



POLÍTICA MUNICIPAL DE VIVIENDA 2020-2022



CONTENIDO

Antecedentes.....	2
Primera Parte.....	5
Elementos previos a la formulación de la Política Municipal de Vivienda.....	5
I.- Definición de la problemática.....	5
II.- Identificación de actores, en torno al problema planteado.....	6
III.- Análisis de la localización en la agenda.....	9
IV.- Diagnóstico y análisis de evidencias.....	18
V.- Construcción y análisis de alternativas.....	23
Segunda Parte.....	26
Formulación de la Política Municipal de vivienda 2020-2022.....	26
Elementos generales de la PMV 20-22.....	26
Objetivo general de la PMV 20-22.....	27
Componentes de la PMV 20-22.....	28
Implementación y evaluación de resultados de la PMV 20-22.....	31



Antecedentes.

El Instituto Municipal de Vivienda de Durango (INMUVI), es un organismo público descentralizado del H. Ayuntamiento de Durango.

Este Instituto fue creado el 8 de octubre de 2010 y tiene como principal propósito el --- promover y ejecutar la política municipal de vivienda, con base en criterios de aprovechamiento de suelo urbano; fomentar la adquisición, mejora o construcción, de vivienda digna, decorosa y económica, en apoyo a las familias de bajos ingresos; y fomentar la producción y construcción social e industrial de vivienda popular y de interés social, en el municipio ---. *(Reglamento interno del INMUVI)*

Durante sus primeros años de operación su labor se concentró en la adquisición de reserva territorial, de al menos cinco predios, mismos que se comercializaron a personas de escasos recursos y bajo un esquema de financiamiento accesible y con el servicio de titulación de manera gratuita o bajo costo. Sin embargo, esa reserva territorial que se “habilitó” para su venta, solo contemplo la autorización de la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano para poder fraccionar los predios adquiridos y operar la venta a particulares, sin considerar algún esquema financiero que permitiera que esas reservas territoriales se equiparan con los servicios básicos y hacerlos aptos para la edificación de vivienda, por lo que solo se satisfizo la demanda de un lote, pero sin servicios y sin un esquema a mediano o largo plazo, para la edificación de una vivienda.

Por otro lado, en su momento, con la intervención de varios actores, entre ellos el Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), se logró edificar y comercializar un total de 450 viviendas, que a la fecha están a punto de ser liquidadas en su totalidad, por quienes se vieron beneficiados con dicho programa habitacional.

Y en los últimos años, teniendo como fuente de recursos el Fondo de Aportaciones a la Infraestructura Social (FAIS), se han ofrecido y otorgado a la población, diversas modalidades de apoyo, de las que han destacado la construcción de cuartos adicionales, construcción de techos de concreto armado, colocación de techos de estructura de acero y lámina galvanizada, pisos de firme de concreto, calentadores solares, tinacos y estufas ecológicas.

Si bien es cierto estos tres grandes rubros (vivienda FONHAPO, lotes sin servicios y mejoramientos vía FAIS), se ejecutaron y beneficiaron a varias familias, en los primeros nueve años de vida del INMUVI, no se ha formulado una política municipal de vivienda, como lo establece su reglamento interno y tampoco se han elaborado los programas municipales de vivienda para cada trienio, como lo establecen las leyes de vivienda tanto nacional como estatal. Limitando con esto el rango de acción del INMUVI, a la solución de lo urgente y a desatender lo importante que, a mediano y largo plazo, debe redundar en un abatimiento sistemático de las carencias en materia de calidad y espacios de vivienda. Ya que contar con estos instrumentos de planeación, debidamente alineados al Plan Municipal de Desarrollo, al Programa Nacional y Estatal de Vivienda, así como a otros elementos como los Objetivos de Desarrollo Sustentable y los indicadores de medición de la pobreza que el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL); se estaría en



condiciones de alinear y focalizar esfuerzos en las necesidades que demanda la población, tanto en el corto, mediano y largo plazo, además de optimizar la aplicación de los recursos y de involucrar a todos y cada uno de los actores que intervienen en el proceso habitacional.



Primera Parte:

Elementos previos a la formulación de la Política Municipal de Vivienda.

I.- Definición de la problemática.

En el municipio de Durango, las más de 180 mil viviendas que se asientan en las diversas colonias, fraccionamientos y comunidades rurales, al menos el 65% de estas, han sido construidas con el esfuerzo y ahorro propio de sus poseedores. Quienes, a lo largo de ese proceso, han enfrentado una problemática que se centra en la carencia de asistencia técnica profesional y de financiamientos de fácil acceso, que les permita tener una vivienda adecuada, segura, de calidad y que puedan construir en el menor tiempo posible.

