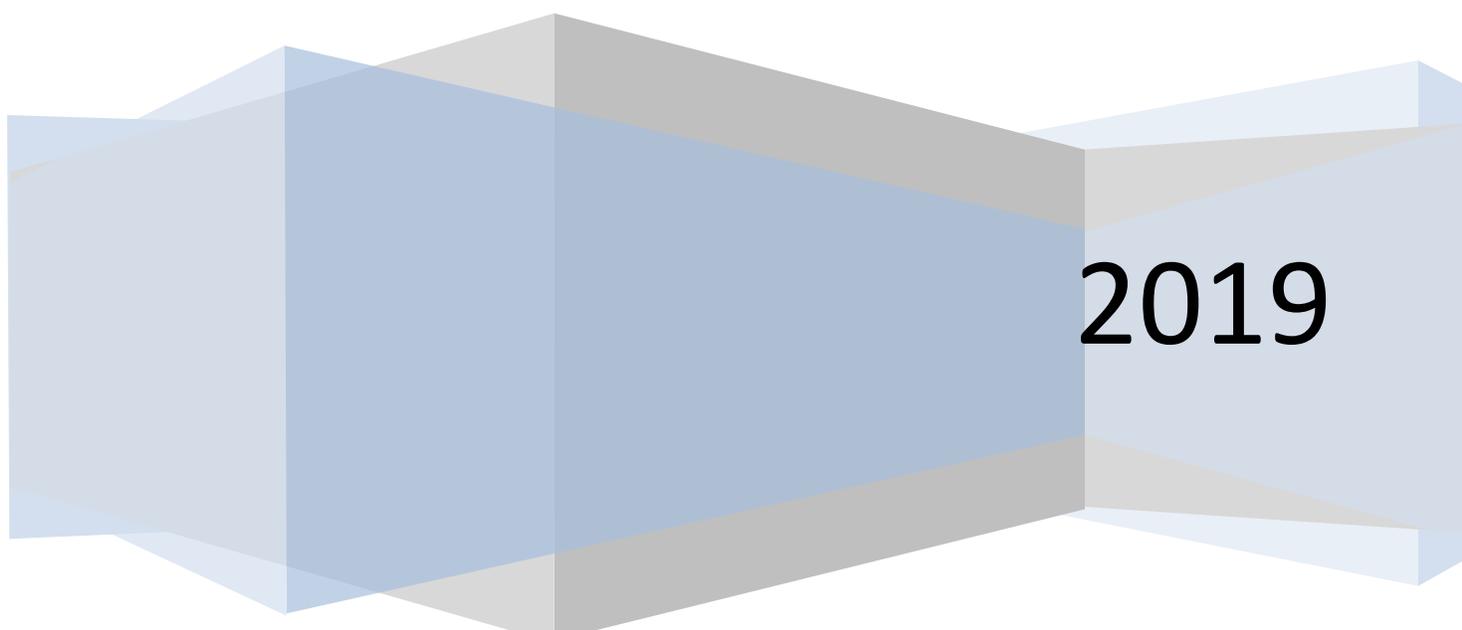




**PARTIDO ACCIÓN NACIONAL**

# **“Desarrollo Inmobiliario en Chihuahua. Retos y Contrastes”**

**José Manuel  
Magallanes  
Alva.**



**2019**



# PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

## Resumen

En el Estado de Chihuahua existen diversas viviendas de interés social, en este documento explicaremos el déficit y el contraste que tiene en el mercado. Se analizará el papel del gobierno y del mercado inmobiliario en relación con la disponibilidad de vivienda nueva o usada en la ciudad de Chihuahua, así como las variaciones en el grado de accesibilidad de los propios conjuntos y desarrollos urbanos.



# PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

## Contenido

<u>I.- Introducción</u> .....	2
<u>II.- Justificación de la realización de la investigación</u> .....	6
<u>III.- Objetivo</u> .....	10
<u>IV.- Planteamiento y delimitación del problema</u> .....	11
<u>V.- Problemática abordada y posibles soluciones</u> .....	13
<u>VI.- Marco teórico</u> .....	15
<u>VII.- Formulación de la hipótesis</u> .....	23
<u>VIII.- Pruebas empíricas o cualitativas de la hipótesis</u> .....	26
<u>IX.- Conclusiones y nueva agenda de investigación</u> .....	28
<u>X.- Bibliografía</u> .....	29



# PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

## I.- Introducción

El presente trabajo analizará un aspecto la calidad de la vivienda de interés social en el Estado de Chihuahua. Asimismo, se pretende analizar el déficit y contraste que se tiene en el mercado y por qué se ha convertido en un problema en el estado de chihuahua.

Entendamos como déficit la carencia de algo, esto quiere que las carencias que se analizaran serán las consecuencias de una mala planeación.

Ya que, a la hora de planear el desarrollo urbano, no se contemplaban las necesidades de los futuros habitantes, esto se debió a que el gobierno abrió créditos y las constructoras aprovecharon, empezaron a construir sin medida y en donde se pudiera, esto sin saber si tenían problemas de alcantarillado, agua, transporte, seguridad (estos son delitos menores por llamarlos de alguna manera), ya que se han encontrado casos en que las viviendas deshabitadas las han utilizado como casas de seguridad para secuestro, como tienditas de ventas de drogas, y para cometer abusos.

El estado presenta una crisis de vivienda de interés social por lo cual ha incrementado los delitos como son robo a casa habitación, a transeúnte y a transporte público lo que ha ocasionado el abandono de viviendas. Cabe destacar que las personas han dejado de contribuir con el pago de las viviendas.

La vivienda de interés social, es un derecho social que deben tener todas las personas, ya que las casas de interés social tienen un precio entre los 650,000 mil pesos hasta los 2, 065,000 dos millones de pesos y que además tienen un alto nivel de carencias.



# PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

La vivienda en Juárez tiene un campo muy amplio, por año tiene una necesidad muy fuerte de vivienda, año con año se hacen alrededor de 20,000 viviendas como mínimo; se cree que no ha sido suficiente el esfuerzo en virtud en que los recursos no alcanzan, pero en los últimos años se ha apoyado mucho los sectores más débiles, es decir los que ganan menos de cuatro salarios mínimos ya que el 79% de la gente laboral más o menos está en ese segmento los contrastes que tienen el mercado es derivado de las preferencias que tiene las constructoras con los gobiernos ya que ellos son los que utilizan los lugares de construcción y esto deriva a que las constructoras aumentan los costos de una vivienda con las del mercado, pues los costos también dependen de que tan cercanas estén a la urbanización, a las fuentes de empleos, a los centros comerciales, a las escuelas, a los centros médico, al paso del transporte entre otros

La problemática actual de la vivienda de interés social en México es poder plantear soluciones arquitectónicas que reduzca el rezago habitacional y que aporten un beneficio económico, social y ambiental. Se observan factores urbanos, sociales y económicos que causan la disfuncionalidad de la vivienda social. Como la vivienda es la principal razón del desarrollo de las personas, estos problemas pueden llevar a un rezago de relaciones sociales que terminan en inseguridad, individualismo e indiferencia ante el cuidado de la infraestructura.

Se muestra un impacto no favorable que provoca la expansión urbana y cómo la concentración de la población en estas zonas por el nivel, tanto económico como político, impide una organización y un crecimiento planeado con los servicios adecuados para una buena calidad de vida de los habitantes. El crecimiento exagerado de la población y por consecuencia la expansión urbana.



# PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

Por otro lado, cómo el aumento o disminución de la plusvalía de vivienda puede perjudicar al beneficiario o al desarrollador de ésta. El objetivo recae en que la vivienda de interés social no representa un beneficio para la población de escasos recursos y de diferentes factores en la baja calidad de ésta.

## **¿Problema social que se analizara?**

Se proyectará un panorama de la ciudad de Chihuahua de las tendencias de vivienda, problemas de alcantarillado, agua, transporte, seguridad. Para así poder entender el déficit en las viviendas de interés social.

Como la sociedad y los problemas que surgen a partir de distintos factores tales como educación, costumbres familiares, creencias, experiencias personales, etc., crean hábitos y cuando éstos se juntan pueden producirse conflictos entre la población.

Los hábitos nacen principalmente en los hogares, por lo que en conjuntos multifamiliares éstos pueden tener más impacto cuando ciertos espacios involucran las distintas costumbres de la gente debido a la gran densificación de población.

Los comentarios de personas que viven en los diferentes conjuntos multifamiliares, principalmente de la Ciudad Juárez, se puede observar que a través de cuestionamientos cómo los problemas sociales, tanto en gran parte de los conflictos de los conjuntos como la felicidad de las personas en sus viviendas más allá de la calidad de la misma.

En los espacios públicos es donde se generan conflictos y se dan con mayor frecuencia. La falta de educación cívica, de mantenimiento y de responsabilidad afecta directamente las relaciones sociales debido a que el espacio compartido por todos los habitantes no tiene las condiciones adecuadas para que éstas se desarrollen.

Los problemas más comunes en los parques y zonas de recreación son la basura que, ya sea con buenos sistemas logísticos o de recolección directa por un camión, hay muchas personas que no la depositan bien o la tiran en las calles.



# PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

La gente que tiene mascotas, en su mayoría, no se hace responsable de sus desechos y muchos otros toman por las noches y dejan las botellas en los espacios públicos.

El gran tamaño de los condominios multifamiliares en el siglo XX, los habitantes coincidían en que tenían una falta de identidad con el conjunto y las relaciones vecinales no podían ser beneficiadas gracias a la falta de comunicación con los vecinos, creando una mayor privacidad pero por otro lado una ausencia de unión comunitaria que es necesaria para que los vecinos se comporten de forma responsable al saber que pueden ser juzgados y discriminados por los demás residentes por su comportamiento cívico.

Hoy en día la vivienda de interés social tiene una magnitud menor que en el siglo pasado, esto no es bueno, ya que gracias al mal manejo de los accesos y de los espacios públicos la convivencia no existe.

Las personas entran a sus hogares directamente desde los automóviles y el individualismo aumenta. En comunidades de autoconstrucción la situación es distinta, gracias a que el desarrollo de éstas va creciendo con el esfuerzo y unión de las personas, las relaciones se vuelven más fuertes por lo que un apoyo constante es evidente.

Cuando una persona no es bienvenida o aprobada en la comunidad, ésta puede ser víctima de discriminación por parte de los vecinos esto también se ve reflejada ya que muchas personas llegan de distintos lugares y con diferentes valores.

La mezcla de clases sociales es una de las problemáticas más graves en Chihuahua: la segregación, el resentimiento y el contraste que existe es una muestra de la separación económica-social del Estado.

La opción de una vivienda que pueda brindar los mismos beneficios y que sea accesible y atractiva para todos los sectores de la población es una necesidad prioritaria. Sin duda alguna, la problemática social no puede ser completamente buena por el diseño sistemático y arquitectónico, ya que el comportamiento de la gente no puede ser controlado, los conflictos e inconformidades pueden ser ajenos a la vivienda.



# PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

## II.- Justificación de la realización de la investigación.

A finales del siglo XIX y principios del siglo XX aparecieron las vías férreas y con ello aparición de las industrias<sup>1</sup> que a su vez llegó las viviendas de interés social y fue hace unos 10 años que la vivienda se empezó a construir de manera acelerada esto sin pensar si se está tomando la mejor decisión para el tema de vivienda ya que el gobierno<sup>2</sup> subsidia a grandes empresas constructoras para que lo hicieran pero esto fue todo un error ya que los fraccionamientos no están completamente ocupados por que el costo de vivir en una de esas casas es muy caro no solo por el precio de la vivienda o los descuentos que se les hace sino por el tema de transporte ya que las ubicaciones de las viviendas están alejadas de la zona de trabajo esto sin contar que se construyó en tierra barata y esto trajo consecuencias como servicios, seguridad y transporte pues eso no lo tenía contemplado el gobierno y contratar personal para esas zonas salen del presupuesto y tendrían que quitarle otros rubros del gobierno para poder subsidiar

La construcción de casas es obra de dos sectores: el privado y el público. El sector privado produjo casas para estratos de ingresos medios y altos. El modelo de conjunto o fraccionamiento cerrado se convirtió en una manifestación recurrente de este tipo de producción de vivienda, que desarrollan inmobiliarias y constructoras privadas que buscan calidad edilicia y seguridad, así como autosuficiencia y tranquilidad. Esta forma de casas tiene consecuencias en el proceso de fragmentación urbana.

---

<sup>1</sup> Revolución Industrial.

