

**PROGRAMA INSTITUCIONAL
DE VIVIENDA**

2004-2010

PRODUCCIÓN

Instituto de la Vivienda del Estado de Chihuahua

COORDINACIÓN GENERAL

Arq. Ileana Margarita Portillo Sotelo

COORDINACIÓN TÉCNICA

Arq. Alberto Armando Martínez Baylón

DISEÑO Y EDICIÓN

Arq. Ileana Margarita Portillo Sotelo

CORRECCIÓN DE ESTILO

Luis David Hernández Martínez

COLABORACIÓN

Lic. Brenda Molinar Márquez

Lic. Luis Roberto Chaires Martínez

Arq. Mario Humberto Echanove García

Arq. Alfonso Amatón Lugo

Ing. José Jaime Correa Santacruz

DIAGRAMACIÓN

Ing. Jesús Omar Sánchez Ortega

Arq. Aurea Trigo Rascón

Arq. Edgar Salazar

Arq. Cecilia Contreras Flores

COORDINACIÓN DE IMPRESIÓN

Arq. Gabriela Jurado Moreno

FOTOGRAFÍAS

Archivo del Instituto de la Vivienda del Estado de Chihuahua: pp. 33b, 41, 47, 50, 52, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 77, 79.

Cortesía de la Secretaría de Desarrollo Comercial y Turismo: pp. 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 33a, 36, 46.

ATLAS DE VIVIENDA DE CHIHUAHUA Y CIUDAD JUÁREZ

URBIS Internacional S.A. de C.V.: pp. 43, 44.

Programa Institucional de Vivienda **2004-2010**

Primera Edición, 2005

D.R. ©Instituto de la Vivienda del Estado de Chihuahua

Calle Victoria No. 310

Col. Centro

Chihuahua, Chih., México, CP 31000

Impreso y hecho en México

La información de esta publicación se puede obtener como documento PDF en la página de Internet del Gobierno del Estado de Chihuahua: www.chihuahua.gob.mx/ivi



PROGRAMA INSTITUCIONAL DE VIVIENDA

2004-2010



INSTITUTO DE LA VIVIENDA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Presentación

La vivienda conforma la base del núcleo familiar. Espacio esencial en el que se satisfacen las necesidades del desarrollo integral de la familia y donde se establecen las mejores condiciones para su inserción en la sociedad.

Por encima de cualquier otro aspecto, la vivienda debe ser reconocida por su marcado carácter social. Debido a esto, todos los actores involucrados en los procesos relacionados con la vivienda, debemos centrar nuestros esfuerzos para optimizar su dignidad y su calidad.

La vivienda es, por tanto, un indicador básico del bienestar de la población y constituye el cimiento del patrimonio familiar. Al hablar de la relación existente entre el crecimiento económico y el desarrollo social, la vivienda debe considerarse como uno de sus principales elementos articuladores.

Por ello, el Plan Estatal de Desarrollo 2004-2010 ubica a la vivienda como tema esencial para atender una de las cuatro líneas estratégicas que lo estructuran: el desarrollo humano y social de la población. Así, la política de vivienda ha quedado delineada como parte del objetivo rector que promueve el mejoramiento de los niveles de bienestar de los chihuahuenses.

Asimismo, se destaca a la vivienda como un factor de desarrollo social que tiene un impacto directo en el crecimiento económico y el desarrollo urbano y regional; es decir, la formación de la ciudad. Sin embargo, el acelerado proceso de modernización de la sociedad no ha ido acompañado de un incremento homogéneo del nivel de bienestar de los ciudadanos, al no ofrecer igualdad de oportunidades para todos los chihuahuenses en la obtención de una vivienda digna, lo que implica un rezago importante en las últimas décadas.

La carencia de vivienda genera inequidades entre los diferentes grupos sociales y propicia el crecimiento anárquico de los centros urbanos que aumenta los atrasos en infraestructura urbana y de servicios; este factor constituye un peligro latente para sus ocupantes.

El Programa Institucional de Vivienda 2004-2010 ha sido formulado con apego a las prioridades, objetivos y estrategias del Plan Estatal de Desarrollo. Su ejecución corresponde a todos los sectores de la sociedad y a los tres órdenes de gobierno. A través de las vertientes de obligatoriedad, coordinación, concertación e inducción, el Gobierno Estatal asume el compromiso de sentar las bases necesarias para orientar, hacia un mismo fin, los esfuerzos de los diversos sectores de la sociedad y así, abatir los rezagos existentes y atender las nuevas necesidades habitacionales del estado con un enfoque a mediano plazo y una visión hacia futuras generaciones.

Arq. Jesús Antonio Peña Martínez
Director del Instituto de la Vivienda del Estado de Chihuahua

9	INTRODUCCIÓN
11	I. MARCO JURÍDICO
15	II. POLÍTICAS DE VIVIENDA
21	III. DIAGNÓSTICO
23	1. Antecedentes
38	2. Situación de la vivienda en el Estado de Chihuahua
51	3. Proyección de necesidades anuales de vivienda en el estado
54	4. Principales problemas en la atención habitacional en el estado
55	IV. OBJETIVOS RECTORES
57	1. Objetivos generales
57	2. Objetivos específicos
59	V. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS
61	1. Objetivos estratégicos
61	2. Estrategia y líneas de acción
63	3. Estrategia territorial
65	VI. INSTRUMENTACIÓN Y ACCIONES
67	1. Instrumentación jurídica para el fortalecimiento de la producción de vivienda
68	2. Programas de fomento y apoyo social para adquisición y mejoramiento de vivienda
74	3. Desgravación y desregulación en la producción de la vivienda social
76	4. Mecanismos para la provisión de suelo urbano
77	5. Desarrollo de equipamientos y servicios para la vivienda
79	6. Promoción de investigación y desarrollo tecnológico para la producción de vivienda
80	7. Metas del sector vivienda 2004-2010
83	VII. COORDINACIÓN Y CONCERTACIÓN
85	1. Coordinación intergubernamental
85	2. Acciones de concertación con paraestatales
85	3. Coordinación con la federación y los municipios
85	4. Acciones de concertación con los sectores social y privado
89	FUENTES

Introducción

El Estado de Chihuahua entra al siglo XXI con una creciente dinámica económica, grandes industrias, modernas instalaciones, importante generación de empleo y notables cambios demográficos. En la última década se ha posicionado como una de las entidades con mayor impulso económico del país; sin embargo, este acelerado proceso provoca una serie de problemáticas urbanas, sociales y financieras y se ha propiciado un desarrollo desequilibrado a nivel estatal.

Estos cambios territoriales, culturales y económicos imponen nuevos desafíos. Actualmente, el Estado de Chihuahua cuenta con dos grandes ciudades, cuatro ciudades medias y un sinnúmero de pequeñas poblaciones dispersas en el vasto territorio estatal.

Debemos reconocer que a pesar del creciente progreso en seis de nuestras ciudades más desarrolladas, al menos dos de ellas se encuentran inmersas en los procesos disolutorios de la urbanización periférica. Por otro lado, muchas de las pequeñas localidades padecen situaciones de deterioro, pobreza y en muchas ocasiones de abandono.

En lo que respecta a las zonas urbanas, las políticas aplicadas hasta ahora han llevado en gran medida a procesos masivos de zonificación y privatización, buscando trasladar los problemas de mantenimiento, mejora y consolidación a los propios ciudadanos. Esto ha conducido a situaciones de insolvencia colectiva que impiden resolver por sí mismos la problemática generada.

Para enfrentar estas situaciones, se debe partir de una premisa básica: el espacio urbanizado por sí solo no es ciudad. La ciudad exige un territorio articulado, capaz de generar lugares integradores y polivalentes, es decir, una organización interna que facilite la cohesión sociocultural de sus habitantes. Debemos reivindicar el valor de la ciudad encaminados hacia un crecimiento compacto y sostenible, contrario al disperso y fragmentado que se da especialmente en la capital y la fronteriza Ciudad Juárez.

Es necesario **regular la expansión** de la ciudad con criterios de urbanización que respondan a la **adecuación al medio natural**, al **equilibrio en la ocupación** del suelo, a la **organización espacial comunitaria**, a los sistemas de **reaprovechamiento de agua** y a los esquemas alternativos de **transporte**.

Las actuales demandas de la población van más allá de aquellas que se limitan a la cobertura de necesidades acumuladas, por urgentes que estas sean. La vivienda

aislada, sin servicios y equipamientos, de precaria urbanización, desconectada del resto de la trama urbana, conduce inevitablemente a una deestructuración social. Asimismo, la falta de oportunidades laborales y de acceso a la educación y a los servicios básicos en las zonas rurales provocan el desarraigo al lugar de origen y generan altos índices de emigración.

La política de vivienda para el Estado de Chihuahua al final del presente sexenio, más allá de la actualización de las disposiciones legales y normativas, debe introducir consideraciones de tipo social como una prioridad permanente y con una visión de futuro. Debe encaminarse hacia la consolidación de la vivienda existente y a la utilización de los grandes baldíos que caracterizan nuestras manchas urbanas.

Es indispensable repensar la vivienda y los barrios, convencidos de su trascendencia como célula y organismo vital, que asegura la salud de la ciudad y sobre todo de su sociedad.

Por otro lado, los espacios comunitarios son inversiones sociales y culturales altamente rentables, a la vez que actúan como uno de los elementos primordiales para realizar una ciudad más justa y equitativa para todos. Por ello, se debe prestar especial atención a la dotación de equipamientos y espacios públicos entendidos como parte de la ciudad existente con la que se entretajan, ya que funcionan como importantes elementos de articulación e integración.

Los presentes retos del sector vivienda son de diversa índole. Por un lado, además de procurar la dotación de vivienda a los grupos vulnerables, se debe tender a generar ciudades con una notable calidad urbana y una habitabilidad caracterizada por la reutilización de estructuras existentes, la redensificación de su tejido urbano, la generosidad de sus espacios públicos y la conservación de su entorno natural.

Por otro lado, se deben encontrar los mecanismos adecuados para abrir otros campos de acción que fortalezcan económicamente, no solo las dos grandes ciudades, Chihuahua y Juárez, sino a las poblaciones medias y sobre todo al resto de los municipios del estado.

Toda visión solvente de las políticas de vivienda solo puede surgir del absoluto convencimiento de que hablar de la vivienda no es referirse únicamente a un derecho constitucional o a un bien de consumo, sino que va acompañada de una serie de factores económicos, culturales y sociales indispensables para el desarrollo justo y saludable de todos los miembros de la sociedad.

I. Marco Jurídico

La atribución del Estado de organizar un sistema de planeación democrática de desarrollo nacional se encuentra consagrada en el artículo 26 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, en la que de igual manera se establece la creación de un “Plan Nacional de Desarrollo, al que estarán sujetos obligatoriamente los programas de la Administración Pública Federal”, que deberán observar principios de solidez, dinamismo, permanencia y equidad.

De ahí la expedición de un precepto reglamentario que instrumente dicha obligación a cargo del Estado: la **Ley de Planeación**, donde se define la planeación como un medio para el eficaz desempeño de la responsabilidad del Estado sobre el desarrollo integral y sustentable del país; dicha norma contempla la asignación de recursos y responsabilidades, establece objetivos y metas a lograr bajo estrategias y prioridades pertinentes, y por supuesto la evaluación de los resultados.

Los aspectos de la planeación nacional del desarrollo que correspondan a las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal se llevarán a cabo mediante el Sistema Nacional de Planeación Democrática. En lo relativo al Estado de Chihuahua, se regirá mediante un Sistema Estatal de Planeación Democrática, integrando a su vez en el Plan Estatal de Desarrollo los programas de mediano plazo: sectoriales, regionales, especiales e institucionales, entre otros. Los cuales deberán ser congruentes en todas sus partes con lo dispuesto por el Plan Nacional de Desarrollo. Lo anterior, con fundamento en la **Ley de Planeación del Estado de Chihuahua**.

La planeación para el desarrollo pretende que la acción del gobierno y la de los otros actores, sociales y económicos, promuevan y coordinen actividades que se integren en programas sectoriales que respondan a problemáticas específicas de la sociedad mexicana.

Uno de los principios fundamentales es la igualdad de derechos: atender las necesidades básicas de la población y mejorar en todos los aspectos la calidad de vida, garantizando un ambiente adecuado para el desarrollo de la población. La **vivienda** incide de manera directa en este principio básico ya que constituye una de las ramas más importantes de la economía y representa uno de los principales indicadores que manifiesta el nivel de calidad de vida de la población. Por otra parte, el desarrollo del

mercado habitacional se realiza a través de una serie de acciones que implican la intervención de diferentes dependencias y entidades de los distintos órdenes de gobierno, así como de todos los sectores de la sociedad.

Esta garantía de contar con un espacio vital para realizar las actividades cotidianas se encuentra consagrada originalmente en nuestra Carta Magna como un derecho laboral a una vivienda cómoda e higiénica. Posteriormente, en 1983 se reformó la Constitución para garantizar a las familias mexicanas el derecho a una vivienda digna y decorosa, que actualmente se encuentra reglamentada por la Ley Federal de Vivienda donde se dispone que las acciones públicas federales en materia de vivienda se programarán principalmente mediante el Programa Sectorial de Vivienda, cuya elaboración corresponde a la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (Conafovi), como órgano desconcentrado de la Secretaría de Desarrollo Social (Sedesol).

El documento donde se plasman las directrices a seguir en materia de planeación del desarrollo en las entidades federativas es el Plan Estatal de Desarrollo, cuya elaboración está a cargo del titular del Poder Ejecutivo en el estado, a través del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado, en coordinación con los ayuntamientos y los sectores social y privado, con lo que se cumple el principio democrático de participación. De ahí derivan las facultades de las entidades y dependencias de la Administración Pública Estatal, de formular los programas sectoriales institucionales y especiales, de acuerdo con el ámbito de sus respectivas competencias, bajo la coordinación del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.

El Programa Sectorial de Vivienda marca las directrices a seguir, objetivos a alcanzar, así como la coordinación entre los sectores de gobierno, social y privado que permitan lograr un pleno desarrollo de la acción habitacional, encausando las acciones correspondientes que satisfagan las demandas de la población y respondan a las políticas vigentes en materia de vivienda, dentro de un marco de autonomía y en congruencia con el Plan Nacional de Desarrollo y el Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006.

II. Políticas de Vivienda

II.1 Plan Nacional de Desarrollo 2001-2006

El **Plan Nacional de Desarrollo** busca fortalecer la cohesión y capital sociales para lograr un avance comunitario y humano en armonía con la naturaleza. Asimismo, prevé conducir responsablemente la marcha económica del país, elevar y extender la competitividad, promover un desarrollo económico regional equilibrado y crear condiciones para que sea sustentable. Lo anterior, con la finalidad de ampliar la capacidad de respuesta gubernamental para fomentar la confianza ciudadana en las instituciones.

En el apartado que nos ocupa se pretende promover y concertar: políticas públicas, programas de vivienda y de desarrollo urbano, apoyando la ejecución de los mismos, con la participación de los gobiernos estatales, municipales y de la sociedad civil, para así consolidar el mercado habitacional y convertir al sector vivienda en un motor de desarrollo.

Una de las estrategias que plantea el plan es la de aumentar los esfuerzos para otorgar créditos suficientes, mediante el financiamiento público y privado, para que los trabajadores obtengan una vivienda digna, tal como se consigna en el artículo 4o. de nuestra Carta Magna, ya en zonas urbanas como rurales.

Asimismo, se busca agilizar los trámites de titulación e inscripción de la vivienda. De igual manera, en el Plan Nacional de Desarrollo se destaca la participación de la vivienda como factor de desarrollo social, que tiene un impacto directo e inmediato en el crecimiento económico y en los procesos productivos del país, toda vez que la industria de la construcción ocupa de manera directa 2.2 millones de personas y transmite efectos multiplicadores sobre 21 ramas industriales que crean empleo adicional. De ahí, la creación de la Sociedad Hipotecaria Federal como entidad financiera cuyo objeto fundamental es el de promover, mediante el otorgamiento de créditos y garantías, la construcción y adquisición de viviendas de interés social, así como la bursatilización de carteras hipotecarias generadas por intermediarios financieros, fortaleciendo así, la participación del sector vivienda en la economía nacional.¹

1. Gobierno Federal: *Plan Nacional de Desarrollo 2001-2006*, México, DF, 2001.

■ II.2 Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006

La formulación del **Programa Sectorial de Vivienda** corresponde a la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda, como órgano desconcentrado de la Secretaría de Desarrollo Social, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 16 de la Ley de Planeación y fracciones I, V y VI de su propio decreto de creación. El Programa Sectorial considera las orientaciones que en materia de vivienda establece el Plan Nacional de Desarrollo 2001-2006, procurando además, fortalecer el papel de la vivienda como un factor fundamental que respalde un desarrollo económico duradero, dentro de un ordenamiento territorial integrado al entorno ecológico y como uno de los índices fundamentales del bienestar social. Asimismo, incorpora las metas y acciones que los organismos nacionales promotores de vivienda, como el Infonavit, Fovissste, Fonhapo y la entidad coordinadora de todos los mencionados, que es la Secretaría de Desarrollo Social, han de llevar a cabo durante el periodo de la administración, en apoyo y en congruencia con la política y la estrategia habitacional nacional. Un apartado de contenido nuevo en el Programa Sectorial es que prevé diversas acciones a desarrollar por cada uno de los involucrados en el sector, con la finalidad de encaminar todas las acciones hacia objetivos comunes. En suma, el programa responde al objetivo de crear las condiciones para extender la competitividad a todo el espectro sectorial y regional, ofreciendo una disponibilidad oportuna y eficaz de infraestructura, una adecuada capacitación para el trabajo productivo, un mayor esfuerzo de desarrollo tecnológico y científico y un marco de regulación más flexible. De esta manera, la Política Nacional de Vivienda se fundamenta en cuatro vertientes y seis estrategias:

CONSOLIDAR EL CRECIMIENTO DEL SECTOR VIVIENDA

- Articulación institucional y fortalecimiento del sector.
- Apoyo social a la población más necesitada para la adquisición de vivienda, mejoramiento habitacional rural y urbano y la consolidación jurídica de su patrimonio.

INCREMENTAR EL FINANCIAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA DE VIVIENDA

- Crecimiento y consolidación del financiamiento público y privado.

DESARROLLAR LA PRODUCTIVIDAD DEL SECTOR VIVIENDA

- Desgravación, desregulación y normatividad habitacional.
- Desarrollo tecnológico, abasto competitivo de insumos, normalización y certificación habitacional para el crecimiento de la producción.

INCREMENTAR LA OFERTA DE SUELO CON INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PARA VIVIENDA

- Abasto de suelo con aptitud habitacional y desarrollo de infraestructura y servicios.²

2. Gobierno Federal: *Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006*, México, DF, 2001.

■ II.3 Congruencia con el Plan Estatal de Desarrollo 2004-2010

El **Plan Estatal de Desarrollo** considera la vivienda como un tema esencial para atender una de las cuatro líneas estratégicas que lo estructuran: el desarrollo humano y social de los chihuahuenses. Introduce como tema prioritario el mejoramiento de calidad en la vivienda tanto en su aspecto arquitectónico como en su entorno urbano, aspectos directamente vinculados al objetivo rector que promueve mejorar los niveles de bienestar de la población.

Plantea la dotación de equipamientos y espacios colectivos más indispensables para los nuevos asentamientos, así como la atención a las necesidades de vivienda para las personas con capacidades diferentes, los adultos mayores y los niños. Por otro lado, marca como objetivo primordial la atención a las familias más necesitadas con programas de apoyo a la autoconstrucción así como la promoción de programas de ahorro y crédito para los grupos sociales que tradicionalmente no tienen acceso a los financiamientos de las instituciones federales y a los créditos hipotecarios bancarios. Asimismo, subraya la necesidad de contribuir a la mejora de la vivienda existente apoyando la ampliación y la rehabilitación de las habitaciones en el medio rural y urbano, así como impulsar un programa especial de mejoramiento de barrios y viviendas en las zonas centrales de las ciudades.

Junto al componente relacionado con el bienestar social, la producción habitacional tiene implicaciones en dos aspectos también importantes: la derrama económica y el desarrollo urbano y regional, es decir, la formación de la ciudad. Para ello, dentro de las acciones estratégicas que contempla el plan, propone medidas reglamentarias y criterios técnicos que tiendan a mejorar el diseño de la vivienda y la calidad de los conjuntos habitacionales y destaca la importancia de las acciones de coordinación y participación pública, social y privada.³

3. Gobierno del Estado: *Plan Estatal de Desarrollo 2004-2010*, Chihuahua, Talleres Gráficos del Estado, 2005.

■ III.4 Estudios complementarios al Programa Institucional de Vivienda 2004-2010

El programa se retroalimentará con investigaciones periódicas y estudios complementarios que permitan generar indicadores claros y precisos por ciudad o municipio, a efecto de mantenerlo actualizado, acorde a las necesidades de la población, es decir, con la periodicidad que los movimientos económicos y sociales demanden. Sin perjuicio de lo anterior, se plantea la necesidad de efectuar revisiones al mismo por lo menos al término del ejercicio anual, efectuando un balance de las actividades realizadas y los resultados de las mismas, a fin de modificar los objetivos, de ser necesario, o bien, continuar con las líneas de acción trazadas.