El 35% restante, ha tenido la fortuna de contar con seguridad social y acceso a financiamientos institucionales para satisfacer sus necesidades de vivienda. Aunque también existe un segmento de derechohabientes que, dados sus bajos ingresos, los montos de crédito a los que tienen derecho no resultan suficientes para adquirir una vivienda adecuada a sus necesidades o realizar las mejoras a su vivienda que les permita elevar su calidad de vida.

Aunado a lo anterior, el crecimiento demográfico y por ende de las familias, genera más necesidades habitacionales, la vivienda construida con recursos propios y sin asistencia técnica, demanda mejoramientos y adecuaciones, lo que evidentemente nos genera una demanda de alternativas en esta materia, que difícilmente tanto la sociedad como el gobierno municipal, resolverán, cada uno por su cuenta.

Si bien es cierto, en los primeros años de vida el INMUVI, este ha focalizado sus esfuerzos en incidir en el abatimiento del rezago en los indicadores asociados a la carencia de calidad y espacios de vivienda, que el Consejo Nacional de Evaluación de la Política Nacional de Desarrollo Social (CONEVAL), como lo es el hacinamiento y el uso de materiales inadecuados para techos, muros y pisos, además de ofrecer reserva territorial a la población de escasos recursos, que si bien tuvieron la posibilidad de contar con un lote, estos aún carecen de servicios básicos y la adecuada conectividad con la mancha urbana, además de las propias carencias de calidad de la vivienda que están ya construidas y las que en ese proceso se encuentran; quedando aún, una brecha importante y un segmento de la población que se encuentra en la búsqueda de alternativas para hacerse de una vivienda adecuada.

Lo que nos lleva a la siguiente **DEFINICIÓN DEL PROBLEMA:**

En el municipio de Durango más de 7,385 familias tienen una carencia asociada a espacios y calidad de su vivienda, sobresaliendo el hacinamiento donde 4,455 familias viven bajo esta condición. Situación que se agrava ante la ausencia de oferta de financiamiento accesible, para la



adquisición, ampliación o mejoramiento de vivienda, dirigido a personas de bajos ingresos. Además de la existencia de viviendas ubicadas fuera de las zonas de atención prioritaria, que requieren de mantenimiento, mejoras o ampliaciones y en no pocos casos, que aún no cuentan con la certeza jurídica del terreno que ocupa su vivienda, independientemente de sus condiciones físicas y de calidad.

II.- Identificación de actores, en torno al problema planteado.

En la medida que se logre identificar a los principales actores implicados en la problemática planteada, se podrán focalizar y alinear de una manera eficaz y eficiente todos los recursos y esfuerzos que para las alternativas de solución se identifiquen y determine implementar. Por lo que siempre será indispensable establecer una dinámica de coordinación y colaboración con todos los entes públicos y privados, cuyo hacer aporte al proceso habitacional en el municipio.

Evidentemente que el principal actor es la ***población objetivo***, que en el marco de la problemática que en materia de vivienda el H. Ayuntamiento de Durango, pretende atender; ***personas y sus familias***, que requieren de una vivienda adecuada o que, teniendo una vivienda, esta requiere de ampliaciones, mejoras, mantenimiento correctivo y equipamiento, con el propósito de contar con una vivienda adecuada a sus necesidades

Seguido de esta población objetivo, destaca como actor, dada su razón de ser y responsabilidad, el propio ***Instituto Municipal de Vivienda de Durango (INMUVI)***, quien a nueve años de operación, no había formulado e implementado una política municipal de vivienda, que le permitiera focalizar y alinear sus acciones, de una manera más organizada y sistematizada, a la atención de la problemática planteada, que si bien se han logrado avances importantes, el contar con una política municipal de vivienda, se podrá asegurar un mayor impacto en la mitigación de las carencias asociadas a la calidad y espacios de la vivienda, de personas de bajos ingresos.

Ahora bien, dada la nueva dinámica del gobierno federal, donde incluso han obrado de por medio, algunas adecuaciones a la Ley de Vivienda, en el ámbito nacional, la ***Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU)*** ha asumido una serie de atribuciones que anteriormente no estaban previstas en su marco de actuación, que la convierten en un actor por demás importante en la formulación y ejecución de la Política Municipal de Vivienda. Aunado a lo anterior, la SEDATU, a partir del 2019 ha puesto en marcha el Programa Nacional de Reconstrucción y el Programa de Mejoramiento Urbano, enfocándose el primero de estos, en la atención a las familias afectadas en sus viviendas por los sismos ocurridos en 2017 y 2018, en los estados del sur del país. Y el segundo de estos programas, con un objetivo integral de atención a centros de población en aspectos de infraestructura urbana, tejido social y apoyo a la vivienda, con una visión holística y multidisciplinaria, de donde por supuesto, se abre una ventana para acceder a recursos para la ejecución de la Política Municipal de Vivienda.



