceso a información relacionada con el desarrollo urbano y la vivienda.

Para los resultados prácticos y aplicables, se llevará a cabo el desarrollo de talleres, congresos, conferencias y concursos relacionados con las líneas de investigación y temas congruentes a la necesidad actual del sector habitacional como los siguientes:

- Eficiencia en la utilización de los recursos para la edificación y operación de las unidades habitacionales.
- Alternativas de vivienda para personas de la tercera edad y personas con discapacidad.
- Vivienda emergente y para realojamiento provisional o permanente
- Creación, promoción y regulación de suelo para vivienda de protección social.
- Desarrollos habitacionales que propicien la re-densificación en ciudades y utilización de suelo urbano ocioso.
- Mecanismos para atención a segmentos sociales sin prestaciones para vivienda.
- Políticas para fomento al ahorro y acuerdos con entidades financieras para facilitar el acceso a vivienda.

Para la obtención de resultados se proyecta la creación de un Laboratorio de investigación aplicada a la vivienda, en donde se evaluarán estrategias de climatización pasiva y mixta, aplicación de técnicas y tecnología, caracterización de materiales y medición de la utilización de los recursos; considerando las características geográficas y climáticas de la región.

Asimismo se propone la creación de un observatorio de vivienda regional, para establecer una red de información y datos estadísticos sobre el mercado y las características del sector habitacional en el Estado de Chihuahua, con el propósito de ofrecer una base de datos para consulta permanente, construida con un sistema de indicadores estadísticos que muestre información concisa y enlaces de las fuentes de información de donde se alimentan los indicadores.

La información de consulta permanente del Observatorio exhibirá datos útiles para proponer políticas públicas sobre el sector habitacional relacionada con:

- Mercado residencial.
- Variables financieras.
- Demanda de vivienda.
- Características del parque residencial.
- Legislación.
- Investigación y estudios.
- Suelo para vivienda.

#### **VI. Atender el rezago de vivienda existente en las comunidades rurales**

- Realizar estudio y diagnóstico de las necesidades actuales.
- Crear programas de financiamiento y subsidios
- Fomentar programas de autoconstrucción y construcción asistida
- Fomentar el uso de materiales regionales
- Diseñar programas específicos para grupo vulnerables

Sereafirma el compromiso de esta Administración de atender a aquellas personas que habitan en las localidades de mayor marginación, para ello, se realizará un diagnóstico serio y fundamentado que permita a su vez generar las estrategias u objetivos a realizar para abatir el rezago y abandono históricos en los que se ha dejado a estas poblaciones.

La implementación de un Programa para la Vivienda Rural es un compromiso y una prioridad de este Gobierno. Mediante este Programa se edificarán 25 mil viviendas en comunidades serranas del estado, bajo los sistemas de autoconstrucción y construcción asistida y en el cual se utilizarán materiales regionales, principalmente, como lo son el adobe y la madera.

Asimismo, estarán implementándose de manera constante los programas de ampliación y mejoramiento de vivienda con el objetivo de dignificar el espacio donde viven las personas que habitan en las comunidades rurales, principalmente de aquellas clasificadas como de alto y muy alto rezago social.

#### **VII. Recuperar los espacios urbanos con alta incidencia de vivienda abandonada a través de Políticas Públicas**

- Realizar un estudio en las principales zonas urbanas a fin de generar un diagnóstico preciso.
- Recabar información de organismos de vivienda y estadística.
- Organizar foros con Instituciones y organismos dentro del ramo de vivienda
- Crear programas para la adjudicación y reasignación de viviendas abandonadas.
- Desarrollar esquemas de arrendamiento con opción a compra.

El Estado de Chihuahua es uno de los estados con mayor incidencia de vivienda abandonada, la mayor parte de este problema se concentra en los 2 mayores centros de población que son las ciudades de Chihuahua y Juárez.

Se llevará a cabo un estudio en las 12 ciudades con mayor población en el estado en el cual se buscarán las causas del abandono, el grado de deterioro de las viviendas y su entorno para tener

las bases que nos permitan una generación efectiva de estrategias para la recuperación, rehabilitación y puesta en valor de las viviendas abandonadas y vandalizadas.

Un adecuado diagnóstico de la situación nos permitirá instrumentar políticas, estrategias, programas y acciones de recuperación urbana y social pero será necesaria la participación de los 3 niveles de gobierno, organismos de vivienda y la iniciativa privada.