<sup>2</sup> PROGRAMA INSTITUCIONAL DE VIVIENDA 2011-2016, La vivienda constituye un elemento primordial para este fin, es el centro de la convivencia y del desarrollo social, conforma la base del patrimonio familiar y es un indicador clave de los niveles de bienestar de la población. El Plan, establece la política de vivienda con un sentido preponderantemente social que busca ampliar el acceso a una vivienda de calidad a las familias de menores ingresos, en un contexto de desarrollo ordenado, racional y sustentable de los asentamientos humanos, a través del reaprovechamiento de la infraestructura y equipamiento existentes, reduciendo, presiones en las finanzas públicas de los estados y municipios y, el impacto que la ubicación de los proyectos de construcción y de vivienda pudiesen tener en la calidad y costo de vida de sus habitantes.



# PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

Un crecimiento explosivo de la población, presentado principalmente en Ciudad Juárez y Chihuahua capital<sup>3</sup>, ha rebasado la suficiencia de recursos, el potencial de la infraestructura instalada y la capacidad de las instituciones para garantizar con eficacia las condiciones de vivienda.

Siendo lugares de mayor concentración de la actividad económica, política y social, las ciudades son asentamientos de crecimiento poblacional, de densificación y crecimiento de las manchas urbana, el país ha presentado un incremento en su población desde inicios del siglo XX, un crecimiento que tiende a una mayor proporción de población urbana y rural que ha detonado el desarrollo de la mayoría de las ciudades del país. La población aumenta a un ritmo mayor en las grandes ciudades que se conformaron en el país y a diferentes tiempos. Ciudades como el ciudad Juárez tuvieron un crecimiento muy acelerado dentro de sus límites municipales desde principios del siglo XX hasta la década de los ochenta, donde la densificación se comienza a dar a un ritmo mucho menor, y la expansión empieza a incorporar a los municipios y ciudades aledañas, convirtiéndose en una megalópolis que pareciera no llegar a tener fin.

Este Estado tiene áreas se concentran como una sola mancha urbana que crece con gran rapidez y que cada día concentran más proporción de la población total.

La superficie del Estado de Chihuahua cuenta con zonas que a lo largo de las cuales se desarrollan en áreas de gran dimensión y que han absorbido gran parte de la población del Estado y de otros Estados que a su vez generan una expansión en la mancha urbana donde se encuentran.

---

<sup>3</sup> Diagnóstico geo-socioeconómico de Ciudad Juárez y su sociedad (El Colegio de la Frontera Norte Instituto Nacional de las Mujeres). El Plan de Desarrollo Urbano de Ciudad Juárez. Se contó pues, con la información suficiente para relacionar el crecimiento demográfico y urbano en concordancia con el ambiente espacial que finalmente conforma la estructura urbana de esta ciudad



# PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

Esto ocasiona una buena relación entre espacios públicos y privados a falta de una buena planeación previa y planes integrales para que el desarrollo de la ciudad se de manera correcta. La vivienda es una necesidad principal de la población y es la causa principal de la expansión de la mancha urbana, ya que, por la alta densidad de las ciudades, la alternativa del crecimiento horizontal hacia las afueras de las superficies es la supuesta solución.

En la actualidad, los terrenos disponible se encuentra cada vez más alejada de los centros urbanos, provocando que los habitantes de nuevos fraccionamientos y comunidades pasen muchas horas en los caminos a sus trabajos o escuelas y gasten una gran parte de sus ingresos en transporte. Además, la baja densidad en cuanto a infraestructura limita a la gente para realizar actividades recreativas, obtener productos y algún servicio específico.

Los desarrollos de la periferia ocupan grandes reservas territoriales que, en muchos casos, carecen de una planeación urbana integral y que se limitan a desarrollar productos con base a esquemas financieros y de demanda.

Los beneficios que tienen son limitados, la movilidad para los habitantes de los desarrollos crea una dependencia al coche debido a la lejanía de los trabajos, escuelas, espacios públicos o de recreación, generando una necesidad de vías que conecten con la ciudad y éstas, al tener una gran afluencia de coches, causan el congestionamiento vial hacia los centros laborales.

La ausencia de vivienda y a la vez el beneficio económico que proporciona para la población de escasos recursos, provoca que ésta se mueva asía las afueras del Estado. Tratando de encontrar una mejor calidad de vida, el problema crece tanto para los propios fraccionamientos. Los predios que se encuentran en los fraccionamientos apropian muchas veces son reservas naturales o propiedades privadas. Estos entran en conflictos legales constantemente.

La mala calidad de servicios como luz, agua y gas provoca que las personas recorran grandes distancias para obtenerlos. La disminución del poder adquisitivo de esta población aumenta, ya que sus salarios son gastados generalmente para pagar el transporte y la comida, esto es debido a la falta de educación, el aumento descontrolado de la población.



# PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

En el tema ambiental, la extensión de la zona urbana afecta de manera crítica, donde las redes de agua llegan ya con alta contaminación, hasta antes de entrar a los fraccionamientos. La deforestación por parte de desarrollos de vivienda no se toma a consideración y paralelamente causa la erosión del suelo. La gran cantidad de consumo eléctrico por parte de los desarrollos es muy grande, la cual podría reducirse. También en la construcción de éstos, la transportación de materiales y el proceso de construcción, provocan la emisión de gases contaminantes.



# PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

## III.- Objetivo

El objetivo de la presente investigación consiste en analizar la vivienda de interés social en el estado de chihuahua, señalando el déficit y el contraste que este ha tenido en los últimos años. Así mismo se analizaran los detonantes por los cuales las viviendas de interés social no han sido el éxito que esperaban.



# PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

## IV.- Planteamiento y delimitación del problema

La presente investigación nos permitirá saber ante qué situación se enfrentan las viviendas de interés social. Así como también que los llevo a que estas se convirtieran en un déficit para la población ya que el gobierno del estado de chihuahua creo las viviendas para apoyar a sus habitantes y generar mejor bienestar social.

El incremento en la construcción de viviendas experimentada en los últimos años, principalmente en Ciudad Juárez, ubico dentro de os estados líderes en la construcción de vivienda a nivel nacional<sup>4</sup> (INEGI, 2009), también se destaca por la construcción de vivienda social y en menor medida las de tipo residencial.

El exceso de vivienda de interés social, se combate con una buena planeación de infraestructura y de servicios, al mismo tiempo atendiendo las necesidades de la población.

Ya que este documento nos dará un panorama más amplio de las problemáticas que tiene el estado con la de manda de viviendas y con las constructoras.