Alineada a la labor de la SEDATU, destaca como actor protagónico la **Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI)**, ente responsable de la operación y ejecución de la Política Nacional de Vivienda y del Programa de Vivienda Social. Donde, de este último programa se desprenden dos vertientes que incluyen diversas líneas de apoyo para personas de bajos ingresos, para la adquisición de viviendas, ampliación y mejoramientos, recursos que se canalizan a través de entidades ejecutoras públicas (organismos estatales de vivienda) y privadas.

Otra entidad del ámbito nacional que podría intervenir en la implementación de la Política Municipal de Vivienda, es **Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)** que, si bien es una banca de segundo piso, esta cuenta con programas de financiamiento a promotores y desarrolladores de vivienda, que pudieran vincular proyectos habitacionales a la población de bajos ingresos.

El **Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL)**, dada su labor principal, nos permitirá tener identificada la demanda asociada a las carencias de calidad y espacios de vivienda, además que sabremos del impacto que generaran nuestras acciones y resultados, en la mejora de la calidad de vida de las personas y en la disminución de la pobreza.

En el ámbito estatal esta la **Secretaría de Bienestar Social del Estado de Durango (SEBISED)**, la cual dentro de sus alcances en el combate a la pobreza están incluidas las carencias asociadas tanto a los servicios básicos para la vivienda y los de calidad y espacios de vivienda, donde en los últimos años han destacado modalidades de apoyo a mitigar los rezagos en estas carencias y con quienes se podrán definir estrategias de atención conjunta y mezclar recursos para una mayor y mejor cobertura.

Así mismo, el papel que juega la **Secretaría de Finanzas y de Administración del Estado de Durango**, la cual es la receptora de los impuestos y derechos que se generan por los conceptos de titulación y enajenación de predios, actividades que forman parte de la razón de ser del INMUVI.

Y de manera aún más específica, en el ámbito estatal, se encuentra la **Comisión Estatal de Suelo y Vivienda de Durango (COESVI)**, donde destaca el hecho que está acreditada como entidad ejecutora y organismo ejecutor de obra, ante la CONAVI, lo cual facilita el flujo de subsidios para las modalidades de apoyo que se deriven de la política municipal de vivienda, además que la COESVI maneja anualmente un presupuesto para construcción de vivienda y cuarto adicional, que bien puede ser mezclado con el INMUVI y potenciar los alcances.

Una de las entidades gubernamentales del ámbito estatal, que en 2018 evaluó los programas emanados del FAIS, incluidos algunos de los ejecutados por el INMUVI, es el **Instituto de Evaluación de Políticas Públicas del Estado de Durango (INEVAP)**, que en lo sucesivo habremos de involucrar en la evaluación de los planes y programas que se implementen y deriven la política y programa municipal de vivienda 2020-2022.

En el ámbito municipal la **Dirección Municipal de Desarrollo Urbano (DMDU)**, quienes además de ser los responsables del crecimiento de la mancha urbana, es quien mantiene un vínculo estrecho entre los desarrolladores de vivienda y población en general, que por su cuenta emprende la



construcción de su vivienda. Volviendo a esta dirección municipal, un actor por demás importante en el desarrollo de cualquier estrategia vinculada a la atención de la vivienda.

Dada la relevancia y atención prioritaria que esta administración municipal dará a los temas ambientales, la ***Dirección Municipal de Medio Ambiente (DMMA)***, tendrá que vincularse con los temas de desarrollo de vivienda en el municipio de Durango.

En el caso de la ***Dirección Municipal de Desarrollo Social y Humano (DMDS)***, su participación en el proceso habitacional se vincula de una manera directa, dado que uno de los propósitos de esta es el mitigar las condiciones de pobreza de las familias y es la vivienda uno de los satisfactores que inciden directamente en esta estrategia de combate a la pobreza.

Aguas del Municipio (AMD), organismo público descentralizado del H. Ayuntamiento de Durango, cuya función principal se centra en dotar de los servicios de agua potable, drenaje y saneamiento, juega un papel por demás importante en el desarrollo del proceso habitacional. Y dada la nueva dinámica nacional de impulsar el desarrollo de vivienda “vertical” bajo el régimen de propiedad condominal, el tema de este tipo de servicios para la vivienda, se vuelve esencial, puesto que estos nuevos esquemas habitacionales propician una mayor concentración de la población, incrementando la densidad poblacional de las ciudades y por consecuencia aumentando la demanda de los servicios de agua potable y drenaje.