Los resultados esperados de este diagnóstico incluirán datos como:

1. Cantidad de desarrollos de vivienda
2. Cantidad de viviendas habitadas
3. Cantidad de viviendas abandonadas
4. Población que habita en esas viviendas
5. Cantidad de vivienda vandalizada

Asimismo, estaremos en posibilidades de realizar programas de reconstrucción y recuperación de viviendas, impulsar el mercado de compraventa de vivienda mediante apoyos directos a las instancias desarrolladoras y emprender acciones orientadas a la regeneración urbana y al mejoramiento de la movilidad urbana.

## VIII. ORGANISMOS PÚBLICOS PROMOTORES DE VIVIENDA EN EL ESTADO DE CHIHUAHUA

### INFONAVIT

El **Instituto del Fondo Nacional para a Vivienda de los Trabajadores** es un organismo de servicio social que tiene por objeto administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda, establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito para la adquisición en propiedad de vivienda, la construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones.

En el *Programa Estratégico del Infonavit 2011-2015*, considera una reorientación estratégica que implica incluso la redefinición de éxito en el quehacer del instituto: de número de créditos otorgados al abatimiento del rezago habitacional de los trabajadores y el bienestar social generado. El éxito del Infonavit a futuro dependerá de lograr alcanzar resultados que equilibren la sustentabilidad económica, social y ambiental, basado en el concepto de “Innovar para Consolidar”.

### SEDESOL

La **Secretaría de Desarrollo Social** formula y coordina la política social solidaria y subsidiaria del Gobierno Federal, orientada hacia el bien común para lograr la superación de la pobreza mediante el desarrollo humano integral incluyente y corresponsable. Su misión es alcanzar niveles suficientes de bienestar con equidad, mediante las políticas y acciones de ordenación territorial, desarrollo urbano y vivienda, mejorando las condiciones sociales, económicas y políticas en los espacios rurales y urbanos.

### FONHAPO

El **Fondo Nacional de Habitaciones Populares** es un fideicomiso coordinado por la Sedesol, que financia la demanda nacional de crédito para vivienda de las familias de bajos recursos, operando un sistema de financiamiento acorde a su presupuesto y capacidad de crédito, contribuyendo a hacer realidad la ilusión de tener una casa digna. Atiende, a través de agentes operadores y organismos estatales de vivienda, la demanda de financiamiento para mejorar, adquirir o construir vivienda social de población preferentemente no asalariada, con ingresos individuales de hasta 2.5 veces el salario mínimo vigente en el DF o ingresos familiares de hasta 4 veces el salario mínimo vigente en el DF, mediante un sistema de crédito accesible que contribuya a la consolidación del patrimonio familiar.

### CONAVI

El **Consejo Nacional de Vivienda** fue creado como mecanismo de concertación ciudadanizado y de trabajo en equipo para la toma de decisiones en materia de vivienda. En él participan todos los involucrados en el sector habitacional, organizaciones sociales, especialistas, académicos y profesionales en la materia. El Conavi funciona como un foro de consulta y asesoría permanente del Ejecutivo Federal en materia de vivienda, dentro del cual se analiza la problemática del sector, sus posibles soluciones, así como los objetivos y estrategias del Programa Sectorial de Vivienda y adecuaciones para el mejor funcionamiento del sector.

### IVI

El **Instituto de la Vivienda del Estado de Chihuahua** es un organismo público descentralizado del Gobierno del Estado. Tiene por objeto proyectar, promover, coordinar e impulsar los programas de vivienda en el Estado de Chihuahua, enfocados principalmente a la atención de la población de escasos recursos económicos en las zonas urbanas y rurales.

El **IVI** se ha enfocado primordialmente a la gestión de desarrollos urbanos para vivienda económica en las principales ciudades y a la entrega de paquetes de materiales en el territorio estatal.