III. Diagnóstico

1. Antecedentes

Situación económica estatal

El Estado de Chihuahua tiene una extensión de 247,087 kilómetros cuadrados y ocupa el 12.6% del área total de la nación. Es la entidad más grande de la República Mexicana y se estructura en 67 municipios conformados por más de 12,000 localidades. Posee la mayor franja fronteriza del país y colinda con Nuevo México y Texas, hasta alcanzar 938 kilómetros, lo que representa un 30% del total de la frontera con Estados Unidos. Esto ha permitido que Chihuahua se convierta en uno de los principales corredores comerciales entre México, Estados Unidos y Canadá.

Gracias a los acuerdos comerciales de la nación, especialmente al Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN), Chihuahua destaca como una de las entidades federativas con mayor dinamismo industrial y económico. En diez años ha logrado consolidar una importante plataforma de manufactura ligera, conformada principalmente por maquiladoras especializadas en el ensamble de productos electrónicos, telecomunicaciones, eléctricos y de autopartes.

A pesar de ser el undécimo en población, de acuerdo con los indicadores económicos

en el ámbito nacional, Chihuahua se sitúa como la quinta economía del país, solo por debajo del Distrito Federal, el Estado de México, Nuevo León y Jalisco.

El Estado de Chihuahua contribuye con el 4.4% del Producto Interno Bruto Nacional (PIB) y genera más del 28% de la producción total del país. Asimismo, se encuentra dentro de las siete entidades con mayor porcentaje de Población Económicamente Activa (PEA), con un total aproximado de 1,307,880 personas, donde la población ocupada representa el 98.19%.

Mapa III.1
Ubicación del Estado de
Chihuahua



El **desarrollo industrial** del estado se sustenta en una economía abierta, sujeta a la competencia internacional, en la que la especialización tecnológica y la integración a bloques comerciales resultan determinantes para la captación de inversión productiva.

A través de los 11 acuerdos de libre comercio que México suscribe con 42 países, el Estado de Chihuahua ocupa el segundo lugar nacional en captación de inversiones extranjeras directas; de las cuales, un total de 878 empresas se

extranjero y ocupa el segundo lugar nacional en establecimientos de industria maquiladora, siendo Ciudad Juárez el centro de manufactura más grande de Norteamérica. Este desarrollo ha generado la mayor creación de empleos en la industria maquiladora, ocupando el quinto lugar a nivel nacional con un total de 1,284,164.

En lo que respecta a la **provisión de servicios**, el estado concentra una gran cantidad de empresas líder reconocidas internacionalmente: fábricas de equipos

El Estado de Chihuahua es la sede de más de 400 empresas de capital extranjero y ocupa el segundo lugar nacional en establecimientos de industria maquiladora.



encuentran en el estado y representan el 2.8% del total de sociedades con participación extranjera registradas en el país. Se localizan principalmente en los municipios de Juárez con 655 empresas y una participación estatal del 74.6%, y en Chihuahua con 156 compañías y un 17.8% en participación.

El Estado de Chihuahua es la sede de más de 400 empresas de capital

originales (OEM's), subcontratistas (CEM's) y proveedores especializados (SS's). Cuenta con un importante grupo de empresas de servicios profesionales y de consultoría, así como con una red de proveedores cualificados que integran las cadenas productivas. Asimismo, ostenta el 25% del mercado internacional de bienes raíces para el sector industrial.



Chihuahua posee una de las dos líneas con transporte de pasajeros dentro de la República Mexicana.

Chihuahua ofrece una **infraestructura sólida de calidad** tanto en las dos principales ciudades del estado, como en las cuatro medias: Cuauhtémoc, Delicias, Parral y Nuevo Casas Grandes.

Tiene la red carretera pavimentada más extensa del país, con casi 5,000 Kms. Cuenta con más de 2,500 Kms. de vías ferroviarias que constituyen el enlace entre las principales ciudades del estado y del país, colocándose como la entidad con más vías férreas. Además, posee una de las dos líneas con transporte de pasajeros dentro de la República Mexicana. Asimismo, cuenta con vuelos directos a las principales ciudades de México y a dos aeropuertos en los Estados Unidos.

Tiene la infraestructura de cruces más grande de todo el país, donde cinco de ellos son puertos de entrada. El cruce entre Ciudad Juárez y El Paso Texas es la frontera entre dos países más activa del mundo.

Tabla III.1
Información estadística. Flujos y movimientos

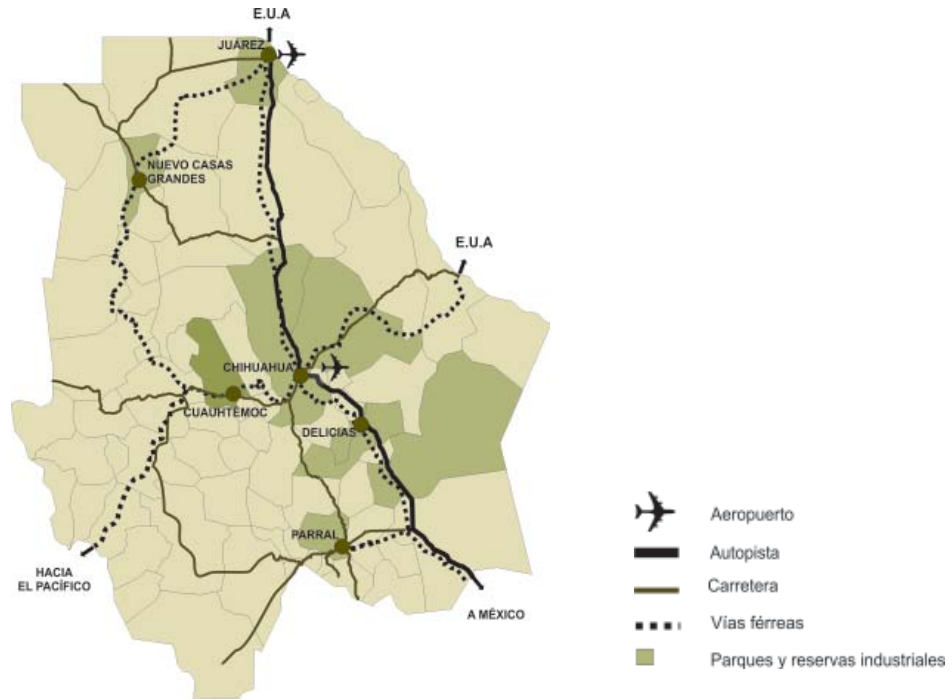
<i>Cruce fronterizo Cd. Juárez y El Paso, Tx. (cifras por año)</i>	<i>Visitantes y medio de transporte (cifras por año)</i>	<i>Movimiento aeroportuario (cifras por año)</i>
655,000 camiones	0,26 millones pasajeros por el CH-P	41,000 operaciones
15,000 vehículos	1,04 millones pasajeros por avión	16,000 toneladas
	1,5 millones vía terrestre	
2.8 millones visitantes		

Fuentes: *Doing Business in Chihuahua*,
Aeropuerto Internacional Roberto Fierro Villalobos,
www.chihuahuaemexicoindustrial.com.

Mapa III.3
Cruces fronterizos



Mapa III.2
Infraestructura de transporte y
localización de parques y
reservas industriales



Fuente: CIES
con base en datos de promotores
de la industria y
Promotora Industrial
Chihuahuense.

El estado cuenta con 35 parques, 8 reservas industriales y más de 7,000 millones de metros cúbicos en reservas de agua. Tiene la más alta red de servicios digitales y fibra óptica per cápita en México.

Asimismo, existen ocho plantas de generación de energía en el estado con



una capacidad de 8,300 Giga-Watts/hora y una red de gasoducto con longitud de más de 1,100 kilómetros.

El **sector agropecuario y forestal** incluye las actividades de agricultura, fruticultura, ganadería, silvicultura y acuicultura, mismas que han tenido una participación preponderante en el desarrollo económico estatal. Este factor contribuye de manera importante en la formación del Producto Interno Bruto del estado.

La agricultura se desarrolla en 1.2 millones de hectáreas y representa la mayor fuente de empleos e ingresos para más de 220 mil productores;

sobresale a nivel nacional, y en primer lugar, la producción de manzana, nuez, chile, papa, alfalfa, maíz grano amarillo, algodón, avena y sandía.

Recientemente, la actividad hortícola ha mostrado una marcada tendencia en el aumento de su producción, apoyada en el uso de la tecnología avanzada en hidroponía y en el uso de invernaderos.

Respecto a la ganadería, el principal mercado para la producción pecuaria ha sido tradicionalmente el de exportación de ganado en pie y el envío a otras entidades del país. Una parte

mil 372 cabezas, mismas que se concentran en seis cuencas: Cuauhtémoc, Delicias, Casas Grandes, Juárez, Chihuahua y Parral-Jiménez.

En cuanto a la silvicultura, Chihuahua cuenta con más de 17.5 millones de hectáreas, con ecosistemas de una gran biodiversidad. La producción en la última década ha presentado un promedio anual de 1.5 millones de metros cúbicos de rollo, y la capacidad instalada de la industria forestal maderable permite procesar 3.5 millones de metros cúbicos de rollo. En los municipios de Parral,



Chihuahua participa con más del 8% de la producción lechera a nivel nacional y ostenta el primer lugar en la producción de manzana, nuez, chile, papa, alfalfa, maíz, algodón, avena y sandía.

importante, 40%, se queda a cumplir necesidades de abasto interno.

El Estado de Chihuahua participa con más del 8% de la producción lechera nacional, colocándose en cuarto lugar con 850 millones de litros al año y un inventario vacuno de alrededor de 213

Cuauhtémoc, Delicias, Madera, Guerrero, Guadalupe y Calvo, Guachochi, Balleza y Bocoyna, se concentra la mayoría de esta industria, la cual integra a 1,619 centros de almacenamiento y transformación.

Chihuahua ostenta el segundo lugar a nivel nacional en producción de madera

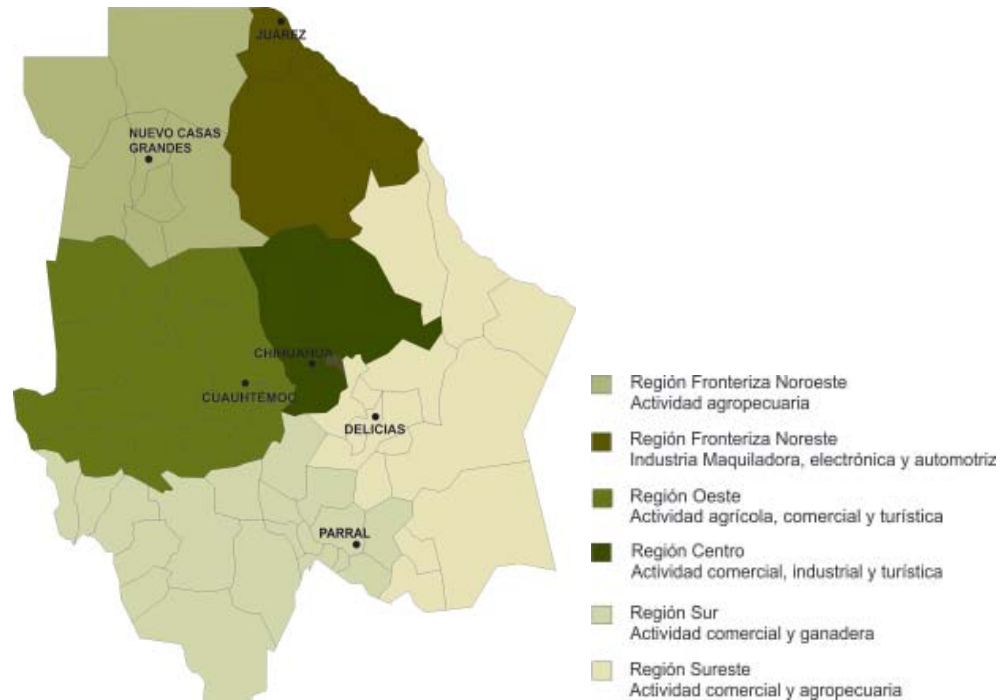
de pino con una participación del 26% del total nacional, y el tercer lugar en producción mueblera.

El estado se ha caracterizado por su notable **tradición minera** desde la época colonial; hoy en día ocupa el primer lugar nacional en la producción de plomo, segundo lugar en zinc, tercero en plata, cuarto en cobre y décimo lugar en la producción de oro. La gran minería se desarrolla en Naica, Santa Bárbara, Santa Eulalia, San Francisco del Oro, Ascensión, La Perla y El Sauzal.⁴



4. Secretaría de Desarrollo Comercial y Turístico: *Doing Business in Chihuahua. Business and Investor's Guide 2004/2005*, Chihuahua, Gobierno del Estado, 2004. Gobierno del Estado, *obra citada*. www.chihuahuaemexicoindustrial.com www.economia.gob.mx

Mapa III.4
Principales actividades económicas por región



Fuente: *Doing Business in Chihuahua*.

■ Fisiografía y clima

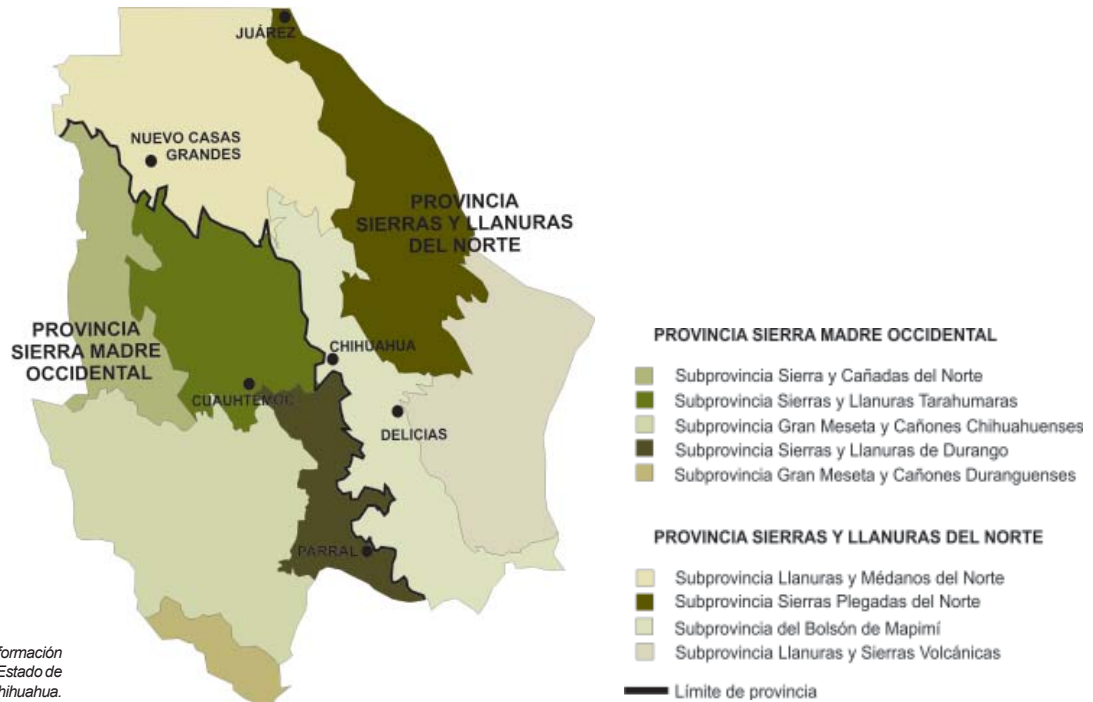
El estado abarca dos de las quince provincias que conforman la República Mexicana. La primera, Sierra Madre Occidental, ocupa menos de la mitad del territorio chihuahuense y posee 5 subprovincias. La segunda, Sierras y Llanuras del Norte, ocupa más del 50% de la superficie estatal y consta de 4 subprovincias.



El relieve chihuahuense se puede dividir en 3 zonas naturales: Mesa Central o Altiplano, Sierra Madre Occidental y Zona Desértica. La primera se localiza en la parte central del estado, la constituyen las llanuras y las grandes extensiones susceptibles de explotación.

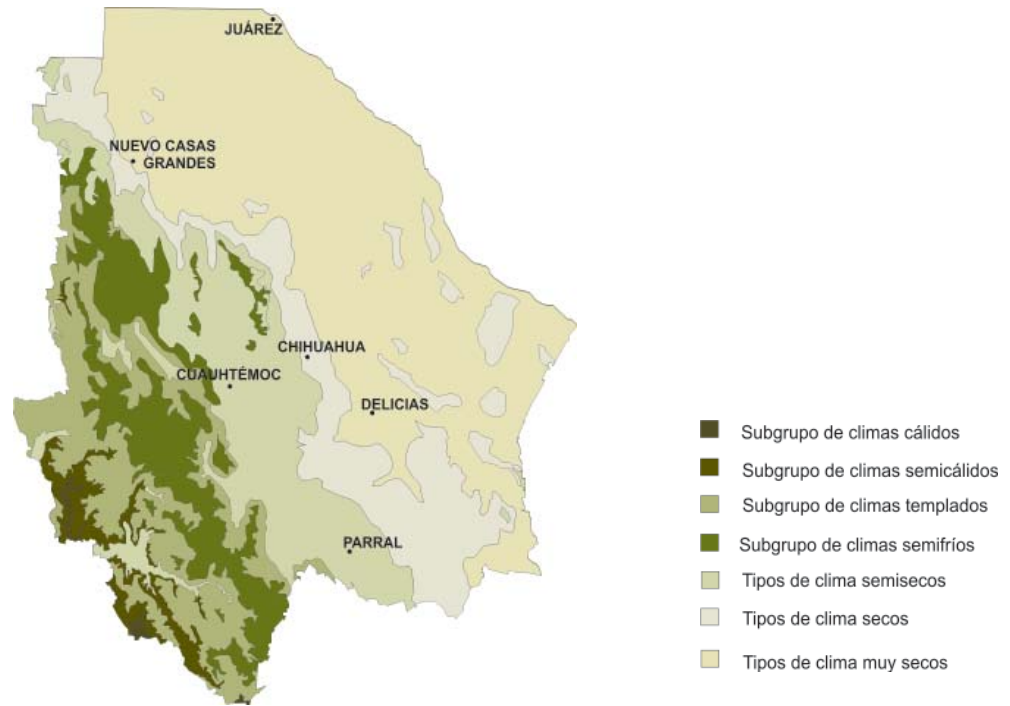
La segunda se encuentra al oeste con terrenos accidentados formados por cañones y barrancas, y es la parte que atraviesa la Sierra Madre Occidental, por último, la zona desértica ubicada en la porción oriental, en los límites con los Estados Unidos de América y el estado de Coahuila.

Mapa III.5
Regiones fisiográficas



Fuente: *Síntesis de Información Geográfica del Estado de Chihuahua.*

Mapa III.6
Regiones climáticas



Fuente: *Síntesis de Información Geográfica del Estado de Chihuahua.*



La entidad ofrece diversos contrastes climáticos con regiones que alcanzan temperaturas de 45° centígrados en el verano y otras con mínimas de 23° centígrados bajo cero durante el invierno.

El clima muy seco templado se extiende en más del 25% de la superficie estatal, situándose en la porción norte; el semiseco templado se encuentra en la parte media con dirección noroeste-

sureste seguido por el muy seco semicálido, localizado al oriente; el templado subhúmedo con lluvias en verano se ubica al suroeste.⁵

Debido a las características climáticas del estado, la precipitación pluvial es escasa, tan solo de 400 mm en la mayor parte del territorio, con excepción de la zona serrana donde alcanza los 800 mm por año.⁶

5. INEGI: *Anexo Cartográfico, Síntesis de Información Geográfica del Estado de Chihuahua*, Chihuahua, 2003.

6. Secretaría de Desarrollo Comercial y Turístico, Gobierno del Estado de Chihuahua, *obra citada*.

Marginalidad

Aun cuando el Estado de Chihuahua se ubica entre las siete entidades con mejor nivel de vida, junto a otras del norte del país y el Distrito Federal, de acuerdo con los indicadores socioeconómicos y al análisis del índice de marginación municipal elaborado por el Consejo Nacional de Población (Conapo), en 2001 se detectaron veintitrés municipios con grados de marginación entre muy alto, alto y medio. Es decir, municipios que cuentan con un difícil acceso a la educación, a la vivienda higiénica y a un ingreso económico suficiente, además de tener localidades muy dispersas en la extensa geografía de la entidad.