Al igual que las diferentes entidades de los tres órdenes de gobierno, los ***Partidos Políticos***, representados en el Ayuntamiento de Durango, tienen un rol preponderante, dado que este órgano colegiado, integrado por diferentes corrientes partidistas y que a su vez conforman las comisiones de trabajo como lo son la de vivienda, desarrollo urbano, hacienda, entre otras, tienen entre sus atribuciones el análisis y aprobación de los presupuestos de ingresos y egresos, así como las asignaciones que a las dependencias municipales se les asigna año con año para que estas cubran las necesidades de la comunidad.

Con un papel no menos importante, ***la Sociedad Civil Organizada***, refiriéndonos por supuesto a cámaras empresariales y colegios de profesionistas, debidamente constituidos y con una dinámica activa en el sector de la vivienda. Con quienes se pueden establecer alianzas estratégicas que permitan la generación de nuevos esquemas habitacionales y se promueva de manera conjunta el uso de nuevos materiales y sistemas constructivos, más amigables con el medio ambiente y más económicos.

Y finalmente, las instituciones de educación superior, específicamente ***el Instituto Tecnológico de Durango (ITD)*** y ***la Universidad Autónoma de Durango (UAD)***, quienes en su oferta educativa cuentan con las carreras de ingeniería civil y arquitectura y que, desde su ámbito académico, pueden hacer grandes contribuciones al sector.

Al considerar, al menos, esta plantilla de actores para la implementación de la política y programa municipal de vivienda, podría garantizarnos favorables resultados, siempre y cuando cada uno de



estos tenga claro, con su propia naturaleza y dinámica, cuáles serán sus aportes, tarea que evidentemente le corresponde al INMUVI promoverla de manera adecuada.

III.- Análisis de la localización en la agenda.

Puesto que las políticas públicas, obedecen al planteamiento de un diagnóstico de las necesidades de la comunidad, que, encuadradas en el contexto de un marco jurídico y normativo, previamente establecido, dan la pauta a la formulación de una serie de alternativas de solución a la problemática identificada; estas deben estar perfectamente alineadas a las agendas públicas que se desprenden del quehacer gubernamental, en sus tres ámbitos, además de considerar aspectos de carácter internacional derivados de los tratados, acuerdos y compromisos que el estado mexicano asume, como producto de las relaciones con otras naciones y grupos internacionales, como lo es el caso de la Organización de la Naciones Unidas (ONU) en donde se han asumido compromisos de contribución al logro de los Objetivos de Desarrollo Sostenible.

Por lo que, siguiendo una línea descendente de lo general a lo particular, podremos identificar la localización de la pretendida Política Municipal de Vivienda 2020-2022, desde la agenda internacional, nacional, estatal y municipal, en esta materia.

Así que, teniendo como punto de partida, la adhesión de México en marzo de 1981 al Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, adoptado en diciembre de 1966 y derivado de la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948, se reconoce que el acceso a una vivienda adecuada, es fundamental para el disfrute de los derechos económicos, sociales y culturales, considerándose, además, como un derecho humano. Por lo que el foco y la alineación de las estrategias, programas y acciones que deriven de la política municipal de vivienda, serán las familias, preferentemente de bajos ingresos, a quienes se les procurara garantizar el acceso a una vivienda adecuada.

Ahora bien, para estar en condiciones de elaborar el ejercicio de alineación y localización del quehacer que se derive de la política municipal de vivienda, es indispensable el conocer las **características de una vivienda adecuada**, que será el satisfactor tangible, que marcará la ruta para garantizar la contribución a facilitar el acceso a este derecho humano.

Para que la vivienda sea adecuada, debe reunir como mínimo los siguientes criterios:

La seguridad de la tenencia: la vivienda no es adecuada si sus ocupantes no cuentan con cierta medida de seguridad de la tenencia que les garantice protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.

Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura: la vivienda no es adecuada si sus ocupantes no tienen agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas, energía para la cocción, la calefacción y el alumbrado, y conservación de alimentos o eliminación de residuos.



Asequibilidad: la vivienda no es adecuada si su costo pone en peligro o dificulta el disfrute de otros derechos humanos por sus ocupantes.

Habitabilidad: la vivienda no es adecuada si no garantiza seguridad física o no proporciona espacio suficiente, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales.

Accesibilidad: la vivienda no es adecuada si no se toman en consideración las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados.