# IX. ANEXO

**Tabla 1**

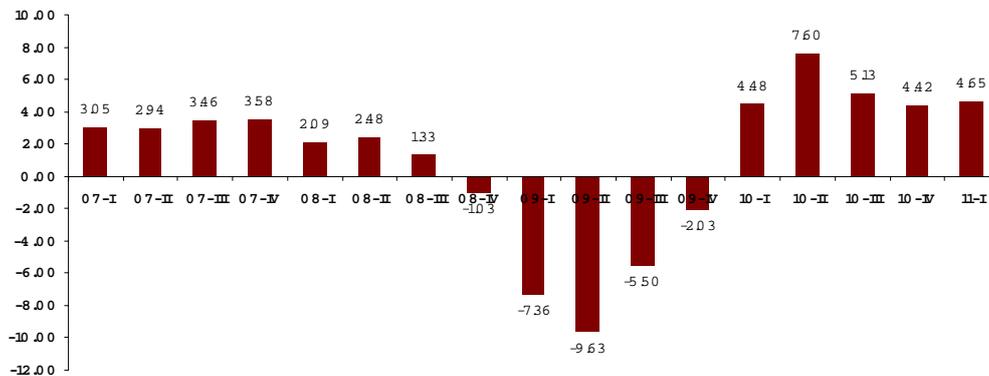
## ENTIDADES FEDERATIVAS MAS AFECTADAS POR LA CAIDA DEL EMPLEO FORMAL

Estado	% PIB nacional en 2006 (las 15 entidades federativas representan 75.52% del PIB nacional)	PIB manufactura como porcentaje del PIB en la entidad federativa (prom edib 1993-2006)	PIB manufactura como porcentaje del PIB en la entidad federativa (prom edib 1993-2006)	% del Vabr Agregado de la maquila en la entidad federativa (2006)		Presencia de clusters automotrices	Pérdida de empleo a abril 2009 en relación a su vabr más alto durante 2008	
				Textiles, art. de vestir y cuero	Productos metálicos, maquinaria y equipo		Número de asegurados pem antes M SS	% de un vabr más alto
Nacional	100	20.28	14.7	14.04	62.64	nd.	-518,963	-4.05
<b>Chihuahua</b>	<b>4.44</b>	<b>20.55</b>	<b>9.05</b>	<b>16.00</b>	<b>68.25</b>	<b>Ford</b>	<b>-92,877</b>	<b>-14.99</b>
Coahuila	3.51	35.85	3.00	35.44	55.08	GM-DCX	-48,062	-9.9
Baja California	3.35	20.30	10.13	4.71	54.04	Toyota	-56,976	-9.63
Tamaulipas	3.30	20.94	9.71	5.06	79.97		-44,236	-8.78
Sonora	2.60	17.45	3.99	22.74	64.01	Ford	-26,760	-6.69
Nuevo León	7.33	27.11	10.3	2.79	77.65		-62,109	-5.92
Aguascalientes	1.25	28.14	1.36	70.48	nd.	Nissan	-10,925	-5.68
Querétaro	1.76	32.13	0.40	7.69	83.08		-13,312	-5.05
México	10.33	31.77	0.13	11.69	33.77	Ford-DCX	-47,747	-4.77
Puebla	3.41	25.51	0.48	nd.	nd.	VW	-14,721	-3.9
Distrito Federal	20.52	16.96	0.01	62.50	nd.		-79,261	-3.45
Guanajuato	3.87	24.89	0.35	nd.	nd.	GM	-15,444	-2.88
Jalisco	6.38	21.48	0.96	nd.	nd.	Toyota	-29,910	-2.69
San Luis Potosí	1.85	25.11	0.50	18.56	80.41	GM	-6,460	-2.61
Morales	1.42	20.13	0.33	nd.	nd.	Nissan	-3,105	-2.09

Fuente: México y sus entidades federativas ante la recesión estadounidense 2008-2009, Estudio realizado por la Universidad de Sonora con datos del INEGI, Secretaría de Trabajo y Previsión Social y Grupo BBVA, 2009.

**Gráfica 1**

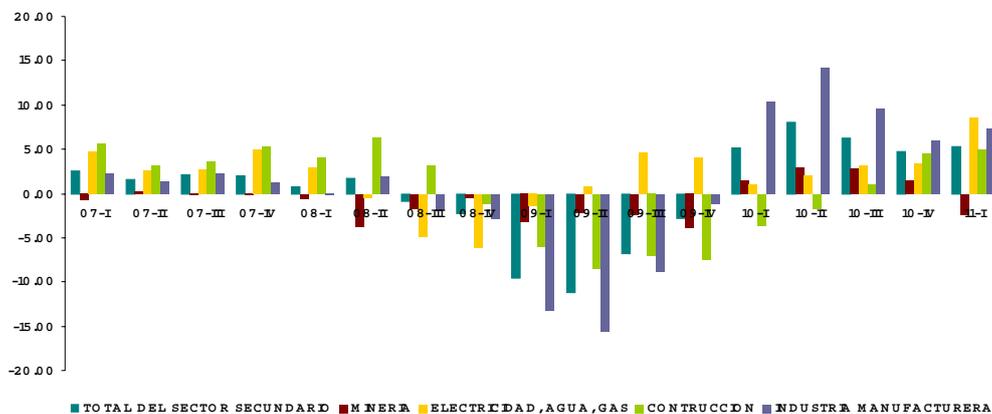
## VARIACION PORCENTUAL ANUAL DEL PIB POR TRIMESTRE 2007 - 2011



Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), 2011.