Con independencia del área urbana donde habiten, el medio más utilizado por los usuarios para trasladarse a las áreas urbanas centrales a sus fuentes de empleo es el transporte público.

La mayor parte de los usuarios, independientemente de su ubicación en la ciudad, tienen cerca de sus viviendas servicios financieros a los cuales pueden acceder caminando, excepto quienes viven en las áreas urbanas centrales de la ciudad, donde, contradictoriamente, el 50% toma transporte público para acceder a estos servicios.

Se observó que no existe una relación directa entre el sector donde se ubica la vivienda y el acceso a los servicios de salud.

No obstante, quienes viven en áreas urbanas al centro o al norte de la ciudad tienen más fácil acceso a servicios de salud que los que se localizan en otros puntos, como el sur o el occidente.

---

<sup>4</sup> Chihuahua obtiene un 4.9% en el valor de la producción.



# PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

El transporte público es utilizado con más frecuencia para acceder a servicios de recreación pasiva al sur de la ciudad, mientras que al norte y al occidente es más usual ir caminando, y en el centro ambos. Teniendo en cuenta los resultados del análisis de correspondencia y el tiempo que utilizan para transportarse a estos servicios, se puede concluir que el sur de la ciudad tiene carencias en servicios de recreación pasiva, entendida esta como cines, teatros, anfiteatros y zonas verdes para el descanso, entre otros.

El sector de la ciudad en el que hay menos dificultad para acceder a servicios de recreación activa (canchas deportivas al aire libre, polideportivos, parques de diversiones y otros) es el centro, pero en general existe insuficiencia de estos servicios cerca de las viviendas de interés social.

En resumen, la mayoría de las urbanizaciones de interés social en Chihuahua cuentan con más de 6 rutas de transporte público, pero son los habitantes de las áreas urbanas centrales quienes mejor accesibilidad tienen con respecto al resto de la ciudad.



# PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

## V.- Problemática abordada y posibles soluciones

Analizar el impacto de las viviendas de interés social, con orientación en el déficit que este ha presentado y por qué no han logrado ser un éxito para el estado de Chihuahua.

### **Características generales de la población de Chihuahua**

A través de la encuesta intercensal en 2015, INEGI reportó que en el Estado de Chihuahua viven 3,556,574 habitantes ocupando el lugar número 11 a nivel nacional de los cuales 1,752,275 (49.3%) son hombres y 1,804,299 (50.7%) son mujeres<sup>5</sup>.

En contraste el CONEVAL menciona que durante el 2012 aproximadamente 1.3 millones de personas (35.3 %) se encuentran en situación de pobreza, de los cuales aproximadamente 136,000 personas se encuentran en situación de pobreza extrema, para una población estimada de 3.6 millones de personas para la entidad

Para CONEVAL, y de acuerdo a su metodología, la población en situación de pobreza extrema es aquella que tiene un ingreso inferior a la Línea de Bienestar Mínimo y al menos tres carencias sociales.

Una de las posibles soluciones a este problema es que las constructoras y el gobierno tienen que hacer un análisis para que las viviendas tengan un funcionamiento en la sociedad y no hay que ser expertos para saber que mientras más cerca se encuentre una vivienda de las fuentes de trabajo, centros de estudios, centros médicos, servicios básicos y viviendas de mejor calidad sería el funcionamiento exacto para los habitantes.

---

<sup>5</sup> <http://cuentame.inegi.org.mx/monografias/informacion/mex/poblacion/>,



# PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

En este caso de viviendas de interés social y de construcciones de nuevas unidades de fraccionamientos urbanos se debe considerar que el gobierno tiene mucha responsabilidad ya que ellos son los autorizados en designar constructoras y los lugares de construcción básicamente ellos dan los permisos y concesiones a quienes más les convenga y este es el problema generalizado.

Si tomamos en cuenta que el estado es uno de los que más unidades de viviendas son adonadas en el año podemos notar que el problema no es para el gobierno actual sino para el próximo gobierno y esto impacta directamente el fondo que se tiene para la adquisición de vivienda ya que estos dejan de empezar a dar su aportación y abandonar sus viviendas.

Las viviendas abandonadas generalmente las utilizan personas que llegan apoderarse de ellas de una manera no apropiada ya que estas casas las utilizan para el crimen organizado como casas de seguridad, narco tiendas y esto repercute en las familias que están viviendo en esas zonas ya que empiezan a generar nuevamente el abandono de las viviendas.



# PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

## VI.- Marco teórico

Un aproximado de 115,000 hogares están vacíos en esta Estado, generando por la inseguridad, suciedad y hasta problemas de salud. diversos grupos están trabajando para detener este fenómeno y recuperar estas construcciones.

Para los vecinos, las casas vacías son un problema serio. No sólo ensucian el vecindario, sino que atraen a delincuentes y ocupaciones ilegales.

El clima que se presenta es generalmente frío, unos tres o cuatro grados Celsius. Un grupo de niños está sentado en un rincón de una casa oscura. Acaban de tapar las ventanas con maderas para evitar que entre viento y pintaron de blanco una pared para proyectar una película. Llevan chalecos y gorros para combatir el invierno duro en Ciudad Juárez. Cuando empiezan los dibujos animados, las carcajadas se escuchan hasta afuera. Nadie parece recordar que están en una casa que hasta hace pocas horas estaba abandonada.

Hay un paisaje común en las zonas periféricas del Estado: tierras robadas al desierto regadas de casas populares prefabricadas. Muchas de ellas están vacías, sin puertas ni ventanas. El Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI, 2016a) detalló que hay 115,000 viviendas deshabitadas, es decir, que una cada cuatro casas en estado está vacía.

Quienes viven alrededor dicen que las casas abandonadas se convierten en tiraderos de basura o se llenan de cucarachas y ratones, transformándose en un problema de salud.

Otro riesgo es la inseguridad. Ciudad Juárez ya no es la ciudad más violenta del mundo, tal como era considerada entre 2008 y 2011, cuando era la capital mundial de homicidios. Sin embargo, los vecindarios periféricos siguen siendo territorios peligrosos, con poca presencia de las fuerzas de seguridad. Los vecinos cuentan que las tapias son usadas para el consumo y la venta de drogas, así como refugios durante secuestros. Dicen también que allí se cometen delitos sexuales.

También, lo que se llama ‘paracaidismo’: la ocupación ilegal de estas casas por parte de jóvenes o de familias pobres que una vez instalados se conectan ilegalmente a la red eléctrica. En ocasiones esto ha causado incendios.



# PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

Pérdida de vivienda y sus damnificados. Lo más grave de la crisis económica que miles de personas que recibieron créditos hipotecarios, perdieron por completo sus viviendas, su patrimonio y dejaron de ser sujetos de crédito en el sistema financiero formal. La dimensión de esta pérdida se refleja indirectamente en las casas abandonadas

**Tabla 1.** Demanda de vivienda por componente,

2018 (número de hogares y porcentaje)

Componente	2018	2017	Variación porcentual
Formación de hogares	298,666	307,111	(-)2.7
Rezago habitacional	609,292	668,814	(-)8.9
Movilidad habitacional	69,580	80,690	(-)13.8
Curas de orginación	29,700	32,200	(-)7.8
<b>Demanda total</b>	<b>1,007,238</b>	<b>1,088,815</b>	<b>(-)7.5</b>

Fuente: Elaborado por la Dirección de Análisis Sectorial y Desarrollo de Negocios (DASDND, 2017), SHF.

**Tabla 2.** Número de créditos por tipo de solución, 2018

Tipo de solución	2018		2018		Variación porcentual anual
	Créditos	Porcentaje	Créditos	Porcentaje	
Adquisicion	608,260	60.4	650,270	59.7	(-) 6.5
Mejoramientos	361,293	35.9	79,465	34.9	(-) 4.8
autoproduccion	37,685	3.7	59,080	5.4	(-) 36.2

Fuente: Elaborado por la DASDN, SHF. (DASDND, 2017)

Créditos predatorios. A miles de personas con bajos salarios y con altas posibilidades de caer en impago se les dio un crédito hipotecario. La crisis económica hizo que muchos cayeran en ausencia de pagos y abandonaran sus casas, no sin antes haber dado enormes cantidades de dinero a los prestamistas, quienes recuperaron la vivienda y la revendieron.



# PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

Incumplimiento de calidad de la vivienda. Se vendió un número indeterminado de viviendas que carecen de los estándares de calidad mínima, con fallos que a la primera lluvia salen a relucir y que incluso han tenido que ser demolidas, como en Ciudad Juárez. Algunas presentan desgaste similar al que, si tuvieran más de 60 años de uso, cuando no superan los 10 años de ser habitadas.

Incumplimiento de dotación de servicios. A muchos conjuntos habitacionales, al no tener la venta de viviendas programadas, e incluso teniéndolas, no se les proveyó de los servicios que por ley tendrían que haber colocado las empresas. Sistemas de agua no funcionales, falta de redes eléctricas, sistemas de aguas residuales inservibles, pavimentación de baja resistencia, entre otros.

Esto ha obligado a los pobladores de estos conjuntos a pagar pipas de agua, comprar combustible para generadores de energía eléctrica, vivir en calles sin mantenimiento, etc. Del mismo modo, hay casos en que los municipios se han negado a recibir en propiedad estas infraestructuras, debido a la gran inversión que requerirían para repararlas y operarlas.



# PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

**Tabla 3.** Número de créditos por organismo

y tipo de solución, 2018

Organismo	Adquisición	Mejoramiento	Autoproducción	Total	Composición porcentual
Infonavit	431,033	196,655	16,000	643,688	63.9
Fovissste	56,972	14,445	0	71,417	7.1
Banca	112,892	1,583	8,200	122,675	12.2
Otros	7,363	148,610	13,485	169,458	16.8
Total	608,260	361,293	37,685	1,007,238	100.0

Fuente: Elaborado por la DASDN, SHF. (DASDND, 2017)

**Tabla 4.** Demanda de vivienda por entidad federativa, 2018

Entidad	Adquisición	Mejoramiento	Autoproducción	Demanda por entidad	Composición porcentual
Chihuahua	29,062	19,780	1,880	50,722	5,0

Fuente: Elaborado por la DASDN, SHF. (DASDND, 2017)

**Las principales constructoras en el Estado de Chihuahua es el siguiente:**

<i>COSTRUCTORA</i>	<i>DIRECCIÓN</i>	<i>TELEFONO</i>
D BARCA CONSTRUCTORA	SIERRA NEVADA 3230 , JARDINES DEL SAUCITO , C.P 31123 , CHIHUAHUA , CHIH	TEL:(614)455-8823
PILAS Y PILOTES DEL GUADIANA	MERCURIO ESQ CON RIOLITA S/N , LABOR DE GUADALUPE , C.P 34235 , DGO	TEL:(618)884-4476
ABC MANTENIMIENTO INTEGRAL Y CONSTRUCCION	CUICATLAN 612 , CAFETALES , C.P 31120 , CHIH	TEL:(614)493-9926



# PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

ALCAEVA S.A DE C.V	OCHOA 209 , SANTA ROSA , C.P 31150 , CHIH	TEL:(614)415-9369
ARRENDAMIENTOS Y CONSTRUCCIONES MOHINORA	93 8400 , AEROPUERTO , C.P 31380 , CHIH	TEL:(614)446-6253
CONSTRUCCIONES, REMODELACIONES E INSTALACIONES ELECTRICAS	NOGAL 312 , LAS GRANJAS , C.P 31100 , CHIHUAHUA , CHIH	TEL:(614)419-3261
SEPYM	HUICHAPAN 34 , EX HDA LA MERCED , C.P 27276 , COAH	TEL:(871)731-0844
VR INGENIERIA	NIÑO ARTILLERO 9715 , LOMA DORADA , C.P 31124 , CHIHUAHUA , CHIH	TEL:(614)455-9235
MARINE RAMOS FRANCISCO J.	PELICANO 4961 , ARBOLEDAS , C.P 31160 , CHIH	TEL:(614)421-0920
CONSTRUCCIONES MARRO S.A. DE C.V.	PROGRESO 102 1 , ZONA CENTRO , C.P 31000 , CHIHUAHUA , CHIH	TEL:(614)410-9550
CONSTRUCCIONES Y MATERIALES BASICOS SA DE CV	JOSE MA IGLESIAS 3913 102 , PANAMERICANA , C.P 31210 , CHIHUAHUA , CHIH	TEL:(614)414-0804
CONSTRUCTORA ASIEL SA DE CV	ERNESTO TALAVERA 2213 , CUARTELES , C.P 31020 , CHIHUAHUA , CHIH	TEL:(614)433-2010
CONSTRUCTORA GUET SA DE CV	PASEOS DE MAJALCA 15511 , PASEO DE CHIHUAHA , C.P 31109 , CHIHUAHUA , CHIH	TEL:(614)481-2843
CONSTRUCTORA RIO AROS SA DE CV	LAZARO DE BAIGORRI 422 , SAN FELIPE , C.P 31203 , CHIH	TEL:(614)426-5906
DISEÑO ESTRUCTURAL Y CONSTRUCCIONES SA DE CV	MONTES URALES 1200 9 , MONTES URALES , C.P 31216 , CHIH	TEL:(614)423-3498
D'ORO CONSTRUCCIONES	GARCIA CONDE 302 , SAN FELIPE VIEJO , C.P 31240 , CHIH	TEL:(614)260-4859
MG CONSTRUCCIONES	32 2003 , SANTARTA , C.P 31020 , CHIH	TEL:(614)291-1627
PORTILLO Y YOUNG, S.C.	INDEPENDENCIA 514 , ZONA CENTRO , C.P 31000 , CHIHUAHUA , CHIH	TEL:(614)416-0272
MODUL INTERNACIONAL	CALL CHAPULTEPEC 1421 , EL PALOMAR , C.P 31204 , CHIHUAHUA , CHIH	TEL:(614)437-1190
MAINCOSA SA DE CV	20 DE NOVIEMBRE 3205 , PACIFICO , C.P 31020 , CHIHUAHUA , CHIH	TEL:(614)437-3131



# PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

ABC MANTENIMIENTO INTEGRAL Y CONSTRUCCION	CLLE CUICATLAN 612 , CAFETALES	TEL:(614)493- 9926
ACOSTA CONTRERAS SERGIO ADRIAN	AVE FRANCISCO VILLA 3700 29 A , COLINAS DEL SOL	TEL:(614)417- 5372
AGUIRRE TELLO FRANCISCO JAVIER	AVE DE LAS INDUSTRIAS 15106 , PONCE DE LEON	TEL:(614)483- 2043
ALTO CONSTRUCTORA TIERRA Y ASF	AVE FRANCISCO VILLA 4904 5 , SAN FELIPE V	TEL:(614)417- 9969
ALVIMEX	TARAHUMARA 339 , COL VILLA NUEVA	TEL:(614)200- 8303
ARAGON ESTRADA ARQUITECTOS	CLL TOKIO 2011 , MIRADOR	TEL:(614)410- 8458
AREAIN	AHUEHUETE 507 , ANGEL TRIAS	TEL:(614)414- 5416
AREAIN	AHUEHUETE 507 , ANGEL TRIAS	TEL:(614)414- 6345
ARMENDARIZ Y ASOCIADOS	CLLE OCHOA. 601 , SANTA ROSA	TEL:(614)437- 0531
ARRENDAMIENTOS Y CONSTRUCCIONES MOHINORA SA DE CV	CLLE 93 8400 , AEROPUERTO	TEL:(614)446- 6253
ARVE CONSTRUCTORA SA DE CV	CARACAS 7520 , FIDEL VELAZQUEZ	TEL:(614)413- 0223
ATLAS VIVIENDA	CIR PROVINCIA DE PUNTA ARENAS 2424 , FRACC VILLA SAN LORENZO	TEL:(614)543- 3590
AUDE VENZOR GABRIEL	AVE FRANCISCO GARCIA SALINAS 4309 , GRANJAS	TEL:(614)421- 9092
AXIS ARQUITECTURA	CLL BOSQUE ORTIZ DE CAMPOS 1102 , SAN FELIPE	TEL:(614)414- 7774
COMAT	CLL OYAMEL 6901 , FRAC ESPERANZA	TEL:(614)440- 3907
COMER DE INOXIDABLES HERNANDEZ	CLL 16 5405 , DALE	TEL:(614)435- 2050
CONSORCIO CONSTRUCTOR DI COMO	RTN JOSE FUENTES MARES 120 , COMPLEJO INDUSTRIAL CHIHUAHUA	TEL:(614)481- 9342



# PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

CONST COPROMECHISA	CLL 12 DE OCTUBRE 400 , CENTRO	TEL:(614)411-1011
CONST INTEGRAL VALLEKAS	RIO DE JANEIRO 917 , FRACC LOS FRAILES	TEL:(614)482-3668
CONST Y MAT GONZALEZ	CLL UNIVERSIDAD AUT GUANAJUATO 9712 , RESIDENCIAL UNIVERSIDAD	TEL:(614)205-4729
CONSTRUCCIONES ALIVA	AVE DEZA Y ULLOA 2910 9 , SAN FELIPE I	TEL:(614)426-7846
CONSTRUCCIONES ARQUI MEXICANAS	CRR CHIHUAHUA A CD JUAREZ 12 , COMPLEJO INDUSTRIAL CHIHUAHUA	TEL:(614)481-2749
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES ALVAREZ	CLL ART 7 10107 , INSURGENTES	TEL:(614)482-5224
CONSTRUCCIONES INTEGRALES EN INGENIERIA DE CHIHUAHUA DE	CLL CORDILLERA BLANCA 9908 X S/N X , FRACC RINCONADA UNIVERSIDAD	TEL:(614)498-9602
CONSTRUCCIONES KER	AVE 16 DE SEPTIEMBRE 2726 , VILLA JUAREZ	TEL:(614)446-1922
CONSTRUCCIONES MARRO SA DE CV	PROGRESO 101 1 , ZONA CENTRO	TEL:(614)410-9550
CONSTRUCCIONES MARRO SA DE CV	PROGRESO 102 , CENTRO	TEL:(614)415-6158
CONSTRUCCIONES METALICAS DE CHIHUAHUA	AVE PI AS 3302 , AMPLIACION CRUCERO	TEL:(614)459-3734
CONSTRUCCIONES MUNDIALES SA DE CV	CLLE FECAM 18500 , JUAN GUERECA	TEL:(614)493-4840
CONSTRUCCIONES ROMERO	CLL ANGEL TRIAS 102 , CENTRO	TEL:(614)415-3931
CONSTRUCCIONES ROMERO	PRF DE LA JUVENTUD 6902 35 , RESIDENCIAL CUMBRES	TEL:(614)423-1374
CONSTRUCCIONES SAN IGNACIO	CLL ARGENTINA 509 , PANAMERICANA	TEL:(614)426-0100
CONSTRUCCIONES Y AGROSERVICIO	CLL CIPRES 1708 , GRANJAS	TEL:(614)440-4791
CONSTRUCCIONES Y CANALIZACIONES	DERECHO VIA FFCC 8802 S/N , COL LOS PINOS	TEL:(614)411-6979
CONSTRUCCIONES Y CANALIZACIONES	CLL DERECHO DE VIA FFC 8802 , FRACC LOS PINOS	TEL:(614)411-6678



# PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

CONSTRUCCIONES Y CANALIZACIONES	AVE VLD CHP S/N , MARMOL I	TEL:(614)411-6550
CONSTRUCCIONES Y MATERIALES BASICOS SA DE CV	AVE JOSE MA IGLESIAS 3913 102 , PANAMERICANA	TEL:(614)414-0804
CONSTRUCCIONES Y MATERIALES BASICOS SA DE CV	AVE MIRADOR 7316 , COLINAS DEL VALLE	TEL:(614)423-1188
CONSTRUCCIONES Y PROD AISLANTE	AVE NUEVA ESPAÑA 820 , MARMOL	TEL:(614)435-5839
CONSTRUCCIONES Y PUENTES DE CHIHUAHUA	CLL SIERRA LOS FRESNOS 1006 , LOS NOGALES	TEL:(614)446-6328
CONSTRUCCIONES Y PUENTES DE CHIHUAHUA	CLL SIERRA LOS FRESNOS 1006 , LOS NOGALES	TEL:(614)446-5447
CONSTRUCCIONES Y PUENTES DE CHIHUAHUA	CLL UNIVERSIDAD AUTONOMA DE PUEBLA 9740 , RESIDENCIAL UNIVERSIDAD	TEL:(614)433-2612
CONSTRUCCIONES Y REDES MYMSA	CLL 87 8805 , AEROPUERTO	TEL:(614)446-6565
CONSTRUCCIONES Y TRITURADOS DEL NTE	PRV PONCIANO ARRIAGA 4117 , GRANJAS	TEL:(614)413-1429
CONSTRUCCS NIRVANA	JOSE MARTI 4705 , GRANJAS	TEL:(614)421-5233
CONSTRUCTOR EST	CLL MIGUEL AHUMADA 115 , INDUSTRIAL	TEL:(614)413-2946

Fuente: (MEXICO, s.f.)



# PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

## VII.- Formulación de la hipótesis

La mayoría de las zonas habitacionales en Chihuahua han mantenido un desarrollo aislado y discontinuo de la mancha urbana al ser bajo procesos masivos de construcción y privatización, esto provoca que tenga efectos negativos en la sustentabilidad social, económica y ambiental de la ciudad, lo que propicia un alto grado de marginación y pobreza en las zonas.

De acuerdo con este método de consulta del Municipio en lo relacionado al diseño, elaboración y evaluación de los proyectos de desarrollo urbano, precisó que tan solo en el periodo 2002-2007, fueron aprobadas mil 944 hectáreas en las zonas periféricas para fraccionamientos habitacionales, de los cuales, el 64% fue para casas de interés social. Con los estudios realizados en el 2016, se concluyó el 14.25% de los fraccionamientos y colonias en la ciudad son destinados a este tipo de viviendas.

Para este Instituto, esto es un reflejo de la política pública para dotación de vivienda bajo financiamiento público a través de INFONAVIT, FOVI o crédito bancario, lo cual satisface las necesidades de la población dentro de un rango de ingreso que percibe 3 o más salarios mínimos mensuales (Pérez, 2000), “sin embargo existe necesidad de vivienda enfocada a los estratos inferiores los cuales no son actualmente sujetos a financiamiento bajo los esquemas habituales”.

Con el IMPLAN (IMPLAN, s.f.), en el Estado de Chihuahua existen zonas que no han logrado consolidarse para brindar las actividades que los habitantes necesitan, siendo el sur la más vulnerable, pues sus habitantes se ven obligados a pasar la mayor parte de su tiempo fuera del área donde habitan, en consecuencia, a esta situación se desarrollan conflictos en la evolución económica y social de la zona.



# PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

En el estado, el 33.9% de las viviendas son de un nivel socioeconómico bajo, siendo este porcentaje familias que tienen cubierta la mínima infraestructura necesaria del hogar, y que desean, en primer lugar, a adquirir bienes y servicios que hagan la vida más práctica y sencilla; el segundo segmento más pobre con un porcentaje de 18.1%, en donde se encuentran 47 mil 446 familias, cuentan con una propiedad que carece de los servicios y bienes satisfactorios.

Para obtener un fortalecimiento se requiere de una adecuada planificación urbana y el impulso de inversiones con incentivos que permitan el desarrollo de la economía urbana, tomando en cuenta que las líneas de transporte de alta capacidad deben circular desde y hacia la centralidad para promover el fortalecimiento del flujo económico.

En el Estado de Chihuahua se tiene un porcentaje de 36 habitantes por hectárea, un número mucho más bajo que en otras ciudades, lo que deja en claro que la expansión de la mancha urbana no fue controlada en sus inicios ocasionando que el problema no pueda revertirse.

Para intentar de reducir los conflictos, una de las medidas de la administración es terminar de completar la estructura vial, asegurando una comunicación entre los pobladores de los sectores más alejados y el centro de la ciudad con ayuda de los mismos desarrolladores de vivienda, a quienes condicionan la pavimentación para llevar a cabo su proyecto de construcción.

En otra de las especificaciones para las desarrolladoras es dar el 5% del territorio comprado para áreas de equipamiento y el 6% para áreas verdes al municipio. De esta forma, se ha pretendido crear avances en el aseguramiento de una vida digna a la población que se ve obligada a adquirir su patrimonio en zonas lejanas, sin que hasta la fecha se obtengan buenos resultados. Si se implanta un fraccionamiento donde no hay educación básica, los pobladores deben de solicitar a Servicios Educativos del Estado de Chihuahua una evaluación, quienes a su vez deberán de pedir un espacio de equipamiento al departamento de Propiedad Inmobiliaria de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.



# PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

La mala calidad de vivienda en el estado, durante el primer trimestre del 2019, fue de 61.4, por debajo de la media nacional que se ubica en 64.7, de acuerdo con los datos presentados en la página “Indicador de Evaluación de Desarrolladores”, en donde se presenta una lista conformada por 28 desarrolladores de vivienda.

Dentro de este indicador se encuentran las constructoras chihuahuenses que han trabajado como desarrolladoras de casas de interés social, en donde se les califica por calidad de vivienda, satisfacción del cliente y asignación de créditos, resaltando las siguientes empresas por tener un menor desempeño.