Es importante destacar que Chihuahua se encuentra entre las ocho entidades con nivel bajo de marginalidad dentro del sistema nacional. Sin embargo, la concentración excesiva de población en Chihuahua y Ciudad Juárez continúa desequilibrando el desarrollo regional, y provoca que varios municipios del estado presenten despoblamiento por migración y/o ausencia de desarrollo.

No obstante, un importante segmento de la población estatal aún vive en municipios marginados, principalmente en pueblos indígenas, comunidades rurales y en las áreas periféricas de las ciudades.⁷

7. INEGI: *Anuario Estadístico del Estado de Chihuahua*, Chihuahua, Gobierno del Estado, 2004.
www.conapo.gob.mx

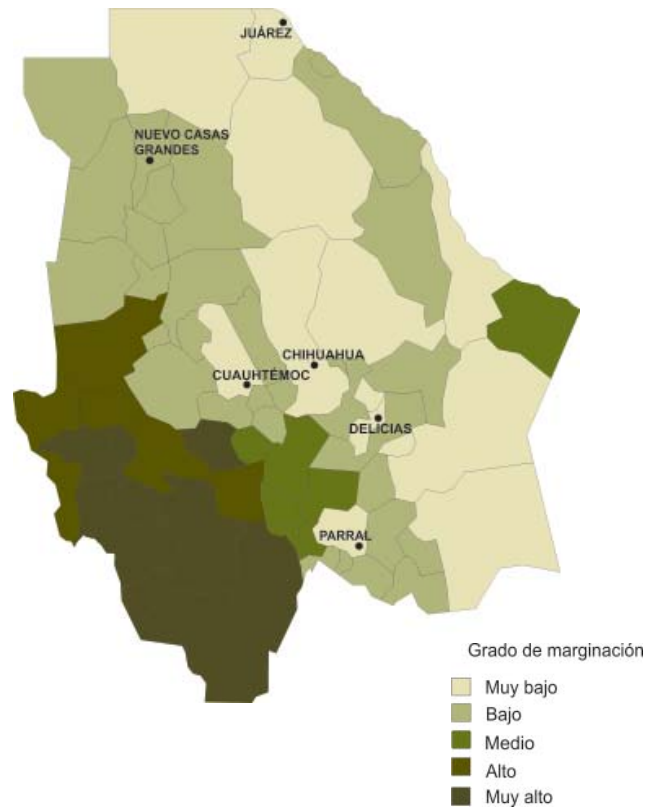
Mapa III.7
Entidades federativas según
grado de marginación, 2000.



Fuente: Estimaciones de Conapo con base en los resultados del XII Censo General de Población y Vivienda, 2000.

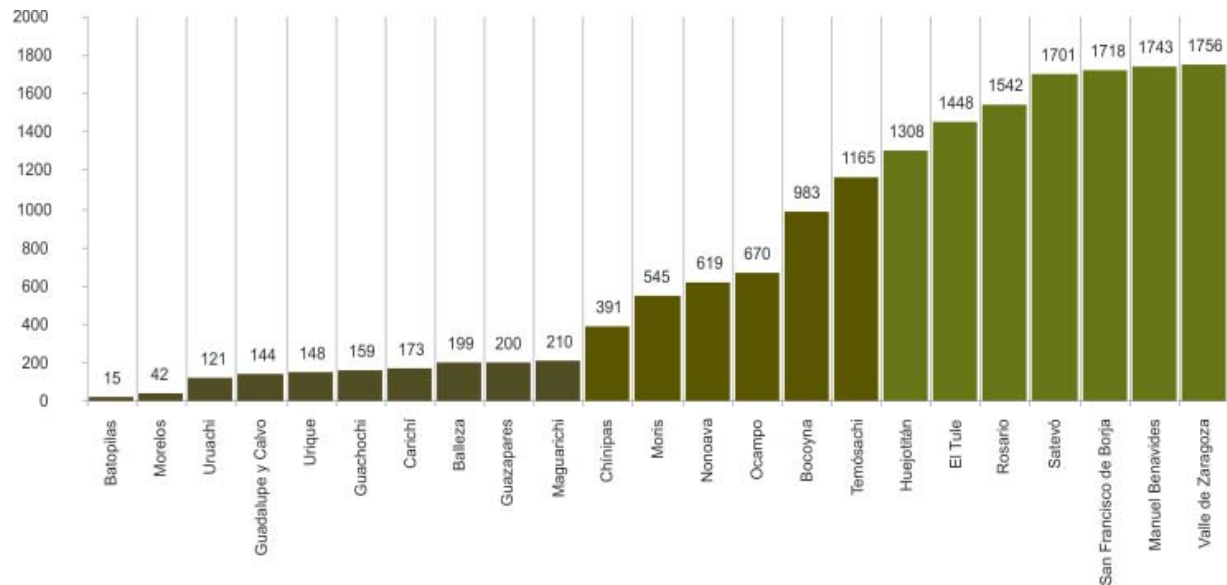
Tabla III.2 y Mapa III.8
Municipios según grado de marginación

Municipio	Lugar en el contexto nacional	Lugar en el contexto estatal	Población total	Grado de marginación
Batopilas	15	1	12 545	Muy alto
Morelos	42	2	9 482	Muy alto
Uruachi	121	3	8 282	Muy alto
Guadalupe y Calvo	144	4	48 355	Muy alto
Urique	148	5	17 655	Muy alto
Guachochi	159	6	40 615	Muy alto
Carichí	173	7	7 760	Muy alto
Balleza	199	8	16 770	Muy alto
Guazapares	200	9	8 066	Muy alto
Maguarichi	210	10	1 795	Muy alto
Chínipas	391	11	6 768	Alto
Moris	545	12	5 219	Alto
Nonoava	619	13	2 946	Alto
Ocampo	670	14	7 276	Alto
Bocoyna	983	15	27 907	Alto
Temósachi	1165	16	6 989	Alto
Huejotitán	1308	17	1 169	Medio
El Tule	1448	18	2 177	Medio
Rosario	1542	19	2 575	Medio
Satevó	1701	20	4 962	Medio
San Fco. de Borja	1718	21	2 331	Medio
Manuel Benavides	1743	22	1 746	Medio
Valle de Zaragoza	1756	23	5 309	Medio



Fuente: Estimaciones de Conapo con base en los resultados del XII Censo General de Población y Vivienda, 2000.

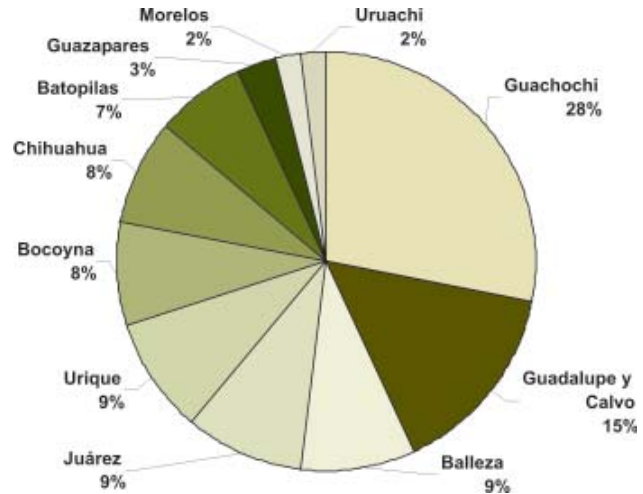
Gráfica III.1
Municipios según grado de marginación a nivel nacional



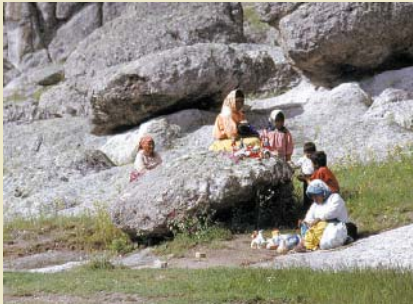
Fuente: Estimaciones de Conapo con base en los resultados del XII Censo General de Población y Vivienda, 2000.

De los 16 municipios con más alto nivel de marginalidad, nueve presentan los asentamientos con mayor población indígena. Estas comunidades se encuentran dispersas en la región serrana, ubicadas, en su mayoría, en territorios de difícil acceso. Esta situación, aun cuando no se considera un factor de desintegración entre las mismas comunidades, sí obstaculiza el desarrollo desde la perspectiva de la modernización. Por consiguiente, la población económicamente activa de la región es del 24%, de la cual, solo la cuarta parte es indígena y se ocupa en un 85% de actividades agrícolas para autoconsumo.

Gráfica III.2
Municipios con mayor presencia de población indígena



Fuente: INEGI, XII Censo General de Población y Vivienda 2000.



Nueve de los municipios con más alto nivel de marginalidad son los que albergan mayor cantidad de población indígena.

Más del 51% de los adultos mayores ocupados no perciben ingreso alguno o es menor al salario mínimo.

Otro sector de la población con alto índice de marginalidad es el de los adultos mayores. Aunque existe en la entidad un marco legal que les otorga protección y preservación de sus derechos, un significativo número de personas viven bajo condición de vulnerabilidad. Aproximadamente, el 49% de adultos entre 60 años y más no cuenta con seguridad social mientras que el 14% de ellos sufre alguna discapacidad.

Más de una tercera parte se mantiene activa económicamente y se estima que poco más del 51% de los ocupados no percibe ingreso alguno o es inferior al salario mínimo.

La marginación tiene como resultado la falta de elementos indispensables para que cada familia pueda acceder en condiciones de equidad al sector productivo y así procurarse por sí misma los satisfactores básicos.⁸

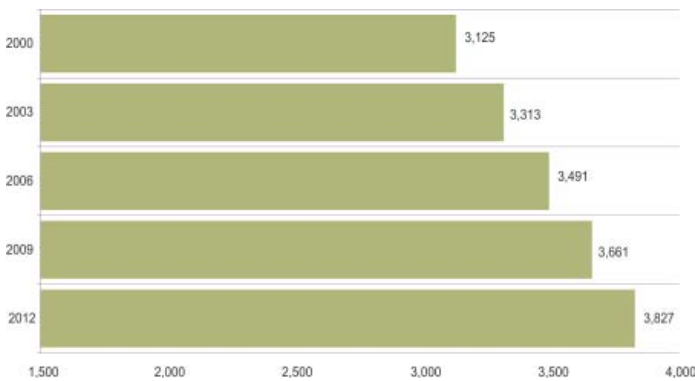
8. Gobierno del Estado de Chihuahua, obra citada.

Dinámica demográfica

Hacia el año 2000, el Estado de Chihuahua sumaba 3.05 millones de habitantes y se proyectó para el 2005 una población de 3.4 millones, con edad promedio de 23 años. Debido a su extensión, Chihuahua es uno de los estados de menor densidad en el país, con tan solo 12 habitantes por kilómetro cuadrado.⁹

La población chihuahuense atraviesa por un rápido proceso de transición demográfica. El descenso de la fecundidad, el aumento de la esperanza de vida y la disminución de la tasa de crecimiento estatal son expresiones de este proceso. Mientras que en la zona fronteriza la tasa de crecimiento es alta debido a los flujos migratorios que recibe del resto del estado y sur del país, en las zonas centro y sur de Chihuahua, la población crece a tasas inferiores en relación con el promedio nacional.

Gráfica III.3
Proyección de población en el estado

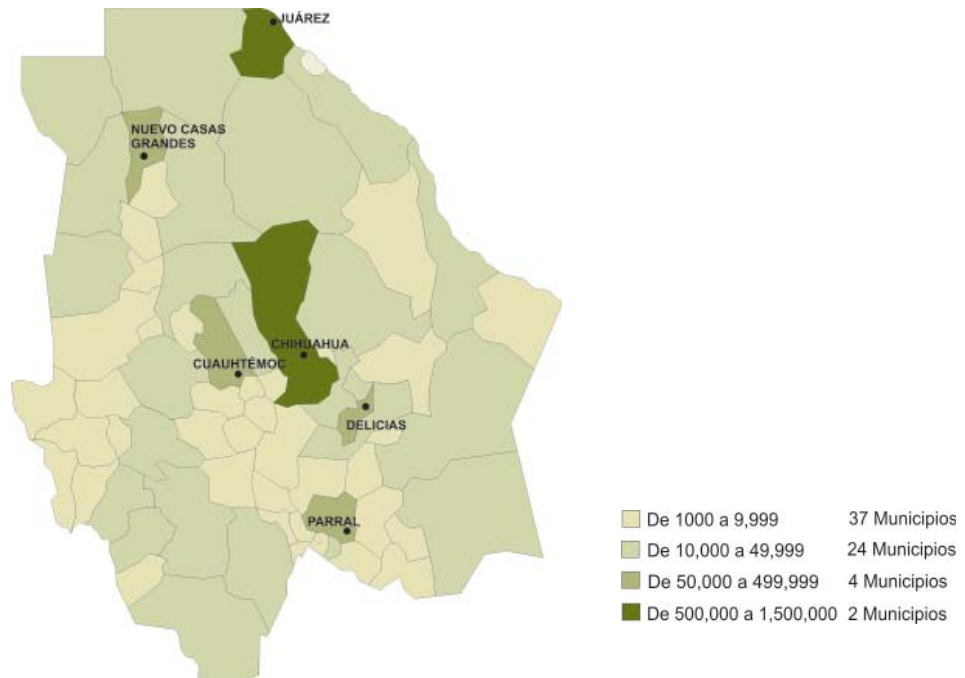


Fuente: Proyección Conapo.

Debido a lo anterior, la distribución de la población en el territorio muestra grandes desequilibrios que agudizan los problemas de dotación de servicios

9. INEGI: *Anuario Estadístico del Estado de Chihuahua*, Chihuahua, Gobierno del Estado, 2004.

Mapa III.9
Distribución de población por municipio



Fuente: Conafovi, 2000.

Tabla III.3

Distribución de población por municipio

<i>Municipio</i>	<i>Población</i>	<i>Municipio</i>	<i>Población</i>	<i>Municipio</i>	<i>Población</i>
Juárez	1.218.817	Rosales	14.969	Aquiles Serdán	5.327
Chihuahua	671.790	Batopilas	12.545	Valle de Zaragoza	5.309
Cuauhtémoc	124.378	Ahumada	11.901	Moris	5.219
Delicias	116.426	Santa Bárbara	11.597	Julimes	5.165
Hidalgo del Parral	100.821	Janos	10.214	Satevó	4.962
Nuevo Casas Grandes	54.390	Guadalupe	10.032	Santa Isabel	4.759
Guadalupe y Calvo	48.355	Riva Palacio	10.020	Matamoros	4.429
Camargo	45.852	Casas Grandes	10.004	López	4.080
Guachochi	40.615	Morelos	9.482	Galeana	3.876
Meoqui	40.018	Praxedis G. Guerrero	8.905	Gran Morelos	3.875
Guerrero	39.109	Gómez Farías	8.867	Dr. Belisario Domínguez	3.853
Jiménez	38.323	Allende	8.561	La Cruz	3.777
Madera	34.056	Uruachi	8.282	Matachí	3.221
Saucillo	30.644	Guazapares	8.066	Nonoava	2.946
Bocoyna	27.907	Ignacio Zaragoza	7.832	San Francisco de Conchos	2.843
Ojinaga	24.307	Carichí	7.760	Rosario	2.575
Namiquipa	23.643	Ocampo	7.276	San Francisco de Borja	2.331
Ascensión	21.939	Temósachi	6.989	Coronado	2.205
Buenaventura	20.056	Chínipas	6.768	El Tule	2.177
Aldama	19.378	Bachíniva	6.403	Maguarichi	1.795
Urique	17.655	San Francisco del Oro	6.054	Manuel Benavides	1.746
Balleza	16.770	Cusihuirachi	5.784	Coyame del Sotol	1.708
				Huejotitán	1.169
Estado	3.052.907				

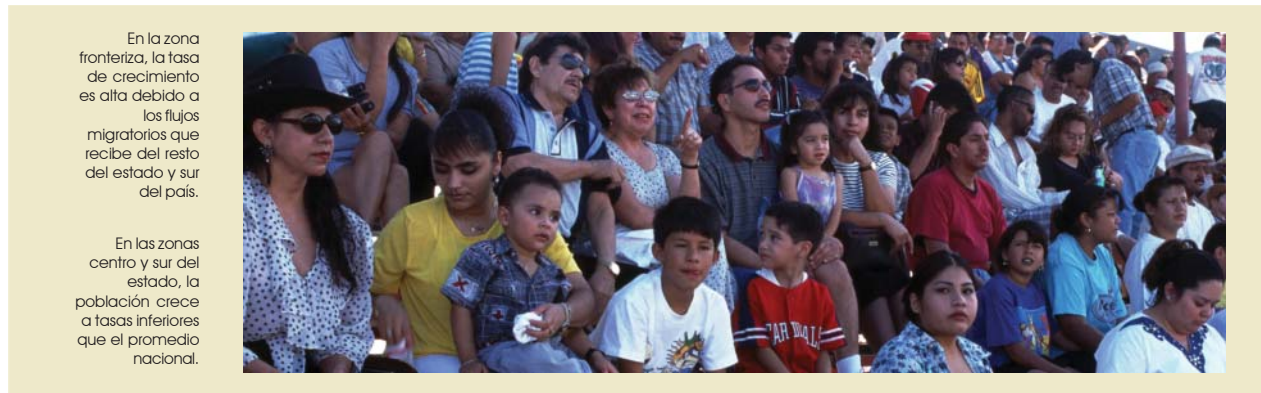
Fuente: INEGI.
Anuario Estadístico Chihuahua,
2004.

básicos y de vivienda. Mientras que por un lado, dos de las grandes ciudades acumulan aproximadamente el 60% de la población, el resto se distribuye en solo cuatro ciudades medias y en miles de pequeñas localidades.

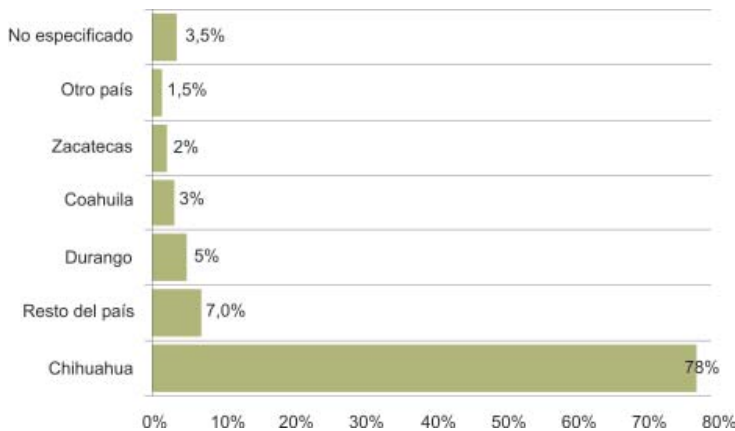
Esta situación ha provocado que las migraciones a la capital y especialmente a la fronteriza Ciudad Juárez sean el factor principal de acumulación de problemas urbanos donde las necesidades de espacios habitables y servicios básicos crecen cada vez más. Aunque en menor cuantía, se puede

observar que existe un déficit de suelo y vivienda nueva en las siguientes ciudades del sistema urbano regional: Cuauhtémoc, Delicias, Parral y Nuevo Casas Grandes.

Estadísticas arrojadas por el Censo de Población 2000 pueden demostrar el punto anterior: mientras las ciudades más grandes presentan crecimientos demográficos positivos, la mayor parte de las localidades y sobre todo las pequeñas comunidades rurales han venido disminuyendo su población.

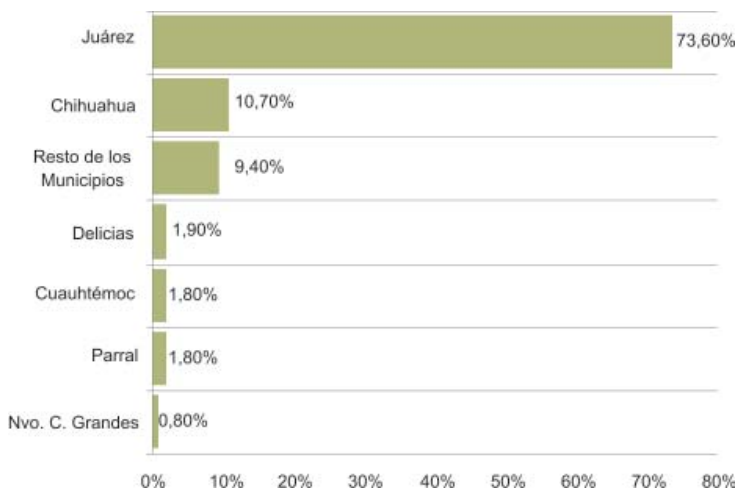


Gráfica III.4
Distribución de población por lugar de origen



Fuente: INEGI, *Anuario Estadístico 2004*.