Gráfica 2

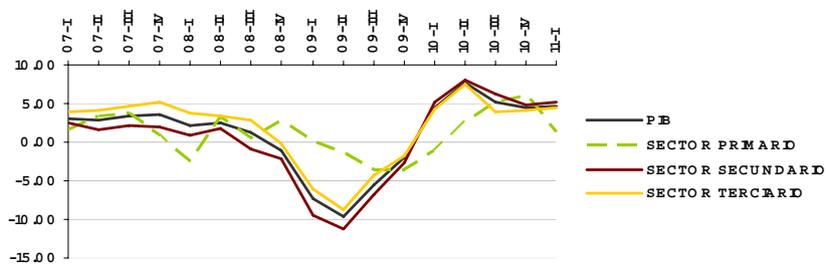
**PRODUCTO INTERNO BRUTO SECTOR SECUNDARIO 2007 - 2011**  
Variación porcentual real anual



Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), 2011.

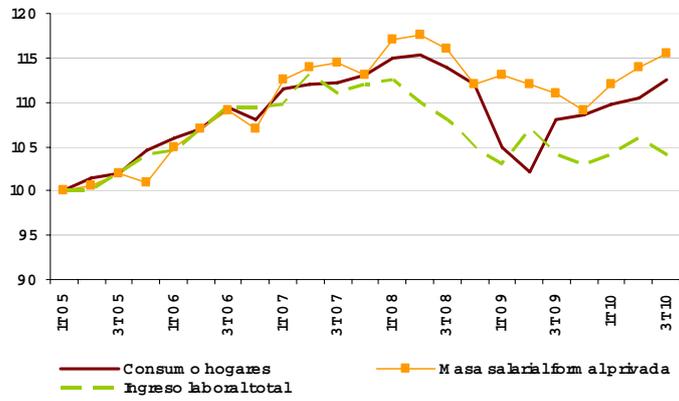
Gráfica 3

**PRODUCTO INTERNO BRUTO POR SECTOR 2007 - 2011**  
Variación porcentual real anual



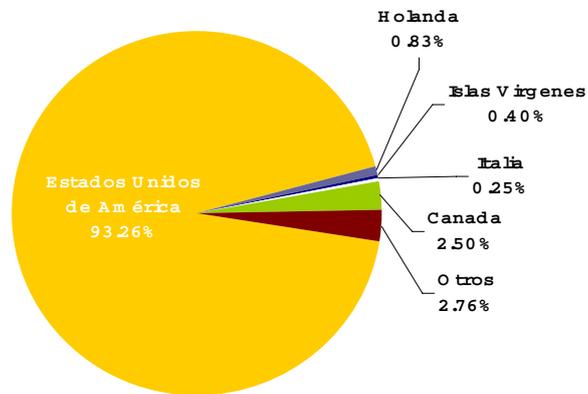
Fuente: BBVA Research con datos de INEGI, 2011.

**Gráfica 4**  
**INGRESO Y CONSUMO DE LOS HOGARES 2005 - 2011**  
 1T05 = 100



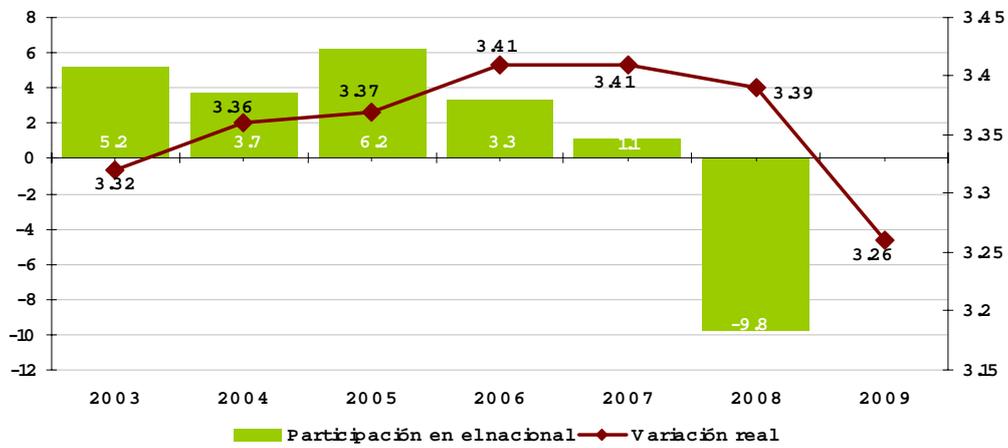
Fuente: BBVA Research con datos de INEGI, 2011.