La falta de conexión viable entre la vivienda y los centros de trabajo y esparcimiento, ocasionan problemáticas de desigualdad social y pobreza. Esta existencia de familias que carecen de una vivienda digna, aisladas de fuentes de empleo, estudio y asistencia social, aumenta la vulnerabilidad y los factores de violencia doméstica; además de problemas de salud, trastornos mentales y adicciones que propician entornos inseguros para el desarrollo de una sociedad sana, dejando de lado el interés por el desarrollo de complejos habitacionales dignos y velando, principalmente, por el interés propio de desarrolladores de vivienda que buscan el beneficio económico.



# PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

## VIII.- Pruebas empíricas o cualitativas de la hipótesis

Desarrollo de la investigación:

### **Segregación y déficit**

El alto costo de la tierra en las zonas que cuentan con toda la infraestructura necesaria para construir vivienda, las ciudades crecieron hacia la periferia. Las empresas adquirieron innumerables cantidades de terrenos y comenzaron a producir casas de forma pequeña y masiva.

En el caso de Chihuahua, había que construir viviendas accesibles para personas con ingresos menores a cuatro salarios mínimos. Para que a las empresas le redituara económicamente fue necesario adquirir suelo bastante barato y producir casas en serie.

Algunos de los ciudadanos usaron su crédito del sistema Infonavit, se trasladaron a las periferias, donde no se contaba con transporte, agua potable, escuelas, electricidad ni espacios públicos adecuados y después de un tiempo, terminaron abandonando sus casas.

Problemas como la inseguridad se convirtió en uno de los principales problemas para los habitantes de los fraccionamientos y las casas deshabitadas se convirtieron en el objetivo más fácil para ser ocupadas de forma ilegal.

También se observa que la falta planeación del uso de suelo y el inapropiado manejo de los permisos, incluyendo la ausencia de oferta de suelo apropiado y accesible a la población de menores ingresos, han dado como resultado que muchos asentamientos estén ubicados en zonas de riesgo.

“Ese modelo ya no da de sí, porque hay muchas variables y se habla de salarios mínimos [para otorgar una casa] no de espacio. No se resuelve un problema. El desarrollador no se quiere complicar en nada y se va por la facilita, no le importa ser innovador ni la sustentabilidad, nada”.

Hay un segmento de la población que no está siendo atendido, como los estudiantes, las mujeres que viven solas y las personas de la tercera edad: “Es necesario entender las



# PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

dinámicas económicas y sociales para darles una vivienda adecuada”. No se ha aprovechado la vivienda en renta, o el modelo de edificios de usos mixtos, como en España, Alemania o Francia. Otro caso es el de impulsar la vivienda temporal y el llamado turismo laboral.

La Comisión de Desarrollo Urbano y Orientación Territorial del Senado ha impulsado, en conjunto con organizaciones de la sociedad civil y de la academia, una iniciativa para crear la Ley General de Ciudades y Territorios (que sustituiría a la actual Ley General de Asentamientos Humanos), en la que ya se ve un cambio de orientación en las políticas públicas sobre vivienda. lo más innovador es la incorporación del fenómeno metropolitano como dinámica predominante en las aglomeraciones mexicanas. Se apuesta por desincentivar la urbanización de áreas periféricas, consolidar la ciudad interior y volver a desarrollar distritos centrales desaprovechados; se enuncia un interés por impulsar la construcción de viviendas sustentables y se obstaculiza la edificación privada de conjuntos habitacionales de baja calidad y dispersos, no otorgando subsidios públicos a desarrolladores inmobiliarios que produzcan vivienda no sustentable y/o alejada de áreas urbanas. La iniciativa está en lista de espera.



# PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

## **IX.- Conclusiones y nueva agenda de investigación.**

Esto se puede solucionar si se pone un poco más de interés acerca de este tema y si le ponen un poco más de atención ya que este tema en particular por ser un problema de interés público, el gobierno y la iniciativa privada no le pone el adecuado orden y solo lo hacen para generar dinero para ambas partes.

Los programas que tiene que ver con la vivienda muchas de las ocasiones se toman como trampolín político esto por la relación que se tiene directamente con los derechohabientes y en el peor de los casos se utiliza para enriquecimiento tanto de las empresas como de los gobiernos e instituciones.

Los problemas básicamente que se tiene que arreglar son una buena planeación acerca de donde se pueden construir las viviendas y que estas cuenten no solo con los servicios básicos, sino que también puedan ofrecer una buena calidad de vida esto para que las personas no tengas que verse obligados a dejar su vivienda y los hijos de los derechohabientes puedas desarrollarse no solo académicamente sino profesional y humanamente posible



# PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

## X.- Bibliografía

DASDND, S. (FEBRERO de 2017). *Dirección de Análisis Sectorial y Desarrollo de*

*Negocios, Sociedad Hipotecaria Federal*. Obtenido de

[https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/195933/Demanda\\_2017.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/195933/Demanda_2017.pdf)

IMPLAN. (s.f.). *INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACION CHIHUAHUA*. Obtenido de

<https://www.implanchihuahua.gob.mx/>

INEGI. (2009). *CUENTAME INEGI*. Obtenido de Fuente: INEGI. Censos Económicos

2009.: <http://cuentame.inegi.org.mx/economia/parque/construccion.html#tema1>

INEGI. (2016a). Instituto Nacional de Estadística y Geografía (México). *Conociendo a*

*Chihuahua 2016*. Recuperado el 23 de Octubre de 2017, de

[http://internet.contenidos.inegi.org.mx/contenidos/Productos/prod\\_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/nueva\\_estruc/anuarios\\_2016/702825082079.pdf](http://internet.contenidos.inegi.org.mx/contenidos/Productos/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/nueva_estruc/anuarios_2016/702825082079.pdf)

MEXICO, D. (s.f.). *DIRECTORIOS MEXICO*. Obtenido de

<https://www.directoriosmexico.net/constructoras-arquitectos-chihuahua.html>

Pérez, S. M. (2000). *Seguimiento y resultados de las políticas públicas y gestión*

*gubernamental de la administración 2000-2006*. Obtenido de

[http://archivos.diputados.gob.mx/Centros\\_Estudio/Cesop/Eje\\_tematico/4\\_vivienda.](http://archivos.diputados.gob.mx/Centros_Estudio/Cesop/Eje_tematico/4_vivienda.htm)

htm