Gráfica III.5
Distribución de población inmigrante por municipio



Fuente: INEGI, *Anuario Estadístico 2004*.

Entre las razones que explican este comportamiento demográfico podemos identificar como número uno, la instalación de plantas maquiladoras en las ciudades de Juárez y Chihuahua que ha generado numerosa oferta de empleos para personas que en su lugar de origen no encuentran actividad remunerada.

Por otro lado, la prolongada sequía en el campo chihuahuense ha afectado en los últimos años las actividades productivas y la calidad de vida de las familias asentadas en el medio rural, provocando su abandono.

Otra causa importante de los movimientos poblacionales es la cercanía con los Estados Unidos y su fuerte atracción para emigrantes que buscan en ese país oportunidades de trabajo.

En este sentido se puede observar que la inmigración no solo proviene del interior del Estado de Chihuahua sino

también de otras entidades de la república, entre las que destacan Durango, Coahuila y Zacatecas.

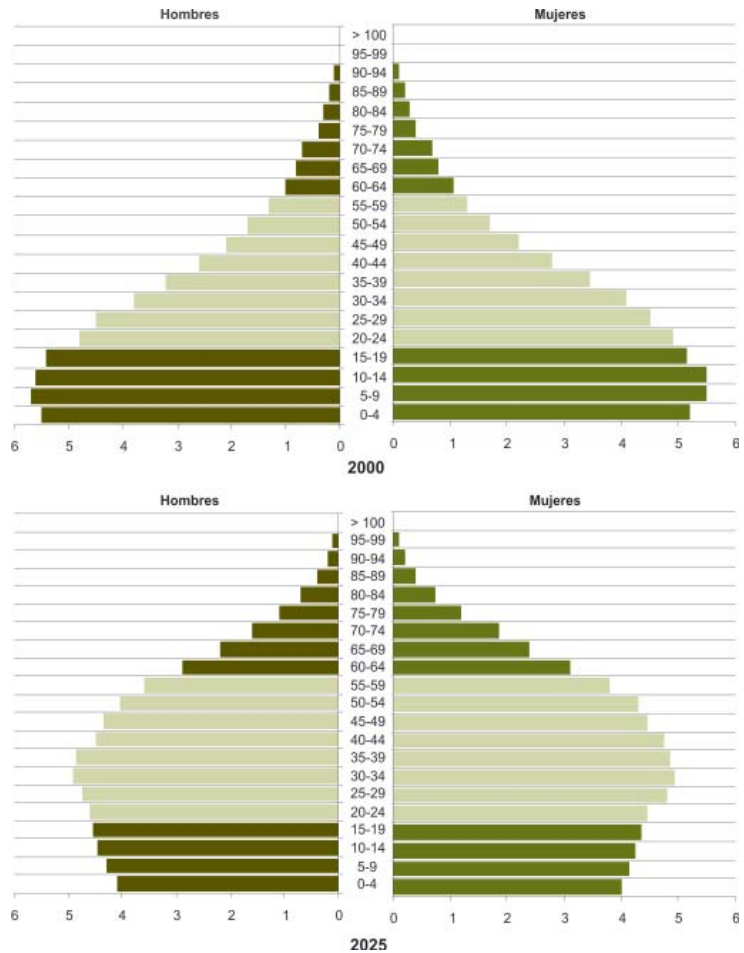
La población y la actividad productiva se han concentrado en aquellas regiones que cuentan con un mayor nivel de infraestructura y ofrecen una mejor prestación de servicios básicos, lo que demuestra a su vez que en el estado existe disparidad regional y denota distintos grados de bienestar social.

Actualmente, el grupo mayoritario es de 15 a 34 años y abarca el 36% de la población. Esto representa una fuerza productiva de alto potencial, pero también un gran compromiso frente a la creciente demanda de espacios de educación, deportivos, recreacionales y culturales, pero sobre todo de empleos, oportunidades de desarrollo y **vivienda**.

No obstante el importante incremento en el número de habitantes de los últimos años, la tasa de crecimiento total de Chihuahua habrá de disminuir a 1.5% a mediados del 2010, nivel todavía superior a la media nacional de 0.9% para ese año.¹⁰

La tasa de crecimiento en el promedio nacional hoy es de 1.9%, notablemente menor que la del estado donde el promedio es del 2.3% anual.¹¹

Gráfica III.6
Distribución de población por grupo de edad. Proyección 2004-2010



Fuente: Coespo.

Tabla III.4
Tasa de crecimiento anual. Comparativo promedio nacional

Periodo	México	Chihuahua
1950-1960	3,1	3,8
1960-1970	3,4	2,9
1970-1980	3,2	2,1
1980-1990	2,0	2,0
1990-2000	1,9	2,3

Fuente: SC e INEGI. VII al XII Censos de Población y Vivienda, 1950 a 2000 México, varios años.

10. Gobierno del Estado de Chihuahua, obra citada.
11. Secretaría de Desarrollo Comercial y Turístico, Gobierno del Estado de Chihuahua, obra citada.

III.2 Situación de la vivienda en el Estado de Chihuahua

■ Organismos públicos promotores de vivienda en el estado

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 y el pago de pasivos contraídos por los conceptos anteriores. Asimismo, tiene la labor de coordinar y financiar programas de construcción de habitaciones para los trabajadores.¹²

Ante los retos que impone la demanda de vivienda en el país y considerando la gran responsabilidad que tiene el Instituto como principal proveedor de créditos para atender dicha demanda, se estructuró el **Programa Estratégico del Infonavit 2001-2006**, el cual contempla para el año 2005 una meta de 325,000 créditos a nivel nacional, con lo que se espera beneficiar a 1,650,000 mexicanos. Dentro de este programa se establecen apoyos crediticios del orden de 20,100 para el Estado de Chihuahua.¹³

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.¹⁴

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

12. *Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores*, artículos 2 y 3, México, DF, 2004.

13. Infonavit, Subdirección General de Planeación y Finanzas, Coordinación de Comunicación Social del Infonavit: *Programas de Labores y de Financiamientos 2005*.

14. www.sedesol.gob.mx

salario mínimo vigente en el DF, mediante un sistema de crédito accesible que contribuya a la consolidación del patrimonio familiar.¹⁵

Durante el ejercicio 2005, Fonhapo ha aprobado para el Estado de Chihuahua mediante el **Programa de Ahorro, Subsidio y Crédito para la Vivienda Progresiva y Mejoramiento “Tu casa”** recursos por 37,007,572 de pesos, con subsidios para vivienda nueva de 32,000 pesos y hasta 16,000 pesos para mejoramiento.¹⁶

CONAFOVI

La **Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda** es un órgano desconcentrado de la Sedesol. Tiene como responsabilidad diseñar, promover, dirigir y coordinar la política nacional de vivienda del Gobierno Federal, a fin de garantizar el acceso a una vivienda digna a las familias mexicanas y a contribuir al desarrollo social y económico del país, al aprovechar el efecto multiplicador que ejerce sobre la planta productiva y el empleo.¹⁷

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.¹⁸

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.

15. www.fonhapo.gob.mx

16. Instituto de la Vivienda del Estado de Chihuahua.

17. www.conafovi.gob.mx

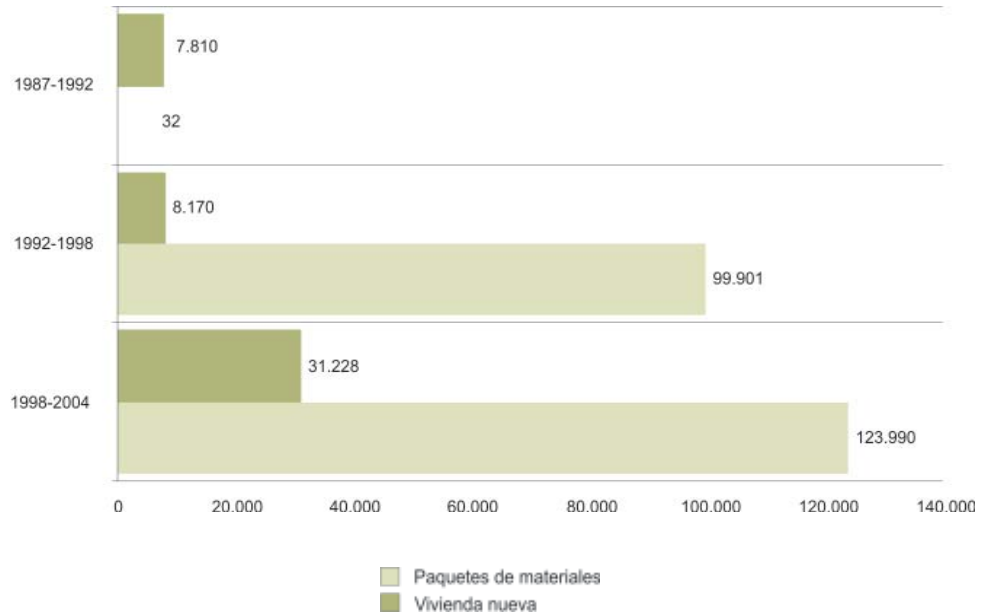
18. www.conavi.gob.mx

El Estado de Chihuahua, conjuntamente con los ayuntamientos de Ciudad Juárez y Chihuahua, ha obtenido desde el año 2003 a la fecha reconocimiento al 1er lugar en la construcción de vivienda económica a nivel nacional, superando al DF y al Estado de México. Aun así, en nuestro estado la vivienda es un satisfactor que no todos los chihuahuenses han alcanzado; de hecho, hacen falta miles de nuevos espacios habitables para que familias de ciudades, regiones y comunidades rurales se establezcan en hogares dignos.

Aun con el esfuerzo de las administraciones estatales, la problemática para producir vivienda sigue siendo compleja: altos costos de insumos y de suelo, carencias de agua e infraestructura, insuficientes financiamientos y subsidios públicos, restringida capacidad adquisitiva y de ahorro de la población y la imposibilidad de las familias para completar la construcción de sus viviendas.

Por otro lado, el mantenimiento físico, la falta de servicios básicos y la necesidad de ampliar las habitaciones es un problema que afecta también la calidad de vida de miles de familias en las ciudades y sobre todo en las comunidades rurales dispersas por el amplio territorio estatal.¹⁹

Gráfica III.7
**Histórico de acciones del
 Instituto de la Vivienda por
 administración**



Fuente: Instituto de la Vivienda del Estado de Chihuahua.

19. Gobierno del Estado de Chihuahua, *obra citada*.

Inventario de vivienda

Chihuahua es el estado en el que la demanda por número de habitantes es proporcionalmente más alta que en el resto del país. En el año 2003 se comercializaron 28 mil viviendas por medio de créditos sociales, más las viviendas comercializadas por créditos bancarios.²⁰

Como se ha analizado, el dinamismo económico, la elevada inmigración y el cambio en los comportamientos poblacionales son factores decisivos en el incremento de esta demanda.

Por otro lado, existe en el estado un importante rezago, no solo de vivienda nueva, sino también de acciones de mejoramiento para las habitaciones que se encuentran en condiciones

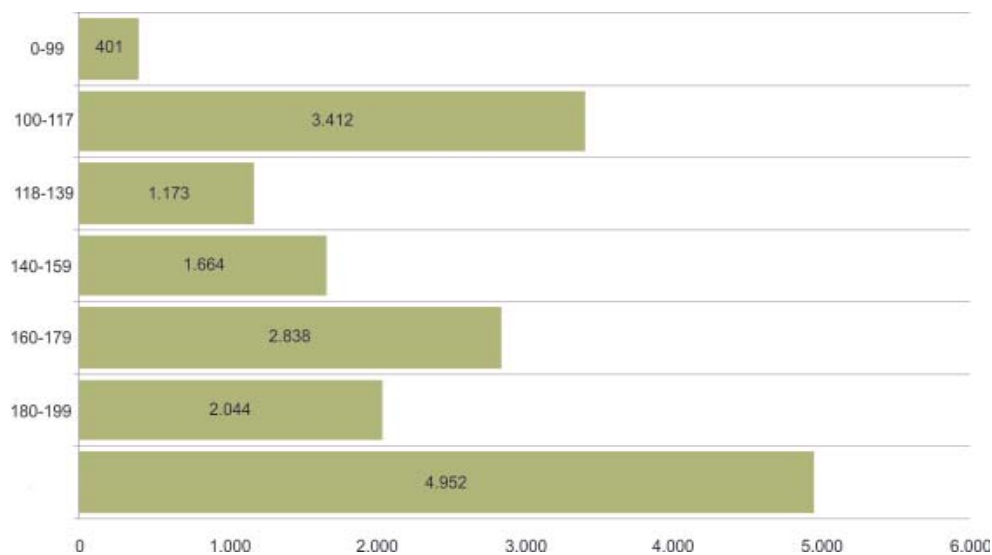
inadecuadas, ya sea por el deterioro normal, por falta de mantenimiento o por estar ubicadas en zonas de riesgo. Este factor también afecta de manera determinante a la demanda.

Según datos de Conafovi en el año 2000 existen en el estado 733,379 viviendas particulares habitadas, lo que le confiere el 11o. lugar a nivel nacional.

20. Secretaría de Desarrollo Comercial y Turístico, obra citada.



Gráfica III.8
Oferta de vivienda en el estado por rango de salario mínimo, 2003



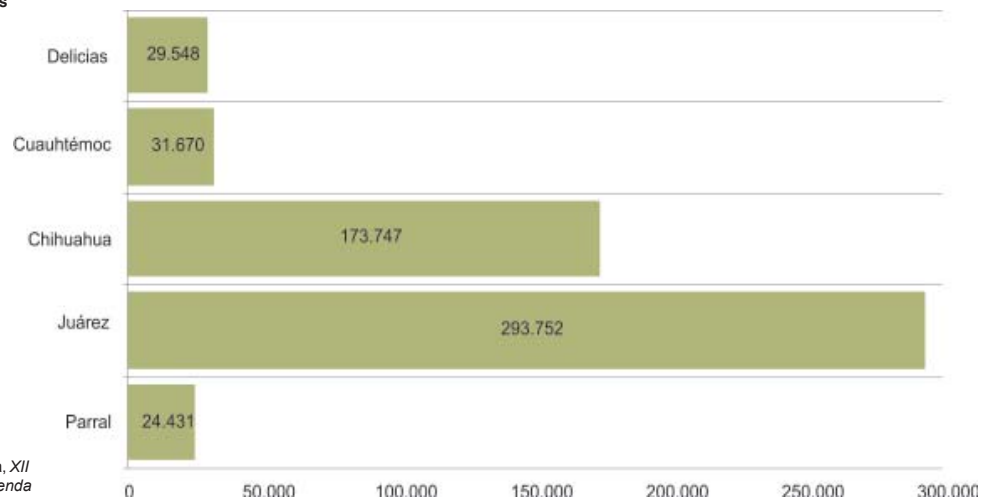
Fuente: INEGI, Anuario Estadístico 2004.

Tabla III.5
Inventario de vivienda habitada
con servicios por municipio

Municipio	Vivienda	Municipio	Vivienda	Municipio	Vivienda
Juárez	274.822	Balleza	3.611	Julimes	1.421
Chihuahua	172.379	Ahumada	3.075	Chinipas	1.407
Cuauhtémoc	31.491	Santa Bárbara	2.933	Satevó	1.312
Delicias	29.380	Casas Grandes	2.643	Santa Isabel	1.243
Hidalgo del Parral	24.338	Batopilas	2.572	Matamoros	1.195
Nuevo Casas Grandes	13.700	Guadalupe	2.520	Moris	1.172
Camargo	11.501	Gómez Farías	2.421	Dr. Belisario Domínguez	1.152
Guerrero	10.349	Janos	2.415	Gran Morelos	1.111
Meoqui	10.213	Allende	2.274	López	1.099
Jiménez	9.219	Praxedis G. Guerrero	2.252	La Cruz	996
Guadalupe y Calvo	9.100	Riva Palacio	2.167	Aquiles Serdán	960
Guachochi	8.708	Ignacio Zaragoza	2.135	Galeana	918
Madera	8.649	Carichí	1.945	Matachí	899
Saucillo	7.676	Temósachi	1.920	San Francisco de Conchos	740
Bocoyna	6.613	Bachíniva	1.850	Nonoava	697
Ojinaga	6.520	Morelos	1.843	San Francisco de Borja	676
Namiquipa	6.444	Uruachi	1.817	Rosario	648
Ascensión	5.305	Guazapares	1.783	Coronado	581
Buenaventura	5.305	Ocampo	1.732	El Tule	568
Aldama	4.756	Cusihuirachi	1.579	Coyame del Sotol	494
Rosales	3.928	San Francisco del Oro	1.577	Manuel Benavides	491
Urique	3.924	Valle de Zaragoza	1.470	Maguarichi	423
				Huejotitán	322
Estado	733.379				

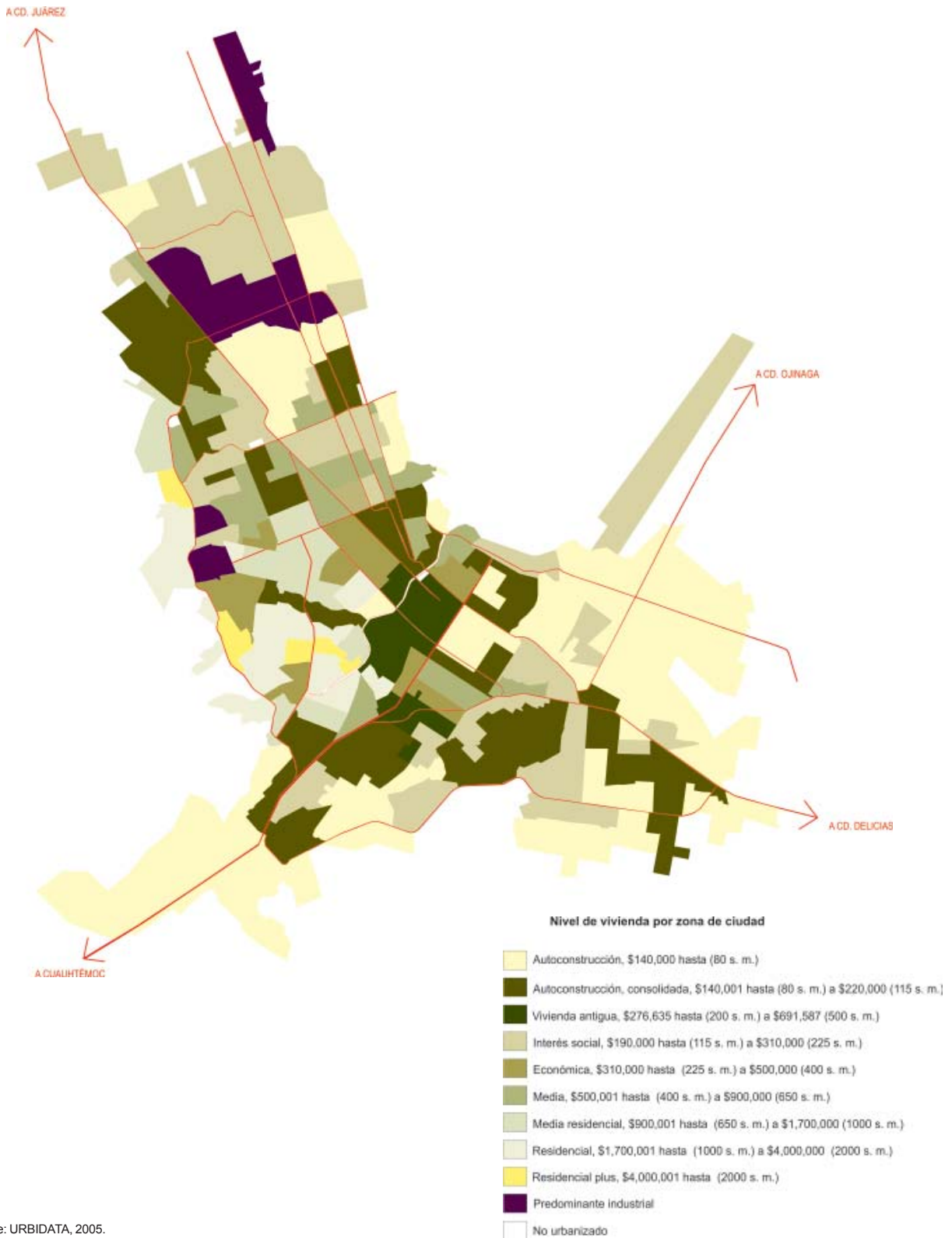
Fuente: Conafovi, 2000.