**Gráfica 5**  
**INVERSIÓN EXTRANJERA DIRECTA EN EL ESTADO DE CHIHUAHUA POR PAÍS DE ORIGEN, 2010**



Fuente: Centro de Inteligencia Económica y Social, CIES, 2011.

Gráfica 6  
**PARTICIPACION DE LA ECONOMIA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA EN EL PIB NACIONAL, 2003-2009**



Fuente: Centro de Inteligencia Económica y Social, CIES, 2011.

**Tabla 3**  
**EVOLUCIÓN DEL EMPLEO FORMAL EN EL ESTADO DE CHIHUAHUA, 2000-2011**

Fase del ciclo económico	Inicio	Término	Empleo inicial	Empleo final	Cambio	
					Absoluto	Relativo
RECESIÓN	Nov-00	Jun-03	731,184	607,308	-123,876	-16.9
EXPANSIÓN	Jun-03	Oct-07	607,308	706,174	98,866	16.3
RECESIÓN	Oct-07	May-09	706,174	587,157	-119,017	-16.9
EXPANSIÓN	May-09	Mar-11	587,157	646,442	59,285	10.1

Fuente: Datos del Instituto Mexicano del Seguro Social tomados del Centro de Información Económica y Social (CIES) del Gobierno del Estado de Chihuahua, 2011.

**Tabla 4**  
**REGIONES ECONÓMICAS EN EL ESTADO DE CHIHUAHUA**

Región	Sistema Urbano Principal	Sector	Clasificación
Norte	JUAREZ	Industria Manufacturera	Especialización Elevada
Centro	CHIHUAHUA	Industria Manufacturera Construcción Comercio Transporte Servicios para Empresas	Diversificación Elevada
Centro-Sur	DELICIAS	Agropecuario Minería Industria Manufacturera Comercio	Diversificación Media
Occidente	CUAUHTEMOC	Agropecuario Minería Industria Manufacturera Comercio Servicios para Empresas	Diversificación Media
Sur	PARRAL	Agropecuario Minería Industria Manufacturera Comercio	Diversificación Media
Noroeste	NUEVO CASAS GRANDES	Agricultura Minería Industria Manufacturera Comercio	Diversificación Media

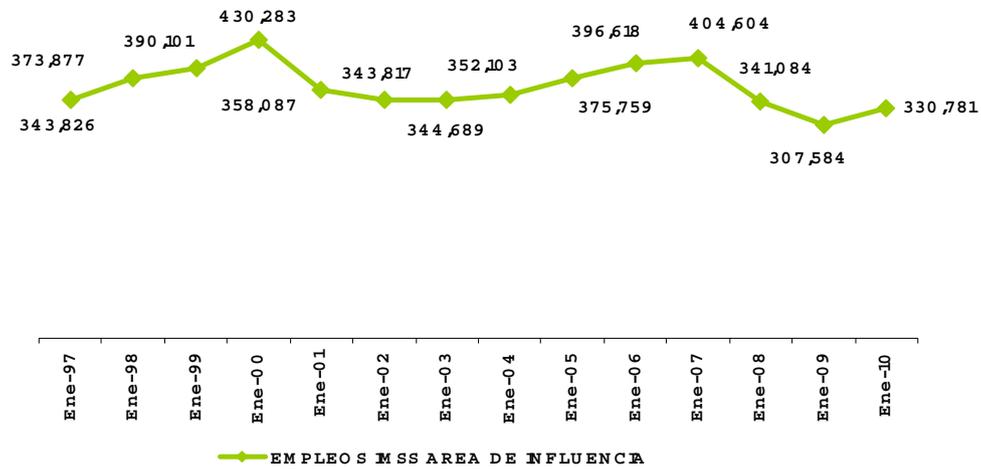
Fuente: elaboración propia con datos de Iniciativa Chihuahua hacia la Competitividad, 2009.