Gráfica III.9
Inventario de vivienda habitada con
servicios en cinco ciudades medias



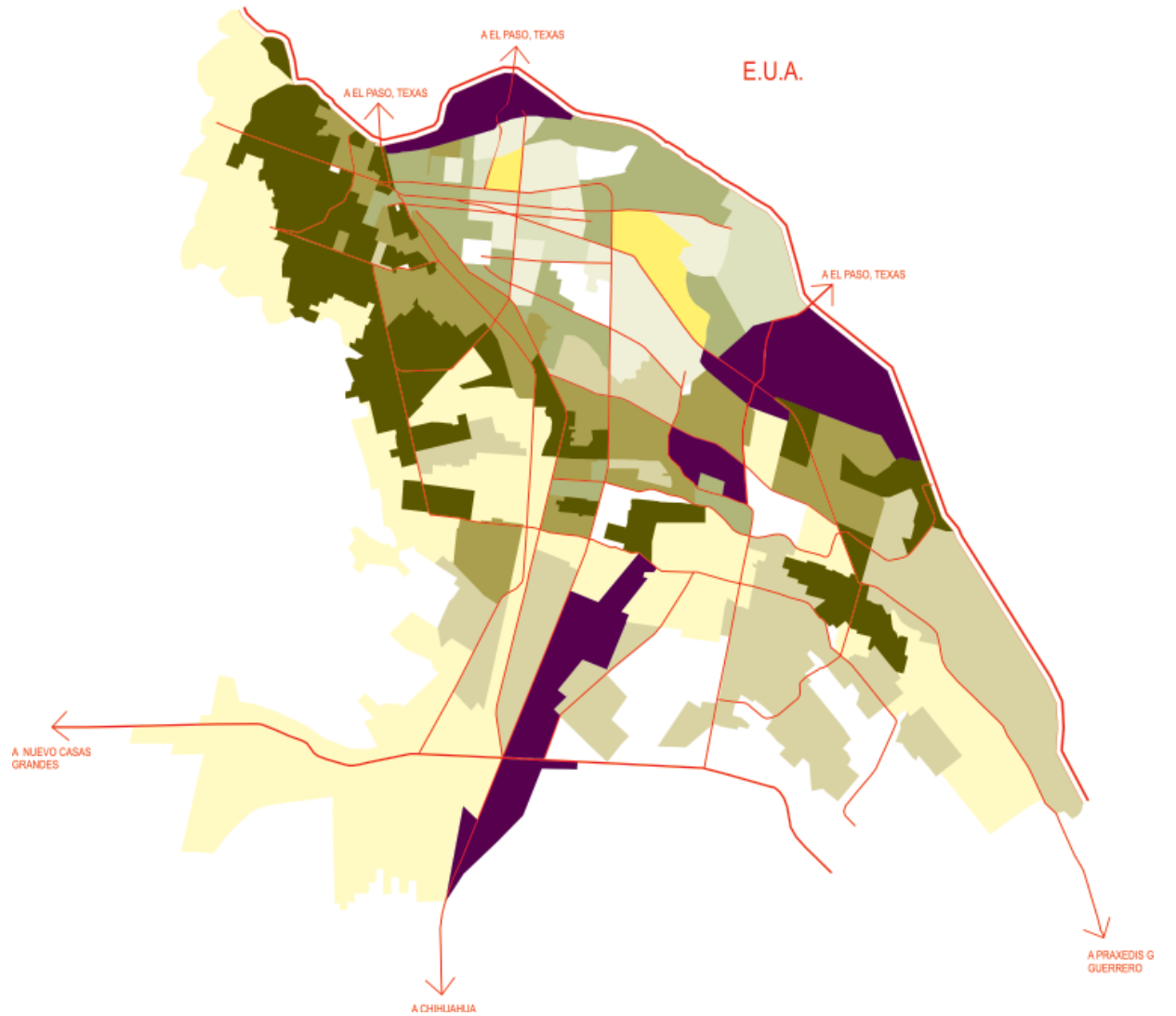
Fuente: Proyección INEGI. Chihuahua, XII Censo General de Población y Vivienda 2000, Tabulados Básicos, Tomo I.

Mapa III.10
Inventario de vivienda en la
ciudad de Chihuahua



Fuente: URBIDATA, 2005.

Mapa III.11
Inventario de vivienda en
Ciudad Juárez



Nivel de vivienda por zona de ciudad

- Autoconstrucción, \$140,000 hasta (80 s. m.)
- Autoconstrucción, consolidada, \$140,001 hasta (80 s. m.) a \$220,000 (115 s. m.)
- Vivienda antigua, \$276,635 hasta (200 s. m.) a \$691,587 (500 s. m.)
- Interés social, \$190,000 hasta (115 s. m.) a \$310,000 (225 s. m.)
- Económica, \$310,000 hasta (225 s. m.) a \$500,000 (400 s. m.)
- Media, \$500,001 hasta (400 s. m.) a \$900,000 (650 s. m.)
- Media residencial, \$900,001 hasta (650 s. m.) a \$1,700,000 (1000 s. m.)
- Residencial, \$1,700,001 hasta (1000 s. m.) a \$4,000,000 (2000 s. m.)
- Residencial plus, \$4,000,001 hasta (2000 s. m.)
- Predominante industrial
- No urbanizado

Fuente: URBIDATA, 2005.

Calidad de la vivienda

Según el Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006 de la Sedesol, más de la mitad, 58.5% de las 755,379 viviendas existentes en el estado, requieren mejoramiento o sustitución de alguno de los siguientes elementos: techos 48.4%, pisos 5.9% y paredes 4.2%, por estar construidas con materiales precarios o inestables. Mientras que un 24.6% de las viviendas

carecen de alguno de los siguientes servicios: agua potable, drenaje, energía eléctrica.

Aunado a esto, los índices de hacinamiento de las viviendas en los conjuntos urbanos, derivado tanto del tamaño del lote y la densidad, como del número de habitaciones disponibles, generan problemas adicionales de convivencia social.

Tabla III.6
Índice de rezago habitacional por deterioro por municipio

Municipio	Deterioro	Inventario	Porcentaje		Deterioro	Inventario	Porcentaje
Juárez	6.768	274.822	2%	Ocampo	88	1732	5%
Chihuahua	2.449	172.379	1%	Temósachi	88	1920	5%
Cuahtémoc	765	31.491	2%	Janos	88	2415	4%
Nuevo Casas Grandes	493	13.700	4%	Ignacio Zaragoza	83	2135	4%
Delicias	478	29.380	2%	Carichí	77	1945	4%
Hidalgo del Parral	469	24.338	2%	Chínipas	74	1407	5%
Guadalupe y Calvo	449	9.100	5%	Allende	73	2274	3%
Guachochi	436	8.708	5%	Bachiniva	72	1850	4%
Guerrero	425	10.349	4%	Riva Palacio	70	2167	3%
Bocoyna	386	6.613	6%	San Francisco del Oro	63	1577	4%
Madera	339	8.649	4%	Cusihuirachi	63	1579	4%
Namiquipa	237	6.444	4%	Moris	55	1172	5%
Meoqui	218	10.213	2%	Valle de Zaragoza	52	1470	4%
Ascensión	215	5.305	4%	Matamoros	49	1195	4%
Saucillo	209	7.676	3%	Gran Morelos	45	1111	4%
Urique	202	3.924	5%	Satevó	44	1312	3%
Camargo	201	11.501	2%	Dr. Belisario Domínguez	43	1152	4%
Jiménez	190	9.219	2%	Santa Isabel	40	1243	3%
Buenaventura	181	5.305	3%	Matachí	38	899	4%
Ojinaga	168	6.520	3%	Julimes	37	1421	3%
Balleza	162	3.611	4%	López	35	1099	3%
Batopilas	129	2.572	5%	Galeana	33	918	4%
Guadalupe	120	2.520	5%	Aquiles Serdán	32	960	3%
Aldama	118	4.756	2%	San Francisco de Borja	27	676	4%
Santa Bárbara	117	2.933	4%	Rosario	25	648	4%
Casas Grandes	113	2.643	4%	San Francisco de Conchos	25	740	3%
Ahumada	105	3.075	3%	La Cruz	24	996	2%
Praxedis G. Guerrero	104	2.252	5%	Maguarichi	23	423	5%
Guazapares	103	1.783	6%	El Tule	22	568	4%
Rosales	99	3.928	3%	Nonoava	22	697	3%
Uruachi	97	1.817	5%	Manuel Benavides	19	491	4%
Gómez Farías	97	2.421	4%	Coyame del Sotol	18	494	4%
Morelos	93	1.843	5%	Coronado	18	581	3%
				Huejotitán	14	322	4%

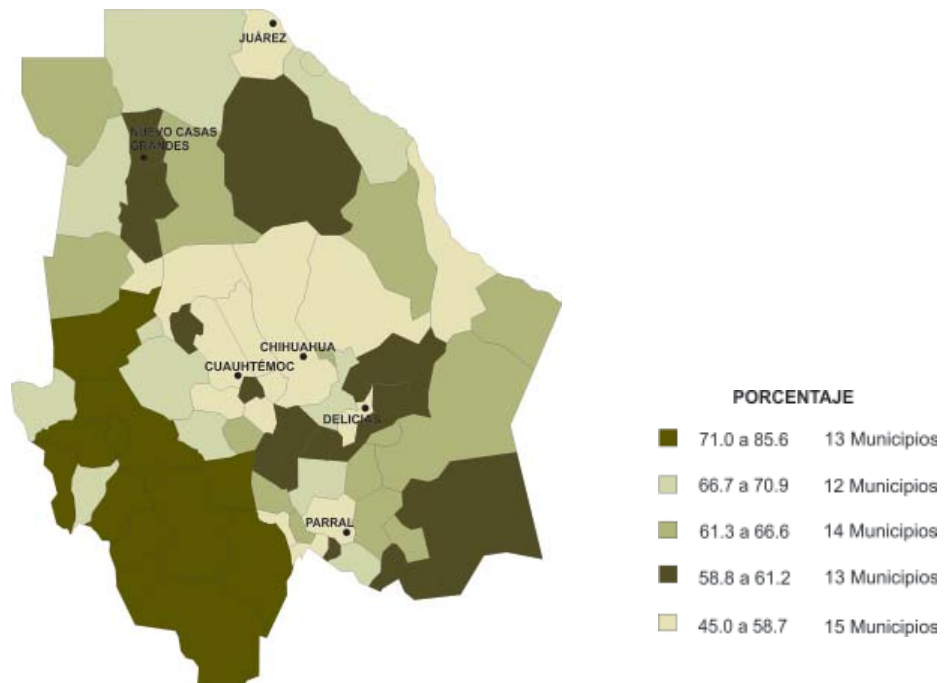
Fuente: Conafovi, 2000.



Por otro lado, aproximadamente un 60% de las viviendas ubicadas en los centros urbanos de nuestras comunidades muestran una clara imagen de deterioro físico, lo que ha provocado pérdida de identidad en los barrios centrales y el natural abandono.



Mapa III.12
Rezago habitacional con respecto al mejoramiento de vivienda por municipio



Fuente: Conafovi, 2000.

Tabla III.7
Índice de rezago habitacional por
ampliación por municipio

Municipio	Ampliaciones	Inventario	Porcentaje		Ampliaciones	Inventario	Porcentaje
Maguarichi	137	423	32%	Galeana	57	918	6%
Batopilas	690	2.572	27%	Julimes	86	1421	6%
Guadalupe y Calvo	2.320	9.100	25%	Matamoros	72	1195	6%
Guachochí	2.092	8.708	24%	Rosario	39	648	6%
Uruachi	410	1.817	23%	Meoqui	614	10213	6%
Balleza	778	3.611	22%	La Cruz	59	996	6%
Urique	789	3.924	20%	Coyame del Sotol	29	494	6%
Bocoyna	1.328	6.613	20%	Camargo	638	11501	6%
Morelos	364	1.843	20%	Saucillo	425	7676	6%
Ocampo	325	1.732	19%	Allende	125	2274	5%
Chinipas	260	1.407	18%	Aldama	253	4756	5%
Guazapares	314	1.783	18%	Nuevo Casas Grandes	712	13700	5%
Moris	153	1.172	13%	Coronado	30	581	5%
Nonoava	90	697	13%	San Francisco de Borja	33	676	5%
Carichí	227	1.945	12%	López	53	1099	5%
Temósachi	205	1.920	11%	Hidalgo del Parral	1160	24338	5%
Guadalupe	240	2.520	10%	Santa Bárbara	139	2933	5%
Ascensión	484	5.305	9%	Ojinaga	280	6520	4%
Praxedis G. Guerrero	205	2.252	9%	Cusihuirachi	67	1579	4%
Madera	781	8.649	9%	El Tule	24	568	4%
Guerrero	916	10.349	9%	Cuauhtémoc	1323	31491	4%
Ahumada	257	3.075	8%	Delicias	1232	29380	4%
Casas Grandes	203	2.643	8%	Santa Isabel	52	1243	4%
Rosales	296	3.928	8%	Bachiniva	75	1850	4%
Buenaventura	393	5.305	7%	Satevó	52	1312	4%
Juárez	20.133	274.822	7%	Ignacio Zaragoza	82	2135	4%
San Francisco de Conchos	51	740	7%	Gómez Farías	88	2421	4%
Matachí	61	899	7%	Namiquipa	231	6444	4%
Valle de Zaragoza	97	1.470	7%	Gran Morelos	39	1111	4%
Janos	159	2.415	7%	San Francisco del Oro	55	1577	3%
Huejotitán	21	322	7%	Manuel Benavides	17	491	3%
Jiménez	577	9.219	6%	Riva Palacio	71	2167	3%
Aquiles Serdán	60	960	6%	Chihuahua	4600	172379	3%
				Dr. Belisario Domínguez	19	1152	2%

Fuente: Conafovi, 2000.



El 24.6% de las viviendas existentes carecen de alguno de los siguientes servicios: agua potable, drenaje, energía eléctrica.

Rezago de vivienda

En el Estado de Chihuahua, como en otras partes del país, se han acumulado durante años grandes diferencias en dotación de servicios básicos y de vivienda. Con información del XII Censo General de Población y Vivienda 2000 del INEGI es posible conocer que existen rezagos habitacionales del orden de las 111,400 viviendas.

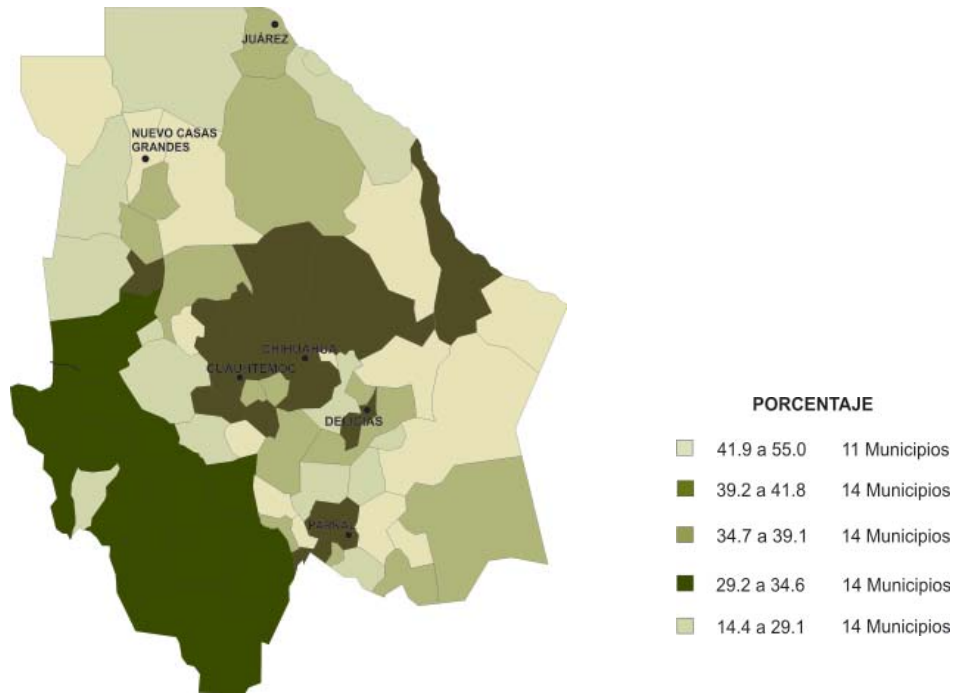
Geográficamente, el mayor problema se localiza en Ciudad Juárez donde se calcula un rezago que supera las 46,000 viviendas, seguido por la capital del estado donde el atraso asciende a 15,600 unidades. En el siguiente rango de ciudades, Cuauhtémoc, Parral y Delicias, se estiman carencias que fluctúan en cifras superiores a las 3,000 viviendas en cada una de ellas.

Tabla III.8
Índice de rezago habitacional respecto a vivienda nueva por municipio

Municipio	Rezago	Inventario	Porcentaje		Rezago	Inventario	Porcentaje
Juárez	19.293	274.822	7%	Carichí	132	1945	7%
Chihuahua	8.589	172.379	5%	Uruachi	131	1817	7%
Cuauhtémoc	1.700	31.491	5%	Ocampo	126	1732	7%
Hidalgo del Parral	1.501	24.338	6%	Riva Palacio	120	2167	6%
Delicias	1.405	29.380	5%	Allende	115	2274	5%
Nuevo Casas Grandes	776	13.700	6%	Temósachi	111	1920	6%
Guachochi	707	8.708	8%	Ignacio Zaragoza	111	2135	5%
Guadalupe y Calvo	683	9.100	8%	Chinipas	105	1407	7%
Guerrero	609	10.349	6%	Cusiuhiriachi	94	1579	6%
Madera	560	8.649	6%	Bachíniva	93	1850	5%
Meoqui	560	10.213	5%	San Francisco del Oro	90	1577	6%
Bocoyna	517	6.613	8%	Moris	85	1172	7%
Jiménez	501	9.219	5%	Julimes	78	1421	5%
Camargo	495	11.501	4%	Valle de Zaragoza	71	1470	5%
Saucillo	444	7.676	6%	Santa Isabel	66	1243	5%
Ojinaga	393	6.520	6%	Satevó	65	1312	5%
Ascensión	346	5.305	7%	Galeana	61	918	7%
Namiquipa	337	6.444	5%	Dr. Belisario Domínguez	59	1152	5%
Buenaventura	335	5.305	6%	Matamoros	59	1195	5%
Urique	327	3.924	8%	Gran Morelos	55	1111	5%
Aldama	322	4.756	7%	Aquiles Serdán	54	960	6%
Balleza	243	3.611	7%	López	53	1099	5%
Ahumada	240	3.075	8%	Matachí	47	899	5%
Batopilas	219	2.572	9%	La Cruz	42	996	4%
Rosales	189	3.928	5%	Nonoava	38	697	5%
Guadalupe	176	2.520	7%	San Francisco de Conchos	38	740	5%
Santa Bárbara	173	2.933	6%	Rosario	37	648	6%
Guazapares	172	1.783	10%	El Tule	33	568	6%
Praxedis G. Guerrero	149	2.252	7%	San Francisco de Borja	33	676	5%
Casas Grandes	149	2.643	6%	Coronado	31	581	5%
Morelos	140	1.843	8%	Maguarichi	27	423	6%
Janos	139	2.415	6%	Coyame del Sotol	25	494	5%
Gómez Farías	136	2.421	6%	Manuel Benavides	21	491	4%
				Huejotitán	20	322	6%

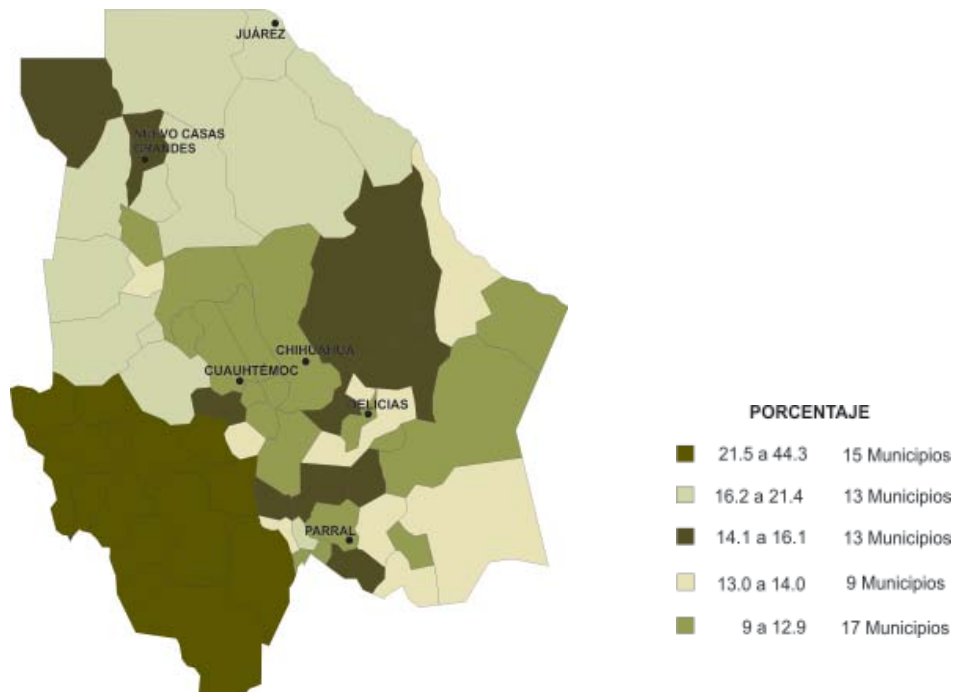
Fuente: Conafovi, 2000.