**Tabla 5**  
**CICLOS ECONÓMICOS DEL EMPLEO FORMAL EN LA REGIÓN NORTE, 2000-2011**

Fase del ciclo económico	Inicio	Término	Empleo inicial	Empleo final	Cambio	
					Absoluto	Relativo
RECESIÓN	Oct-00	Jun-03	430 283	340 068	-90 215	-21.0
EXPANSIÓN	Jun-03	Oct-07	340 068	404 604	64 536	19.0
RECESIÓN	Oct-07	Jun-09	404 604	307 584	-97 020	-24.0
EXPANSIÓN	Jun-09	Ene-11	307 584	332 854	25 270	8.2

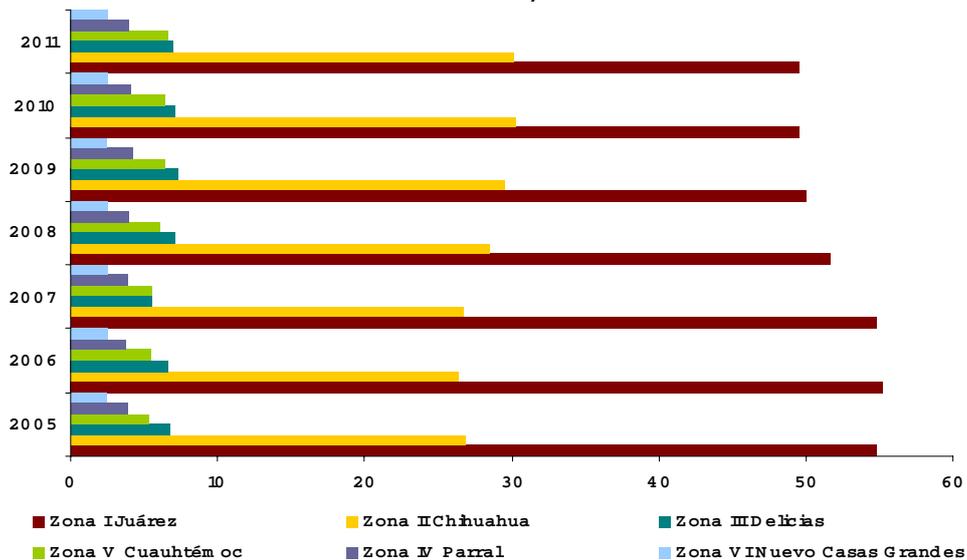
Fuente: Datos del Instituto Mexicano del Seguro Social tomados del Centro de Información Económica y Social (CIES) del Gobierno del Estado de Chihuahua, 2011.

**Gráfica 7**  
**EMPLEO FORMAL EN LA REGIÓN NORTE, 1997-2010**



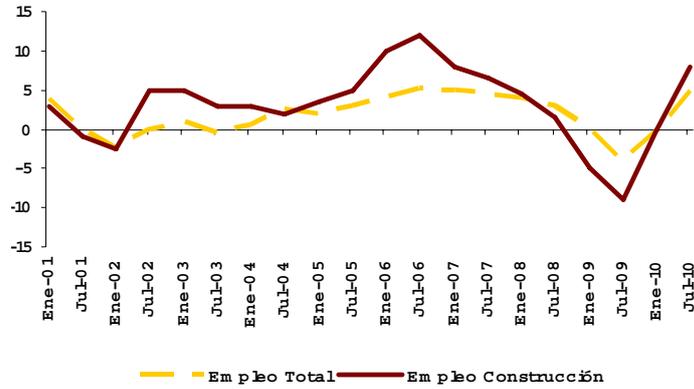
Fuente: Datos del IMSS tomados del Centro de Inteligencia Económica y Social, CIES, 2011.

**Gráfica 8**  
**DISTRIBUCIÓN DEL EMPLEO FORMAL POR REGIÓN, 2005-2011**  
 Porcentaje



Fuente: elaboración propia con datos del Centro de Inteligencia Económica y Social, CIES, 2011.

Gráfica 9  
**EMPLEO TOTAL VS. CONSTRUCCIÓN**  
 Variación porcentual anual nacional



Fuente: BBVA Research con datos de INEGI, 2011.