Mapa III.13
Rezago habitacional con respecto a vivienda nueva por municipio



Fuente: Conafovi, 2000.

Mapa III.14
Rezago habitacional con respecto al inventario de vivienda por municipio



Fuente: Conafovi, 2000.



■ Necesidades anuales de vivienda

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

De acuerdo con el diagnóstico contenido en el Programa Sectorial de Vivienda, en el Estado de Chihuahua se necesitan en promedio cada año **30,712 viviendas nuevas y 14,000 unidades requieren mejoramiento**. Un dato de referencia es que en la entidad se registran alrededor de 19,000 matrimonios civiles cada año, lo que da cuenta de las necesidades habitacionales.

Según el análisis anterior, los requerimientos de vivienda se detectan con mayor énfasis en las grandes ciudades, especialmente en la fronteriza Ciudad Juárez, seguida por Chihuahua.

Es muy amplio el grupo social que no tiene posibilidades de fincar su propia casa o adquirir una nueva; la limitante principal es de orden económico aunado a la falta de créditos y subsidios suficientes por parte de las instituciones gubernamentales. Por otro lado, es imprescindible no abandonar la vivienda tanto en las pequeñas localidades urbanas como en el medio rural, ya que en la medida que la calidad de esta mejore se podrá contribuir para que la población se arraigue en su lugar de origen.

Independientemente de los números que hablan de la necesidad de mantener y aumentar la producción de vivienda nueva y establecer programas de mejoramiento para abatir los rezagos, la problemática se extiende hacia una serie de factores sociales, financieros, urbanos, administrativos y técnicos que, entre otros, intervienen en los procesos de la producción habitacional.²¹

21. Gobierno del Estado, *obra citada*.

III.3 Proyección de necesidades de vivienda en el estado

Tabla III.9a
Proyección de necesidades de
vivienda nueva y mejoramiento de vivienda
por municipio

<i>Municipio</i>	<i>Población Total 2000</i>	<i>Total de viviendas habitadas 2000</i>	<i>Proyección de vivienda nueva período 2005-2010</i>	<i>Proyección de mejoramiento de vivienda período 2005-2010</i>
TOTALES	3.052.907	755.959	206.686	100.748
Juárez	1.218.817	293.752	129.557	39.963
Chihuahua	671.790	173.747	48.614	24.162
Guadalupe y Calvo	48.355	9.169	3.774	1.585
Hidalgo del Parral	100.821	24.431	2.542	3.322
Delicias	116.426	29.548	2.201	3.830
Nuevo Casas Grandes	54.390	13.774	1.983	2.227
Ascensión	21.939	5.371	1.880	896
Cuauhtémoc	124.378	31.670	1.858	3.606
Guachochi	40.615	8.867	1.715	1.389
Urique	17.655	3.976	1.714	771
Aldama	19.378	4.797	1.647	838
Bocoyna	27.907	6.672	1.260	985
Meoqui	40.018	10.292	1.191	1.469
Morelos	9.482	1.863	1.120	334
Batopilas	12.545	2.609	909	433
Balleza	16.770	3.651	687	566
Jiménez	38.323	9.260	657	1.193
Uruachi	8.282	1.829	474	321
Rosales	14.969	3.948	458	806
Buenaventura	20.056	5.337	341	665
Praxedis G. Guerrero	8.905	2.272	337	502
Camargo	45.852	11.593	262	2.156
Galeana	3.876	922	233	151
Ocampo	7.276	1.740	225	411
Ahumada	11.901	3.106	219	420
Casas Grandes	10.004	2.663	189	531
Guadalupe	10.032	2.548	115	278
Moris	5.219	1.178	104	257
Madera	34.056	8.712	82	1.675
Saucillo	30.644	7.732	67	1.395
Maguarichi	1.795	426	58	67
Ojinaga	24.307	6.576	54	1.130
Chínipas	6.768	1.417	40	264
Rosario	2.575	652	28	161
Allende	8.561	2.292	27	447
Janos	10.214	2.434	27	468
Guerrero	39.109	10.432	25	913
La Cruz	3.777	1.001	12	161

Fuente: Conafovi, 2000.

Tabla III.9b continuación
Proyección de necesidades de vivienda nueva y mejoramiento de vivienda por municipio

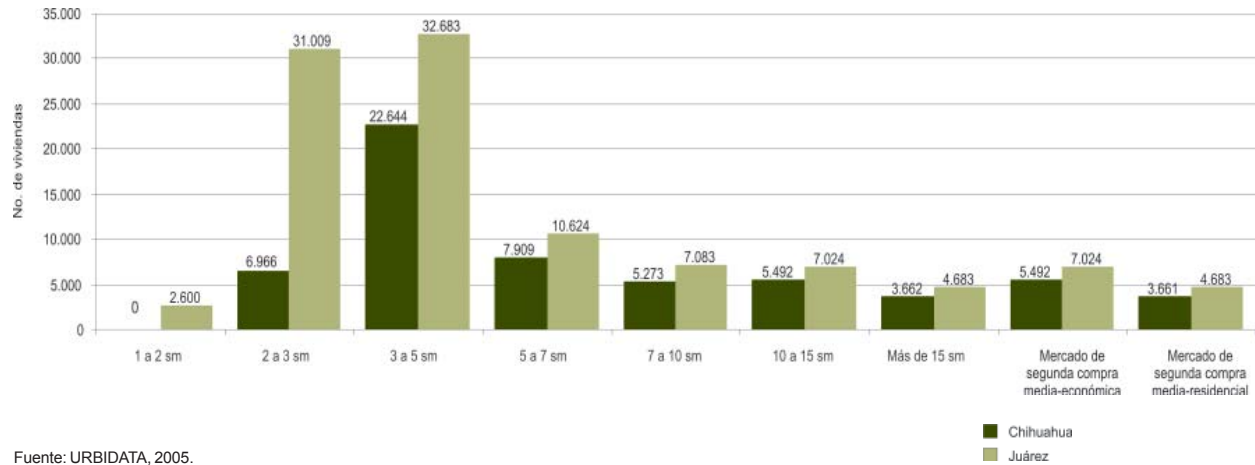
Municipio	Población Total 2000	Total de viviendas habitadas 2000	Proyección de vivienda nueva período 2005-2010	Proyección de mejoramiento de vivienda período 2005-2010
TOTALES	3.052.907	755.959	45	10.553
Cusihuirachi	5.784	1.591	12	328
López	4.080	1.106	12	234
Namiquipa	23.643	6.516	12	1.636
Aquiles Serdán	5.327	974	9	117
Santa Bárbara	11.597	2.967	-	744
Gómez Farías	8.867	2.470	-	561
Ignacio Zaragoza	7.832	2.167	-	503
Temósachi	6.989	1.943	-	503
San Francisco del Oro	6.054	1.602	-	490
Bachíniva	6.403	1.866	-	476
Carichí	7.760	1.980	-	460
Guazapares	8.066	1.797	-	460
Riva Palacio	10.020	2.178	-	452
Valle de Zaragoza	5.309	1.486	-	357
Satevó	4.962	1.326	-	342
Dr. Belisario Domínguez	3.853	1.172	-	319
Julimes	5.165	1.438	-	310
Gran Morelos	3.875	1.123	-	306
Santa Isabel	4.759	1.258	-	282
Matamoros	4.429	1.202	-	268
Matachí	3.221	905	-	224
Nonoava	2.946	710	-	191
San Francisco de Borja	2.331	684	-	189
San Francisco de Conchos	2.843	748	-	171
Manuel Benavides	1.746	502	-	156
Coronado	2.205	586	-	143
Coyame del Sotol	1.708	503	-	130
El Tule	2.177	572	-	115
Huejotitán	1.169	328	-	86

Fuente: Conafovi, 2000.



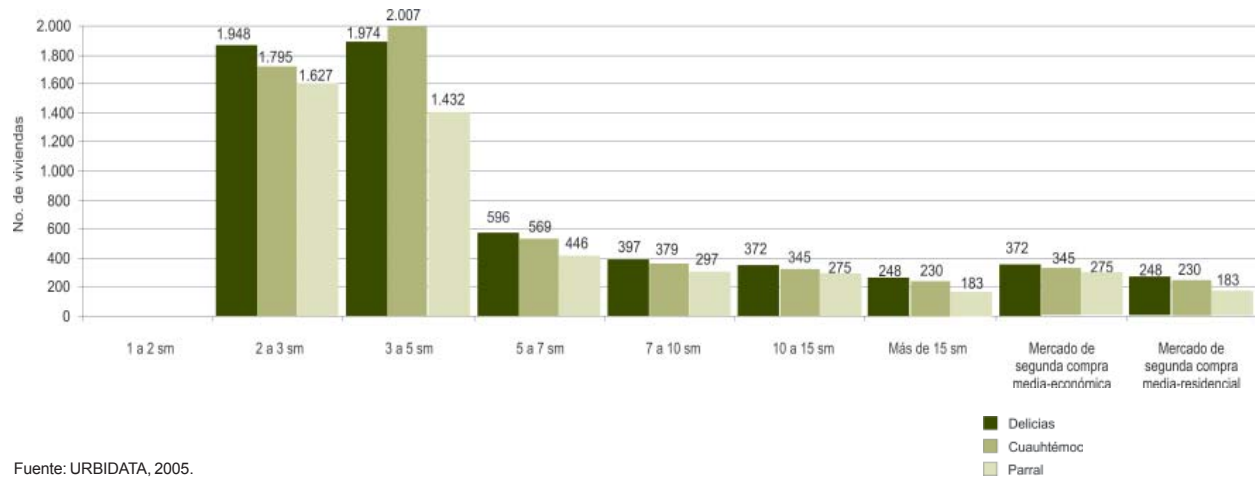
En promedio, cada año se necesitan 30,712 viviendas nuevas y 14,000 unidades requieren acciones de mejoramiento.

Tabla III.10
Proyección 2004-2010. Necesidades de vivienda nueva en Juárez y Chihuahua



Fuente: URBIDATA, 2005.

Tabla III.11
Proyección 2004-2010. Necesidades de vivienda nueva en Delicias, Cuauhtémoc y Parral



Fuente: URBIDATA, 2005.

III.4 Principales problemas en la atención habitacional en el estado

- La vulnerabilidad económica de una importante parte de la población, que le impide acceder a sistemas de crédito para adquirir vivienda; y es muy amplio el sector social que requiere subsidio público.
- Financiamiento. La limitada apertura del sistema hipotecario del país para ofrecer créditos suficientes y accesibles a estratos sociales de bajos ingresos.
- La especulación del suelo en las principales ciudades promueve un alto costo de este insumo y propicia un encarecimiento de la vivienda y afecta sus espacios habitables. Este fenómeno origina una expansión innecesaria de la ciudad y demanda grandes inversiones en infraestructura para habilitar terrenos cada vez más lejanos al centro urbano.
- El deterioro paulatino y el abandono de las viviendas en los centros antiguos de las ciudades van dejando tras de sí una sobreoferta de infraestructura y cientos de baldíos.
- La falta de reservas territoriales adecuadas, principalmente en las ciudades con mayor concentración poblacional, la ausencia de un plan sectorial general que regule las ingenierías de abasto a nivel urbano y la canalización de los recursos gubernamentales limitan las posibilidades de incrementar la urbanización de lotes y el apoyo a la autoconstrucción.
- La calidad de la vivienda, tanto la que es autoconstruida como la que produce el sector formal, refleja índices muy bajos de habitabilidad, espacios mínimos, mala calidad de construcción y el uso de materiales inadecuados. También es deficitario el espacio urbano: faltan áreas verdes bien acondicionadas y equipamientos comunitarios básicos.
- La escasez de agua en el estado es un problema sustancial que empieza a impedir una promoción suficiente de vivienda en localidades concretas como Juárez y Chihuahua.
- El deterioro en colonias populares periféricas y en miles de comunidades rurales dispersas por el territorio estatal continúa siendo uno de los factores que más afecta el bienestar de la población.
- El centralismo de las instituciones federales y, en el caso de los municipios y el estado, los múltiples trámites administrativos para la construcción y la recepción de las obras son factores que desalientan y encarecen la producción de vivienda social.
- Los gravámenes determinados indistintamente, tanto para la vivienda económica como de interés social y residencial, impactan en el precio de las mismas, afectando a la población económicamente débil e impidiendo que dichos recursos se utilicen en materiales de mejor calidad o en una mayor superficie de construcción.

IV. Objetivos Rectores

IV

Objetivos Rectores

El **Plan Estatal de Desarrollo 2004-2010** contiene los compromisos y los lineamientos del gobierno expresados en objetivos generales y estrategias específicas. En este sentido, la política de vivienda ha quedado delineada en los respectivos apartados del plan; a partir de ahí se han determinado los siguientes objetivos:

Objetivos generales

- Considerar de importancia estratégica el abasto de agua.
- Planificar conforme a la disposición y ubicación de los mantos acuíferos.
- Diagnosticar el mercado de la vivienda en el estado.
- Fomentar el financiamiento para las acciones de vivienda.
- Propiciar la redensificación en las ciudades.
- Fomentar la investigación sobre las distintas vertientes de la vivienda económica.
- Desregulación y desgravación administrativa para fomentar las acciones de vivienda.

Objetivos específicos

- Aumentar la cobertura y los alcances de los programas institucionales de vivienda, acorde a la dinámica económica, a los movimientos migratorios en el país y a los indicadores generales que marca el Plan Estatal de Desarrollo 2004-2010.
- Facilitar a las familias más necesitadas programas de apoyo a la autoconstrucción, conforme a la demanda que se genere en cada centro de población.
- Proponer medidas reglamentarias y criterios técnicos tendientes a mejorar el diseño de la vivienda y la calidad de los conjuntos habitacionales que construyen tanto los promotores privados como las instituciones oficiales.
- Promover programas de ahorro y crédito para atender a grupos sociales que tradicionalmente no tienen acceso a los financiamientos de las instituciones federales y a los créditos hipotecarios bancarios.
- Contribuir a la mejora de la vivienda existente.
- Impulsar un programa especial de mejoramiento a viviendas en las zonas centrales de las ciudades.
- Dotar a los nuevos asentamientos con los equipamientos y espacios colectivos más indispensables, es decir, elementos educativos, recreativos y servicios básicos.

V. Objetivos Estratégicos

Objetivos estratégicos

- Fortalecer el financiamiento a la vivienda.
- Mejorar el diseño de la vivienda y la calidad de los conjuntos habitacionales.
- Aumentar la cobertura y los alcances de los programas institucionales de vivienda.
- Atender, conforme a la demanda, a las familias más necesitadas con programas de apoyo a la autoconstrucción.
- Ampliar y rehabilitar la vivienda urbana y rural mediante los programas de paquetes de materiales.
- Mejorar barrios de zonas homogéneas y rescatar la vivienda tradicional.

Estrategias y líneas de acción

• Fortalecer el financiamiento a la vivienda:

1. Diseñar esquemas financieros estatales con la suma de aportaciones de trabajadores, organismos descentralizados, municipios y el Gobierno del Estado, para atender a grupos específicos que no han sido cubiertos por las instituciones federales.
2. Celebrar convenios de colaboración entre el Estado, las instituciones y los organismos nacionales de vivienda para incrementar la cobertura en el número de créditos en atención a los sectores sociales de menores ingresos, promoviendo paralelamente el ahorro entre los trabajadores, como mecanismo para facilitar el acceso a la vivienda nueva.
3. Convenir con proveedores la coparticipación en el financiamiento y distribución de materiales e insumos de la construcción para canalizar paquetes a través de microcréditos para el mejoramiento de vivienda.

• Mejorar el diseño de la vivienda y la calidad de los conjuntos habitacionales:

1. Fomentar y coordinar planes y estrategias de desarrollo urbano entre municipios y desarrolladores de vivienda, actualizando los instrumentos legales en beneficio de la densificación y el crecimiento ordenado de las ciudades, incorporando criterios de sostenibilidad ambiental y conjuntos de vivienda de mayor calidad urbana.
2. Promover que las familias de escasos recursos económicos puedan disponer de una vivienda digna, con servicios adecuados y calidad en su construcción, incorporando además, viviendas en los nuevos fraccionamientos, proyectadas y diseñadas específicamente para adecuarse a las condiciones de los adultos mayores o de personas con capacidades diferentes.
3. Convocar a colegios de profesionistas, constructores, promotores e instituciones académicas para que participen en el mejoramiento del diseño arquitectónico y constructivo de la vivienda popular, gestionando con las instancias correspondientes medidas de desregulación administrativa que

4. Promover la incorporación de normas tendientes a la utilización de nuevas técnicas constructivas y materiales adecuados a las condiciones climáticas de las diferentes regiones del estado así como la aplicación de diseños con características bioclimáticas.
5. Establecer un programa de dotación de equipamientos urbanos integrando su construcción al desarrollo de los asentamientos habitacionales, dando prioridad a la instalación de espacios educativos, para la atención al adulto mayor y a los niños, como elementos adicionales a la dotación de las áreas verdes recreativas.

• **Aumentar la cobertura y los alcances de los programas institucionales de vivienda:**

- Instaurar el Consejo para el Fomento a la Vivienda del Estado para que conjuntamente con el Programa Institucional de Vivienda sean los dos principales instrumentos de planeación, promoción y coordinación de las acciones de vivienda del sector público y privado.
2. Crear esquemas de acceso al suelo apto para el desarrollo de conjuntos habitacionales en beneficio de familias de ingresos limitados, preferentemente en el interior de las ciudades o donde existan condiciones de dotación de agua e infraestructura y que a su vez permitan promover proyectos de participación coordinada y complementaria entre el Instituto de la Vivienda, promotores privados y propietarios de suelo.
 3. Coordinar acciones de simplificación administrativa por parte de las instituciones de gobierno, los municipios y los organismos operadores de los servicios, a fin de facilitar y promover la planeación, autorización y ejecución de nuevos desarrollos habitacionales.
 4. Fortalecer el Programa Institucional de Vivienda en Ciudad Juárez apoyando a los promotores de vivienda privada.

• **Atender, conforme a la demanda, a las familias más necesitadas con programas de apoyo a la autoconstrucción:**

- Promover convenios entre los municipios y el Gobierno del Estado para colaborar en la aportación de suelo, obras de urbanización y equipamientos en beneficio de familias de bajos recursos.
2. Gestionar recursos fiscales y subsidios federales destinados a ofertar paquetes de materiales a través de un programa ágil y práctico para la ampliación y mejoramiento de vivienda en colonias populares y poblados rurales, en beneficio de la ciudadanía.
 3. Establecer programas de asistencia técnica a los municipios y a los beneficiarios, con programas de capacitación y organización comunitaria para la autoconstrucción o mejora de viviendas, propiciando la participación de proveedores de materiales y de instituciones académicas.

- **Ampliar y rehabilitar la vivienda urbana y rural:**

1. Programar preferentemente acciones de mejoramiento de vivienda en las diversas regiones del estado y en beneficio de grupos sociales con menores índices de bienestar social, y así elevar sus condiciones de vida al fomentar el arraigo en sus comunidades de origen, concertando esquemas de microcréditos con proveedores de materiales de construcción para que las familias los adquieran.
2. Gestionar recursos y subsidios para ampliar el beneficio de los programas de mejoramiento de vivienda hacia familias de bajos ingresos o en situación de pobreza extrema, así como la atención a grupos indígenas.
3. Fomentar convenios entre el Instituto de la Vivienda y los municipios para captar demanda, canalizar y distribuir programas de paquetes de materiales, así como supervisar, dar asistencia técnica y recuperar créditos de los programas de mejoramiento y autoconstrucción.
4. Implementar en Ciudad Juárez un programa de ampliación y mejoramiento de viviendas interviniendo con 120 mil paquetes de materiales para mejoramiento y autoconstrucción bajo el esquema de microcréditos.

- **Mejorar barrios de zonas homogéneas y rescatar la vivienda tradicional:**

1. Identificar barrios y colonias urbanas con necesidades de mejoramiento en sus espacios públicos y en las viviendas que los integran para proponer esquemas de rehabilitación física y la creación de espacios comunitarios que fomenten la integración social.
2. Gestionar apoyos de municipios y promover la construcción de vivienda nueva en solares baldíos, ubicados en zonas céntricas de las ciudades, propiciando prototipos y normas de construcción, que contribuyan al rescate de la arquitectura tradicional local estimulando el uso de materiales y técnicas regionales en los procesos de construcción y mejoramiento de vivienda.
3. Iniciar en Ciudad Juárez un programa de reubicación de viviendas que se encuentran en zonas de alto riesgo.

■ Estrategia territorial

La actuación del sector vivienda a nivel estatal, toma como base los siguientes puntos neurálgicos:

- Demanda
- Situación económica
- Abasto de agua

VI. Instrumentación y Acciones

VI.1. Instrumentación jurídica para el fortalecimiento de la producción de la vivienda

PROYECTO DE UNA NUEVA LEY DEL INSTITUTO DE LA VIVIENDA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

La elaboración de la nueva **Ley del Instituto de la Vivienda** plantea las siguientes reformas:

- El establecimiento de oficinas delegacionales de cobertura regional para abarcar el mayor número de población demandante de vivienda y ofrecer un servicio personal y directo.
- Acciones de financiamiento, construcción, adquisición, venta, remodelación, ampliación y mejoramiento de la vivienda, así como de su entorno urbano, y la regeneración o rehabilitación de zonas urbanas que lo requieran.
- La adquisición de reservas territoriales que prevean áreas para el desarrollo habitacional, así como del equipamiento de infraestructura urbana, lotes de uso comercial y mixtos.
- Impulsar acuerdos o convenios de coordinación con el sector público y privado a fin de asegurar al público en general las mejores condiciones disponibles en cuanto a precio, calidad, financiamiento, oportunidad y demás circunstancias pertinentes en la adquisición de materiales de construcción o implementos para la vivienda.
- Promover la creación de un fondo de ahorradores para la adquisición, construcción, autoconstrucción o mejora de viviendas.

PRIMERA LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

El objetivo primordial de la primera **Ley de Vivienda** es el de proporcionar instrumentos jurídicos, sociales y económicos para que toda familia chihuahuense pueda disfrutar de una vivienda digna y decorosa. Con la presentación de esta iniciativa se pretende complementar las atribuciones y funciones conferidas al Instituto de la Vivienda del Estado con la creación del **Consejo para el Fomento a la Vivienda del Estado de Chihuahua**, órgano colegiado en el cual participan en un plano de coordinación los sectores público, privado y social relacionados con la planeación, financiamiento y desarrollo de vivienda, quienes además de participar en la formulación del Programa Estatal de Vivienda, tienen como uno de sus vértices centrales la promoción de la investigación para la planeación de los conjuntos habitacionales, tanto del medio rural como urbano, convocando a las instituciones educativas, colegios de profesionistas, constructores y promotores para que participen en el mejoramiento del diseño arquitectónico de la vivienda, así como en la aplicación de nuevas técnicas constructivas y de materiales acordes a las diversas condiciones climáticas de la región.

POLÍTICA DE SUELO PARA LA VIVIENDA ECONÓMICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

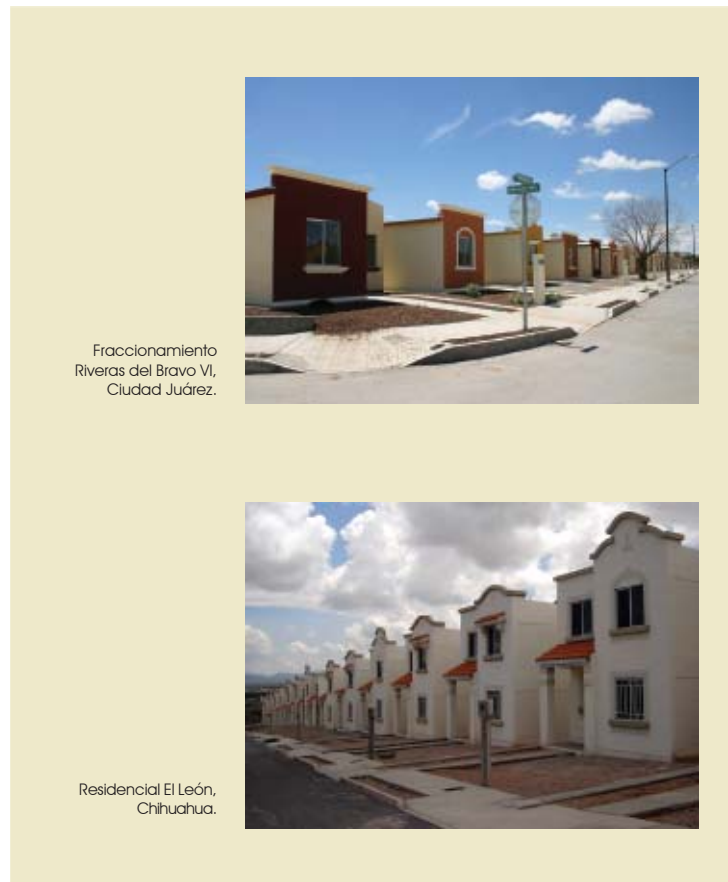
Su objetivo primordial es el de regular el impacto de los diferentes factores de recaudación y ubicación del suelo y generar la normatividad para la eliminación de los gravámenes impuestos sobre la generación de vivienda económica. Lo anterior, por conducto del Consejo para el Fomento a la Vivienda del Estado de Chihuahua, conjuntamente con los municipios y los órganos legislativos competentes.

VI.2 Programas de fomento y apoyo social para adquisición y mejoramiento de vivienda

PROGRAMAS DE VIVIENDA CON COPARTICIPACIÓN

El Gobierno del Estado, a través del Instituto de la Vivienda, coadyuva a mitigar la problemática de falta de vivienda y suelo social en los municipios, facilitando el cumplimiento de los programas sociales por parte de Infonavit y Fonhapo vía Sedesol.

Con este fin, el IVI adquiere reservas territoriales y urbaniza suelo al menor costo posible, para la realización de conjuntos habitacionales a través de convenios con promotores privados, donde se otorgan facilidades para la operación de compra-venta y se intercede ante las instancias locales para dar agilidad a la realización de los siguientes programas:



- **Vivienda Económica**

Este programa ofrece vivienda de tipo progresivo. La primera etapa de 33.9 m² de construcción cuenta con estancia-comedor, cocina, baño y una recámara. El programa es gestionado por **promotores privados** y financiado por medio de **Infonavit**, mientras que el **IVI** colabora con la reserva y la urbanización del suelo.

- **Vivienda Tradicional**

El programa ofrece vivienda de tipo tradicional y cuenta con 2 o más recámaras, estancia-comedor, cocina y un baño. El programa es gestionado por **promotores privados** y financiado por medio de **Infonavit** o **instituciones financieras**, mientras que el **IVI** colabora con la reserva y la urbanización del suelo.

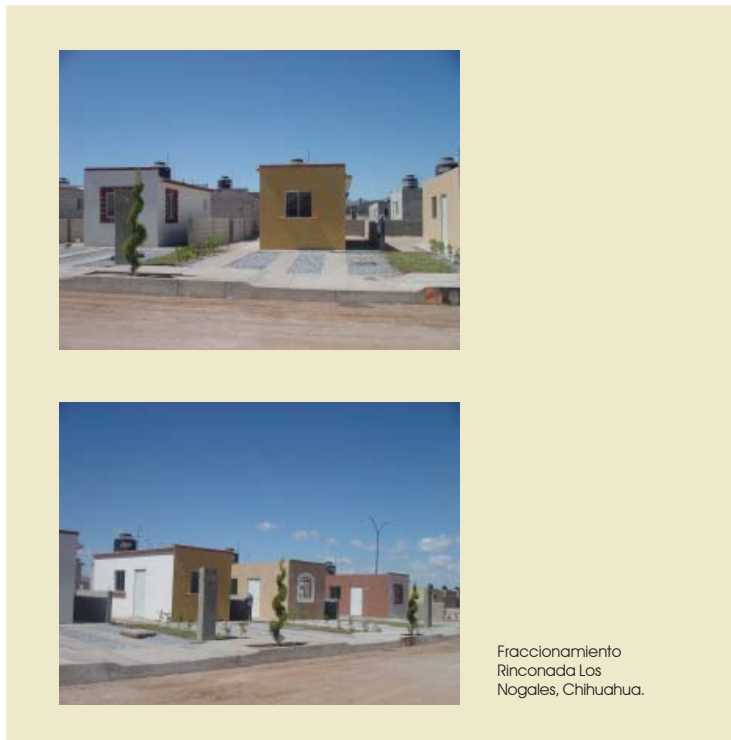
PROGRAMA DE VIVIENDA "TU CASA"

Este programa, enfocado a las familias con ingresos menores a 3 salarios mínimos, ofrece vivienda de tipo progresivo.

La primera etapa de 24 m² de construcción consta de un espacio único y baño. Actualmente contempla para la vivienda, construcción a base de block de pumicita que representa 7.5 veces más de aislación térmica, así como acabados interiores y exteriores y la completa terminación de los fraccionamientos incluyendo banquetas, pavimentación y áreas verdes equipadas.

El programa de coparticipación subsidia, a través de **Fonahpo** y en coordinación con la **Sedesol**, un 30% del costo de edificación por unidad de vivienda, mientras que el **IVI** aporta la tierra, gestiona los proyectos y permisos de urbanización y vivienda y completa el costo de edificación de la misma.

Asimismo, el **Instituto de Vivienda** proporciona financiamiento para el 60% restante, en un plazo aproximado de nueve años y sin ningún tipo de interés. Por otro lado, el beneficiario aporta una cuota inicial de solo el 10%, la cual puede ser obtenida por medio del programa de ahorro que facilita el mismo Instituto.



Fraccionamiento
Rinconada Los
Nogales, Chihuahua.

PROGRAMA PARA TRABAJADORES DE GOBIERNO ESTATAL Y MUNICIPAL

El programa está enfocado a los trabajadores de gobierno estatal y municipal, que carecen de acceso al sistema de financiamiento Infonavit. Ofrece la posibilidad de obtener una vivienda bajo este sistema crediticio a quién, por alguna razón, no pudo ingresar en el programa de derechohabientes tradicional. Con el mismo **esquema de crédito Infonavit** y en **suelo urbanizado por el Gobierno Estatal** a través del IVI, esta vivienda entra en el mercado libre o bajo el programa de coparticipación con las instituciones financieras, canalizándose hacia los servidores públicos.

PROGRAMAS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

El IVI tiene como misión promover acciones de mejoramiento mediante la venta de materiales a bajo costo en favor de las familias de escasos recursos económicos en todo el estado.

Se destaca la apertura estratégica de **delegaciones en las ciudades de Delicias, Parral y Cuauhtémoc** que se suman a las existentes en Ciudad Juárez y Nuevo Casas Grandes, así como la realización de **contratos con ferreteros mayoristas** y la firma de convenios con **proveedores del ramo de la ferretería** en las principales ciudades del estado, que permiten ofrecer productos de calidad a precios competitivos y facilitan la ampliación de gama de productos, su financiamiento, flete y entrega a todos los municipios.

Se firman contratos con ferreteros mayoristas y convenios con proveedores del ramo de la ferretería en las principales ciudades del estado.



- **Paquetes de Materiales:**

Este programa de coparticipación subsidia, a través de **Fonahpo** y en coordinación con la **Sedesol**, un 45% del costo del material, mientras que el **IVI** gestiona y otorga financiamiento por el 55% restante a los **municipios** solicitantes. Estos, a su vez, canalizan los paquetes a las familias de escasos recursos económicos.

La tarea del programa depende de las disponibilidades presupuestarias anuales, de la demanda real y de las consideraciones de viabilidad técnica y jurídica, además de la coordinación entre los gobiernos municipales o asentamientos involucrados con el Gobierno del Estado a través del Instituto de la Vivienda.

- **Microcréditos:**

El programa **Mejorando Tu Lugar de Encuentro** enfocado a la población de escasos recursos económicos en las zonas urbanas y rurales contempla el financiamiento para construir, remodelar o ampliar la vivienda. Gestionado por el **IVI** y a través de un estudio socioeconómico, el beneficiario aporta una cuota inicial del 15% y el resto a plazos de 12 a 18 meses, sin aplicarse ningún tipo de interés.

Incluye la modificación de las políticas y requisitos para el otorgamiento de créditos, buscando facilitar el fácil acceso al programa a los grupos más vulnerables, así como la reestructuración de cuentas cubiertas en un 50% del adeudo, para que se permita acceder a un nuevo crédito y fomentar así el desarrollo de la vivienda progresiva en el estado.

Contempla también la promoción de políticas de impacto regional que favorezcan el arraigo de la población en su lugar de origen y contribuyan a equilibrar el desarrollo entre las ciudades y el campo, a través de la generación de empleos locales y fomentando la actividad y participación de los fabricantes y distribuidores de materiales de todos los municipios.

- **Crédito de Material para Municipios:**

El programa de crédito directo a los municipios se realiza a través de un convenio, vía participación entre los diferentes órdenes de gobierno en el estado.



PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA RURAL

El Gobierno del Estado, a través del Instituto de la Vivienda, apoya a municipios y comunidades de asentamientos precarios para proponer alternativas que fomenten el proceso de autoconstrucción con materiales de la localidad y dotar de los materiales necesarios para el mejoramiento y finalización de las viviendas en proceso.

Mejora de vivienda rural en Guadalupe y Calvo.



Estos convenios para asentamientos alejados son propuestos por los gobiernos locales, en donde el gobierno estatal, previo análisis técnico, acoge la iniciativa y define la propuesta con la intención de incentivar en los habitantes la continua ideología de adaptación de los espacios de acuerdo con el crecimiento familiar, para lograr así mejorar cuantitativamente su calidad de vida.

PROGRAMAS DE DOTACIÓN Y MEJORAMIENTO DE VIVIENDA AFECTADA POR DESASTRES NATURALES

En coordinación con el **Fondo Nacional para Desastres Naturales** (Fonden), comités o gobiernos locales, la planeación para el desarrollo de un programa en donde se defina la competencia específica para la intervención y apoyo en caso de desastres es ineludible. Por ello, el Instituto de la Vivienda define los alcances a ejercer en estas situaciones: dotación, sustitución, reparación y mejoramiento.

Mejora de vivienda rural por inundación en Nuevo Casas Grandes.



El objetivo primordial del programa para el apoyo de la vivienda afectada es la dotación de un refugio para las familias, a través de convenios con los municipios que así lo soliciten.

Generalmente, el apoyo es gratuito, por lo que el Instituto de la Vivienda sugiere la creación de un fondo permanente para atacar con la mayor celeridad el siniestro y contribuir a su eficaz solución.

PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE BARRIOS ANTIGUOS Y VIVIENDA TRADICIONAL

Con el propósito de contribuir con acciones puntuales al mejoramiento de la vivienda antigua deteriorada, generadora de los barrios en los primeros cuadros de las comunidades del estado, se plantea la creación de un programa para rescatar y conservar el patrimonio histórico y la identidad arquitectónica local.

La rehabilitación de la vivienda, como característica principal en la tarea de renovación del barrio, debe contemplarse como un hecho de profundo sentido cultural para la ciudad y sus habitantes.

El mantenimiento del tejido social y económico dota a esta actividad urbanística de un importante componente social y configura la complejidad de su ejecución.

Por este motivo, el Gobierno del Estado, a través del Instituto de la Vivienda, propone la realización de este programa mediante convenios con instituciones académicas, colegios de profesionistas, instituciones y asociaciones civiles para realizar diagnósticos integrales con la finalidad de rescatar y reutilizar la infraestructura existente, permitiendo a la vez, establecer una metodología de investigación para su continuidad.

Asimismo, promueve la realización de convenios con los ayuntamientos para otorgar el financiamiento, subsidio, dotación de material y contrato de recurso humano local, que permita el desarrollo de alternativas particulares para el saneamiento de los sectores urbanos deteriorados, a la vez que propicia la activación de la economía local.



Vivienda antigua deteriorada y baldío, Centro Histórico de la ciudad de Chihuahua.

VI.3 Desgravación y desregulación en la producción de la vivienda social

El primer insumo para cualquier desarrollo urbano es el suelo. Aun cuando se trata de una cuestión tangible, existen múltiples factores que lo encarecen. Tal es el caso de la especulación y los mecanismos de adquisición y administración. En los casos donde el suelo y las reservas territoriales tengan por objeto el desarrollo de acciones habitacionales de interés social y popular, es necesario detectar los mecanismos que reduzcan y eviten estos factores que, aunque intangibles, agregan costo, pero no valor al suelo.

De igual manera, la urbanización de terrenos mediante la dotación de infraestructura básica y servicios se ve afectada por los impuestos, procedimientos y trámites administrativos en materia de desarrollo urbano, catastro y registro público de la propiedad. Asimismo, los costos indirectos en la construcción de la vivienda son un factor que encarece su precio final. Estos costos indirectos son los relativos a gastos y gestión de licencias y permisos, honorarios notariales, así como los impuestos y derechos de naturaleza estatal y municipal; además, cuando estos representan un

Tabla VI.1

Naturaleza y origen de los costos indirectos

Federales

Ley General de Asentamientos Humanos
 Permisos de distribución y suministro: CNA, CFE y LFC
 Ley General de Equilibrio Ecológico

Estatales

Ley de Desarrollo Urbano
 Ley de Catastro
 Ley de Ingresos del Estado
 Ley Estatal de Protección del Medio Ambiente
 Código Fiscal del Estado
 Aranceles Notariales

Municipales

Ley de Ingresos Municipal
 Reglamento de Construcción y Normas técnicas
 Código Municipal
 Reglamento de Fraccionamientos
 Reglamento de Protección del Medio Ambiente

Tabla VI.2

Costos indirectos: trámites y licencias previos

Adquisición de terreno

Impuesto de traslación de dominio
 Inscripción en el RPP
 Certificado de libertad de gravamen
 Avalúo del terreno
 Impuesto predial
 Honorarios notariales

Fraccionamiento y Urbanización

Licencia de fraccionamiento
 Factibilidad de uso de suelo
 Licencia de uso de suelo
 Deslinde o medición del terreno
 Supervisión de Obras
 Derechos de conexión CFE
 Derechos de conexión JMAS
 Inscripción en el RPP

Edificación

Alineamiento
 Número oficial
 Licencia de construcción
 Licencia de uso de suelo
 Derechos de conexión de agua

porcentaje significativo del monto total de la vivienda, se convierten en un incentivo para la construcción informal, lo que repercute negativamente en la planeación urbana y en la recaudación fiscal.

En un diagnóstico realizado por la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda se detectó que en el proceso de producción de vivienda (adquisición de suelo, urbanización, edificación, adquisición final y titulación) se realizan alrededor de 62 trámites en un promedio de 370 días, identificados a través del estudio en las principales ciudades del país.

Trámites con mayores tiempos de gestión:

- Autorizaciones para la dotación de infraestructura (agua potable, alcantarillado y/o electricidad), 100 días.
- Autorizaciones de impacto ambiental, 140 días.
- Autorización de fraccionamiento y/o división del suelo, 300 días.
- Autorización para urbanización, 100 días.²²

Tabla VI.3
Trámites y tiempos promedio nacional para el desarrollo de conjuntos habitacionales

<i>Etapa</i>	<i>Trámites promedio</i>	<i>Días promedio</i>
Adquisición de suelo	11	35
Urbanización	35	240
Edificación	5	43
Adquisición final y titulación	11	52
TOTAL	61	370

Fuente: Conafovi.

Todos estos factores se traducen en un aumento de costos intangibles que no benefician la realización de la vivienda social, provocando altos costos de producción que comúnmente son absorbidos mediante la disminución del espacio y de la calidad de los conjuntos habitacionales, además de requerir altos subsidios gubernamentales.

Es indispensable promover la disminución de los costos generados por impuestos, derechos y gastos notariales recabados tanto por los municipios, el estado y la federación. Se debe alcanzar una cifra no mayor al 4% del valor total de la vivienda social, condicionando que la calidad de los conjuntos habitacionales, tanto en la vivienda misma como en su espacio público, aumente a través de instrumentos que garanticen la calidad del material y la mano de obra.

Asimismo, la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda propone la creación para las áreas urbanas de la Oficina Única de Trámites Permisos y Licencias para la Vivienda (OUTV), así como el empleo del Formato Único de Licencias, lo que permitirá reducir el proceso a un total de 38 trámites en un máximo de 151 días.²³ Para el Estado de Chihuahua, se recomienda la utilización de OUTVs en áreas eminentemente urbanas: ciudades de nivel medio y ciudades de sistema regional.