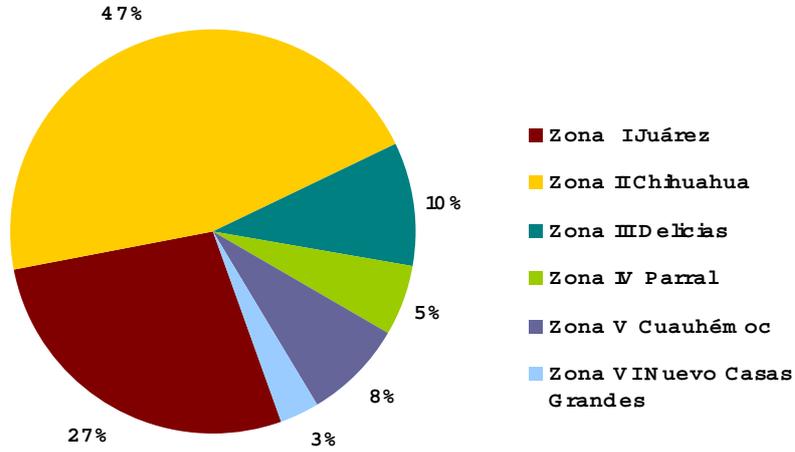
**Tabla 6**  
**PERSONAL OCUPADO EN LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS EN EL ESTADO, 2000-2009**

Año	Promedio Anual	Diciembre	Variación % anual
2000	16 887	15 493.0	
2001	15 995.00	12,130.0	-21.7
2002	14 630.00	12 227.0	0.8
2003	12,130.00	11,577.0	-5.3
2004	11,941.00	9,768.0	-15.6
2005	12,977.00	10,653.0	9.1
2006	13,304.00	11,286.0	5.9
2007	13,884.00	11,744.0	4.1
2008	14,724.00	12,292.0	4.7
2009	11,122.00	11,062.0	-10.0

Fuente: Fuente: Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI), 2009.

**Gráfica 10**

**DISTRIBUCIÓN DEL EMPLEO FORMAL, SECTOR DE LA CONSTRUCCION, 2011**



Fuente: Centro de Inteligencia Económica y Social (CIES) del Gobierno del Estado de Chihuahua, 2011.

**Tabla 7**

**TASA DE CRECIMIENTO ANUAL. COMPARATIVO PROMEDIO NACIONAL**

Período	México	Chihuahua
1950-1960	3.1	3.8
1960-1970	3.4	2.9
1970-1980	3.2	2.1
1980-1990	2	2
1990-2000	1.9	2.3
2000-2010	1.5	1.1

Fuente: INEGI, VII al XII Censos de Población y Vivienda, 1950 a 2010.

**Tabla 8**

**DINAMISMO DEMOGRÁFICO DEL SISTEMA URBANO ESTATAL, 2000 – 2010**

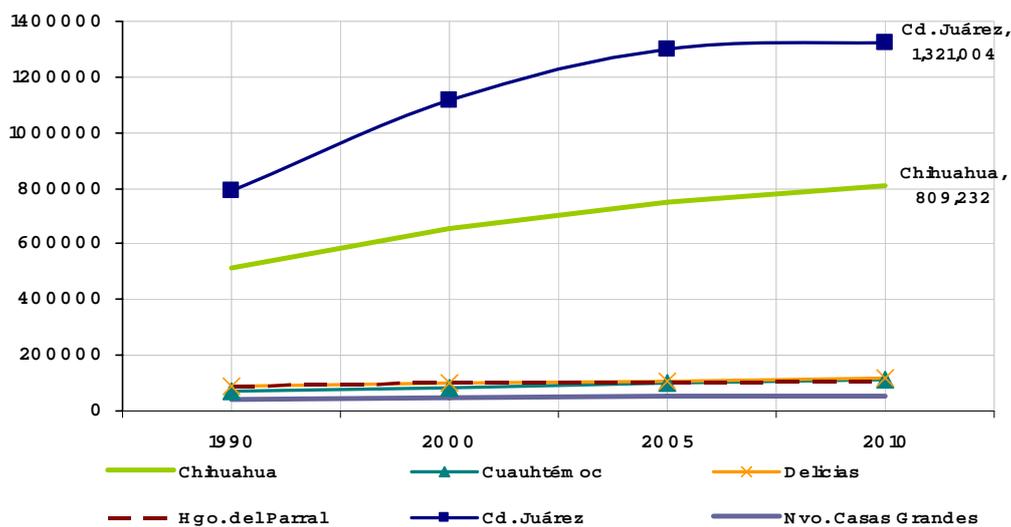
Localidades con población > a 15,000 hab.

Ciudad	2000	2010	Crecimiento absoluto	Variación porcentual
Ciudad Juárez	1,187,275	1,321,004	133,729	11.3
Chihuahua	657,876	809,232	151,356	23.0
Delicias	98,615	118,071	19,456	19.7
Cuauhtémoc	85,387	114,007	28,620	33.5
Hidalgo del Parral	98,876	104,836	5,960	6.0
Nuevo Casas Grandes	50,378	55,553	5,175	10.3
Camargo	37,456	40,221	2,765	7.4
Jiménez	31,195	34,281	3,086	9.9
Ohiguera	20,371	22,744	2,373	11.6
Meoqui	19,498	22,574	3,076	15.8
Alamos	15,481	18,642	3,161	20.4
Madera	14,810	15,447	637	4.3
Estado	3,052,907	3,406,465	353,558	11.6

Fuente: Censos de Población y Vivienda 2000 y 2010, INEGI, 2011.

**Gráfica 11**

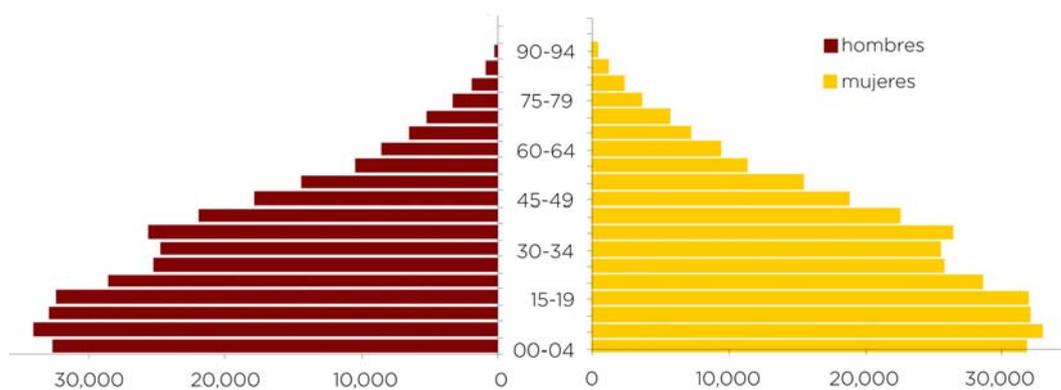
**EVOLUCION DEMOGRÁFICA, 1990 – 2010**



Fuente: Censos de Población y Vivienda 1990 a 2010, INEGI, 2011.

**Gráfica 12**

**DISTRIBUCIÓN DE POBLACIÓN POR GRUPO DE EDAD, 2010**



Fuente: Censo de Población y Vivienda 2010, INEGI, 2011.

**Tabla 9**

**MUNICIPIOS CON MAYOR GRADO DE REZAGO SOCIAL**

Municipio	Lugar en el contexto nacional	Lugar en el contexto estatal	Grado de rezago social
Batopías	2	1	Muy alto
Morebs	22	2	Muy alto
Urique	56	3	Muy alto
Guachochi	61	4	Muy alto
Guadalupe y Calvo	64	5	Muy alto
Carichí	70	6	Muy alto
Maguarichi	108	7	Alto
Uruachi	113	8	Alto
Baleza	120	9	Alto
Guazapares	147	10	Alto
Chínipas	235	11	Alto
Moris	398	12	Alto
Ocampo	471	13	Alto
Bocoyna	527	14	Alto
Nonoava	736	15	Medio
Temósachi	1070	16	Medio

Fuente: Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, Coneval, 2005.

Tabla 10  
DINÁMICA DE CRÉDITOS INFONAVIT EN EL ESTADO, 2003-2010

Año	Meta Global	Créditos Formalizados al 31 de diciembre	% Avance del Programa	Posición Nacional	Créditos Otorgados por Tipología	
					Vivienda Económica	Vivienda Tradicional
2011*	22,755	6,833	30.03	28	4,883	
2010	33,109	21,774	65.76	32	15,122	
2009	31,235	24,528	78.53	26	17,657	
2008	27,550	31,113	112.93	10	30,705	
2007	29,585	35,323	119.39	3	26,707	
2006	29,460	31,790	107.91	6	22,955	
2005	22,636	28,111	124.19	1	18,703	
2004	20,050	23,320	116.31	2	12,081	
2003	25,293	29,618	117.1	2	8,458	

\* Contabilizado al 3 de junio de 2011, datos por segmento salarial.  
Fuente: elaboración propia con datos del Infonavit, 2011.