22. www.conafovi.gob.mx

23. Idem.

VI.4 Mecanismos para la provisión de suelo urbano

Uno de los factores que provoca que la población de bajos ingresos se vea obligada a adquirir lotes periféricos poco aptos para un desarrollo urbano ordenado, sin servicios, alejados de los centros de trabajo, de atención a la salud, de abasto y de recreación es la especulación que se realiza con los lotes urbanos. Estos baldíos de propiedad privada, dotados de infraestructura y equipamiento, representan un importante obstáculo para la construcción de vivienda social en las ciudades medias del estado. El alto precio que alcanzan los vuelve inaccesibles para la mayoría de la población demandante de vivienda y desalienta la inversión de los constructores.

Se debe fomentar la utilización de predios baldíos que cuenten con servicios y que estén regulados por los planes parciales de desarrollo mediante la creación de un mercado de suelo que capte la oferta de predios a fin de canalizarlos a promotores y constructores interesados en desarrollar proyectos de vivienda. Sin embargo, la solución al problema de abasto de suelo para vivienda no se puede limitar al aprovechamiento de los predios localizados en las zonas ya urbanizadas; es necesario considerar también el crecimiento de dichas zonas y prever la necesidad de la tierra suficiente para ello. Se requieren mecanismos que contribuyan al ordenamiento del mercado en beneficio de los potenciales compradores de vivienda de interés social y de un desarrollo urbano más racional y sustentable.

■ Estrategias:

- **Comité del Patrimonio Inmobiliario**

La creación de este comité tiene como objetivo analizar, evaluar y dictaminar, en materia de adquisición, destino y enajenación de bienes inmuebles propiedad del Estado.

- **Proyecto de Ley de Suelo**

Propuesta de una primera Ley de Suelo para el Estado de Chihuahua, que persiga propiciar el aprovechamiento de los usos y destinos de los planes de desarrollo, regulando el nivel programático y combinando políticas de saturación urbana con cargas fiscales y tributarias que disminuyan la especulación.

- **Generar planes financieros para el desarrollo urbano**

Su objetivo es el de coadyuvar en la planificación urbana de los municipios derivando en proyectos ejecutivos, permitiendo regular y administrar la inversión pública y privada en materia de infraestructura.

VI.5 Desarrollo de equipamientos y servicios para la vivienda

El Instituto de la Vivienda se propone contribuir al desarrollo integral de la comunidad mediante la promoción de desarrollos habitacionales que incluyan los equipamientos necesarios, ordinarios y especializados para el desarrollo óptimo de sus habitantes.

A través de la adquisición de la reserva necesaria suficiente y mediante la aprobación de planes maestros que conjunten y solucionen las necesidades de la zona, los nuevos desarrollos habitacionales deberán estar dotados de un subcentro urbano; dividiendo su territorio en sectores y barrios que aglutinen los equipamientos necesarios para su buena operación.

Se incluirán desde los de nivel educativo, recreación y deporte hasta los de seguridad pública y servicios gubernamentales, para los cuales se trabajará en programas con las secretarías de gobierno involucradas.

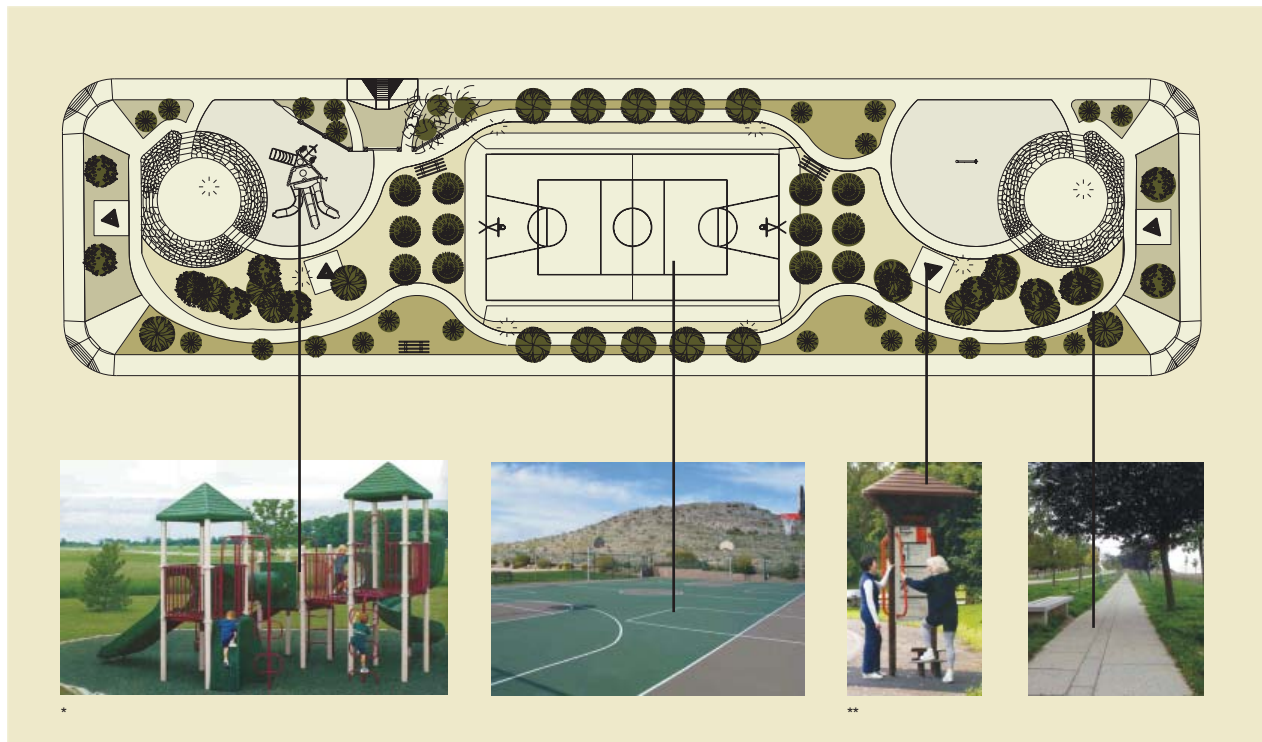
Asimismo, se pondrá especial énfasis en las áreas verdes y de recreación, en donde el mobiliario -urbano juegos, bancas, botes de basura y otros elementos- junto con la vegetación jueguen un papel determinante en la formación de los individuos.

También se contemplan espacios donde se fomenten las actividades sociales, psicológicas, intelectuales y emocionales; además se buscará la integración de personas con capacidades físicas distintas, al entregar un cierto número de viviendas especialmente diseñadas para ellas.



Por otro lado, se incorporarán módulos de ejercicio para el adulto mayor, además de destinar áreas adicionales a las de donación municipal dentro de los fraccionamientos, en donde serán construidos centros comunitarios donde puedan realizar distintas actividades que propicien y/o mantengan su desarrollo e integración social. De igual forma se destinarán espacios para la construcción de casas de cuidado diario para los infantes, hijos de madres trabajadoras o solteras.

Se trabajará en conjunto con las autoridades encargadas de regular la transportación pública para proveer a estos nuevos desarrollos de las rutas, paraderos y elementos necesarios para el transporte urbano, así como de casetas de taxis para una óptima movilidad.



* Juegos infantiles: BCI Burke, Burke premier play environments. Playground, Park & Recreation Equipment, 2004.
** Módulo de ejercicio para el adulto mayor: LifeTrail, Playworld systems, 2004.

VI.6 Promoción de investigación y desarrollo tecnológico para la producción de vivienda

PREMIO ESTATAL DE VIVIENDA

La institución anual del Premio Estatal de Vivienda en la modalidad de vivienda popular tiene como objetivo principal fomentar la participación de las instituciones educativas, colegios de profesionistas, constructores y promotores de vivienda, en el mejoramiento del diseño arquitectónico y urbanístico, así como en la aplicación de nuevas tecnologías y métodos constructivos adecuados a las diversas condiciones climáticas del estado.



El Instituto de la Vivienda del Estado de Chihuahua en coordinación con Organismos Federales y Estatales de Vivienda, Colegios de Profesionistas, Cámaras e Instituciones académicas participantes

CONVOCAN al PREMIO ESTATAL 2004 PARA EL DISEÑO DE VIVIENDA POPULAR

CATEGORIAS: VIVIENDA ECONOMICA, VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, VIVIENDA RURAL, TECNOLOGIAS Y MATERIALES

INSTITUTO DE LA VIVIENDA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
CARRILLOS Y CALLES DE LOS CUARTELOS INDUSTRIALES E INDUSTRIAS CONSTRUCTIVAS
COSTOS Y TIEMPOS DE EJECUCIONES URBANAS Y HABITACIONES

1 2 3 4 5
Campus de Profesores, Señora y Profesores académicos, participativas y al servicio de la División Estatal del Instituto de la Vivienda del Estado de Chihuahua, ubicado en la Calle Victoria M. Bértola Suroeste Chihuahua, C.P. 67000 Teléfono 636 11123 y fax 11125 79132 Fax

BANCO DE INFORMACIÓN ESTATAL

El Banco de Información Estatal conforma un sistema único de información, en coordinación con instituciones federales, estatales, promotores, cámaras, colegios y profesionistas, que permita la integración de estadísticas, estudios y mecanismos de evaluación periódica de la construcción de vivienda económica en las diferentes ciudades del estado.

VI.7 Metas del sector vivienda 2004-2010

Tabla VI.4
Metas de acciones de vivienda en el
estado de Chihuahua

<i>Municipio</i>	<i>Meta del sector</i>
	<i>100.000</i>
Juárez	60.000
Chihuahua	31.770
Delicias	1.500
Cuauhtémoc	1.100
Guadalupe y Calvo	730
Hidalgo del Parral	700
Nuevo Casas Grandes	384
Ascensión	364
Guachochi	332
Urique	332
Camargo	324
Aldama	319
Bocoyna	244
Meoqui	230
Morelos	217
Batopilas	176
Saucillo	150
Madera	142
Balleza	133
Jiménez	120
Ignacio Zaragoza	100
Uruachi	92
Rosales	89
Buenaventura	84
Praxedis G. Guerrero	65
Guerrero	50
Ojinaga	50
Janos	46
Galeana	45
Ocampo	44
Ahumada	35
Casas Grandes	35

Fuente: Proyección en base a datos de Conafovi, 2000, INEGI, 2004 y URBIDATA, 2005.

Tabla VI.5
Metas de acciones de vivienda a fomentar por
el Instituto de la Vivienda de Chihuahua

	Vivienda 2005	Vivivenda 2006	Vivivenda 2007	Vivivenda 2008	Vivivenda 2009	Vivienda 2010	Meta vivienda 2004-2010	Reserva necesaria (has) 2004-2010
	16.165	5.359	5.222	5.107	5.080	5.080	42.014	1.204
Juárez	7.978	3.418	3.418	3.418	3.418	3.418	25.068	715
Chihuahua	4.226	1.036	1.036	1.036	1.036	1.036	9.406	270
Delicias	1.190						1.190	34
Cuauhtémoc	945						945	26
Guadalupe y Calvo		146	146	146	146	146	730	20
Hidalgo del Parral	468	24					492	14
Nuevo Casas Grandes	165	44	44	44	44	44	384	10
Ascensión		73	73	73	73	73	364	10
Guachochi	63	54	54	54	54	54	332	12
Urique		66	66	66	66	66	332	10
Camargo	324						324	9
Aldama	50	54	54	54	54	54	319	11
Bocoyna		49	49	49	49	49	244	10
Meoqui	260						260	7
Morelos		43	43	43	43	43	217	6
Batopilas		35	35	35	35	35	176	5
Saucillo	150						150	3
Madera	142						142	4
Balleza		27	27	27	27	27	133	5
Jiménez	120						120	3
Ignacio Zaragoza		100					100	3
Uruachi		18	18	18	18	18	92	2
Rosales		18	18	18	18	18	89	3
Buenaventura	84						84	1
Praxedis G. Guerrero		65					65	1
Galeana			45				45	1
Ocampo			44				44	1
Ahumada		42					42	1
Casas Grandes		37					37	1
Guadalupe			22				22	0
Moris			20				20	0
Maguarichi			11				11	0
Ojinaga				10			10	0
Chinipas				8			8	0
Janos		5					5	1
Guerrero		5					5	1
Rosario				5			5	0
Allende				4			4	0

Fuente: Proyección Instituto de la Vivienda de Chihuahua, 2005.

VII. Coordinación y Concertación

1. Coordinación intergubernamental

- Convenio en colaboración con el Gobierno del Estado y a través de la Secretaría de Fomento Social para llevar a cabo las acciones necesarias para dotar de vivienda a las personas con capacidades diferentes.
- Convenios con JMAS, JCAS, Desarrollo Municipal y secretarías.

2. Acciones de concertación con paraestatales

Acciones de concertación, a través de la coordinación de la Secretaría de Planeación y Evaluación de las políticas que marca el Plan Estatal de Desarrollo.

3. Coordinación con la federación y los municipios

- Convenio de colaboración con el Instituto Nacional del Fondo para la Vivienda de los Trabajadores (Infonavit), en el que ambos unen sus esfuerzos y recursos para la producción de viviendas destinadas a programas de vivienda económica.
- Convenio de Coordinación para el Desarrollo de la Vivienda y del Suelo (Codevisu).

4. Acciones de concertación con los sectores social y privado

- Convenios de colaboración con las cámaras e instituciones académicas para impulsar la investigación en proyectos de vivienda y vincular al sector educativo y profesional en el campo de la vivienda en la entidad.
- Convenios de colaboración con los organismos públicos y privados para dotar de infraestructura de cabeza a los desarrollos habitacionales.
- Convenios con instituciones civiles y privadas para el mejoramiento de instalaciones de albergues y casas asistenciales.

Consejo para el Fomento a la Vivienda del Estado de Chihuahua

ORGANISMOS FEDERALES

Comisión Nacional de Vivienda
Delegación Estatal de Sedesol
Delegación Regional del Infonavit
Delegación Estatal del ISSSTE
Delegación Estatal de Banobras
Zona Norte de la Comisión Federal de Electricidad
Comisión Nacional del Agua
Delegación del Instituto Nacional de Antropología e Historia
Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática
Coordinación General del Consejo Estatal de Población

ORGANISMOS DEL ESTADO

C. Gobernador Constitucional del Estado
Dirección General del Instituto de la Vivienda
Secretaría de Planeación y Evaluación
Secretaría de Fomento Social
Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología
Secretaría de Comunicaciones y Obras Públicas
Secretaría de Desarrollo Industrial
Instituto de Planeación y Construcción de Escuelas
Junta Central de Agua y Saneamiento

CONGRESO DEL ESTADO

Comisión de Vivienda del H. Congreso del Estado

PRESIDENCIAS MUNICIPALES

Presidencia Municipal de Chihuahua
Presidencia Municipal de Ciudad Juárez
Presidencia Municipal de Cuauhtémoc
Presidencia Municipal de Hidalgo del Parral
Presidencia Municipal de Delicias

NOTARIOS

Colegio de Notarios de Chihuahua
Asociación del Notariado a Nivel Estatal

COLEGIOS DE PROFESIONISTAS

Colegio de Ingenieros Civiles de Chihuahua
Colegio de Ingenieros Civiles de Cd. Juárez
Colegio de Arquitectos de Chihuahua
Barra de Arquitectos de Chihuahua
Colegio de Ingenieros Civiles y Arquitectos de Cd. Juárez
Colegio de Ingenieros Civiles de Cuauhtémoc
Colegio de Arquitectos de Cuauhtémoc
Colegio de Ingenieros Civiles de Parral
Colegio de Arquitectos de Parral
Colegio de Arquitectos de Cd. Juárez
Colegio de Arquitectos e Ingenieros de Delicias

ASOCIACIONES CIVILES

Comerciantes del Centro de Chihuahua

INSTITUCIONES ACADÉMICAS

Universidad Autónoma de Cd. Juárez
Universidad Autónoma de Chihuahua
Instituto Tecnológico de Chihuahua I
Instituto Tecnológico de Chihuahua II
Facultad de Ingeniería UACH
Instituto de Arquitectura UACJ
Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey
Instituto Superior de Arquitectura y Diseño de Chihuahua, SC
Escuela de Arquitectura de Chihuahua, AC
Arquitectura, ITCH II
Escuela de Antropología e Historia, Unidad Chihuahua

INSTITUCIONES FINANCIERAS

Hipotecaria Nacional
Hipotecaria Casa Mexicana
Hipotecaria Metrofinanciera
Hipotecaria Crédito y Casa

CÁMARAS EMPRESARIALES

Canadevi Chihuahua
Canadevi Cd. Juárez
CMIC Chihuahua
CMIC Cd. Juárez
Canaco Chihuahua
Canacintra Chihuahua
Canaco Cd. Juárez
Canacintra Cd. Juárez

Instituto de la Vivienda del Estado de Chihuahua

Lic. José Reyes Baeza Terrazas, Gobernador Constitucional del Estado
Presidente del Consejo Directivo

Lic. Fernando Rodríguez Moreno, Secretario General de Gobierno
Presidente Suplente del Consejo Directivo

Lic. Víctor Valencia de los Santos, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología
Secretario del Consejo Directivo

Arq. Carlos Carrera Robles, Secretario de Fomento Social
Vocal del Consejo Directivo

Ing. Luis A. Fernández Casillas, Secretario de Comunicaciones y Obras Públicas
Vocal del Consejo Directivo

Ing. Luis de Jesús Luján Peña, Presidente de la JCAS
Vocal del Consejo Directivo

Lic. Cristián Rodallegas Hinojosa, Secretario de Planeación y Evaluación
Vocal del Consejo Directivo

Lic. Armando Muñíz Cardona, Secretario de Finanzas
Vocal del Consejo Directivo

CP Idelfonso Sepúlveda Márquez, Secretario de Administración
Vocal del Consejo Directivo

Arq. Jesús Antonio Peña Martínez
Director General

Fuentes

Centro de Información Económica y Social: *Prontuario Estadístico*, Chihuahua, Secretaría de Desarrollo Industrial, Gobierno del Estado, 2005.

Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda, Conafovi: *Calidad de Vivienda*, México, DF, Secretaría de Desarrollo Social, Sedesol, 2003.

Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda, Conafovi: *Guía Metodológica para la Elaboración de Programas Estatales de Vivienda*, México, DF, Secretaría de Desarrollo Social, Sedesol, 2003.

Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda, Conafovi: *Rezago Habitacional*, México, DF, Secretaría de Desarrollo Social, Sedesol, 2003.

Gobierno del Estado de Chihuahua: *Plan Estatal de Desarrollo 2004-2010*, Chihuahua, Talleres Gráficos de Gobierno del Estado, 2005.

Gobierno Federal: *Plan Nacional de Desarrollo 2000-2006*, México, DF, 2000.

INEGI: "Anexo Cartográfico", *Síntesis de Información Geográfica del Estado de Chihuahua*, Chihuahua, Gobierno del Estado, 2003.

INEGI: *Anuario Estadístico del Estado de Chihuahua*, Chihuahua, Gobierno del Estado, 2004.

Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, México, DF, 2004.

Secretaría de Desarrollo Comercial y Turístico: *Doing Business in Chihuahua. Business and Investor's Guide 2004/2005*, Chihuahua, Gobierno del Estado, 2004.

Secretaría de Desarrollo Social, Sedesol: *Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006*, México, DF, Gobierno Federal, 2001.

Subdirección General de Planeación y Finanzas, Coordinación de Comunicación Social del Infonavit: *Programas de Labores y de Financiamientos 2005*, México, DF, Infonavit, 2005.

URBIS Internacional: "Estudio de oferta y demanda de vivienda en las ciudades de Chihuahua, Juárez, Parral, Delicias y Cuauhtémoc, para el Instituto de Vivienda del Estado de Chihuahua", Monterrey, N.L., 2005.

Chihuahua México Industrial. El Portal Industrial del Estado de Chihuahua
www.chihuahuamexicoindustrial.com

Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda
www.conafovi.gob.mx

Consejo Nacional de Vivienda
www.conavi.org.mx

Consejo Nacional de Población
www.conapo.gob.mx

Secretaría de Economía
www.economia.gob.mx

Fondo Nacional de Habitaciones Populares y Fondo Nacional de Apoyo Económico a la Vivienda
www.fonhapo.gob.mx

Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática
www.inegi.gob.mx

Secretaría de Desarrollo Social
www.sedesol.gob.mx

Esta primera edición del *Programa Institucional de Vivienda 2004-2010*
se terminó de imprimir en septiembre de 2005 en Imprenta Chihuahua,
calle Urueta No. 1202, Col. Santa Rosa, Chihuahua, Chih.
La edición consta de 2,000 ejemplares.