Ubicación: la vivienda no es adecuada si no ofrece acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales, o si está ubicada en zonas contaminadas o peligrosas.

Adecuación cultural: la vivienda no es adecuada si no toma en cuenta y respeta la expresión de la identidad cultural. (ONU-Hábitat: Folleto Informativo #21/Rev.1, "El Derecho a una vivienda Adecuada").

Tomando entonces, como referencia el reconocimiento del concepto de vivienda adecuada y como un derecho humano, cabe destacar que si bien al gobierno no le obliga a construir vivienda a toda la población, si existe un nivel de participación y compromiso en favor de la población, sobre todo la de mayor vulnerabilidad social y económica, el cual debe traducirse en la formulación de políticas públicas que permitan implementar programas, acciones y modalidades de apoyo directo, dirigidas a las comunidades más necesitadas.

Es aquí en donde se da el primer alineamiento o localización, de lo que será la política municipal de vivienda, siendo precisamente la Persona y su derecho humano de acceso a una vivienda adecuada.

El siguiente ámbito es el internacional, partiendo de que México, como país miembro de la ONU, asume el compromiso de contribución a la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, para trabajar a favor de la igualdad, la justicia y hacerle frente al cambio climático. Solo que esa contribución debe estar perfectamente alineada a los **17 Objetivos de Desarrollo Sostenible y sus 169 metas.**

OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE



Así que partiendo de que la Agenda 2030, representa “la hoja de ruta para erradicar la pobreza, proteger al planeta y asegurar la prosperidad para todos sin comprometer los recursos para las futuras generaciones” (<https://www.qob.mx/agenda2030>), podemos ubicar la problemática y la política municipal de vivienda, en esta hoja de ruta, considerando que el principal satisfactor del problema planteado es la vivienda adecuada y sus siete características.

Para esto, se ha tomado como referencia el documento denominado “VIVIENDA y ODS EN MEXICO”, el cual fue elaborado por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), en coordinación con el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y ONU-HABITAT, publicado en noviembre de 2018, que contiene un amplio análisis de la situación de la vivienda en México, que da pauta a una serie de directrices estratégicas, propuestas y líneas de acción, que vinculan las características de la vivienda adecuada con los Objetivos de Desarrollo Sostenible.



La vivienda promueve condiciones para aliviar la pobreza extrema (meta 1.1), y otras dimensiones de pobreza (meta 1.2), al garantizar que todas las personas, en particular las pobres y las vulnerables, tengan el mismo derecho a recursos económicos y acceso a los servicios básicos (meta 1.4), y al reducir las situaciones, exposición y vulnerabilidad a fenómenos climáticos (meta 1.5).



La vivienda, cuando se localiza en áreas de usos mixtos con presencia de centros de abasto, puede desempeñar un papel decisivo para el acceso a una alimentación sana, nutritiva y suficiente (meta 2.1). Además, si la vivienda está dotada de elementos suficientes para garantizar la salubridad alimentaria y la cocción de alimentos, puede contribuir de manera indirecta a la reducción de las condiciones de malnutrición de toda la población (meta 2.2).



Una vivienda con instalaciones adecuadas puede contribuir de manera indirecta a reducir las tasas de mortalidad materna (meta 3.1), de niños recién nacidos y menores de 5 años (meta 3.2). Las viviendas con instalaciones adecuadas de calefacción, ventilación y espacio suficiente contribuyen de manera directa a la reducción de enfermedades (meta 3.3) y al bienestar físico y mental de sus ocupantes (meta 3.4), así como a la reducción de muertes por químicos peligrosos y por la polución y contaminación del aire, el agua y el suelo (meta 3.9).



La vivienda bien localizada favorece la cercanía a centros educativos para la atención y desarrollo en la primera infancia y la educación preescolar (meta 4.2), y a centros de formación técnica, profesional y superior de calidad (meta 4.3), así como a otras instalaciones educativas que tengan en cuenta las necesidades de los niños y las personas con discapacidad y las diferencias de género, y que ofrezcan entornos de aprendizaje seguros, no violentos, inclusivos y eficaces para todos (meta 4.a).



La vivienda sostenible considera las necesidades específicas de mujeres y niñas en su proceso de desarrollo personal y en la posibilidad de alcanzar un mejor nivel de bienestar, revirtiendo sus desventajas históricas en el acceso a la propiedad del suelo y de la vivienda. Con ello se favorece directamente la eliminación de todas las formas de violencia contra las mujeres y las niñas (meta 5.2). Por otro lado, la puesta en marcha de acciones afirmativas para que las mujeres puedan acceder al control de la tierra y otros bienes, mediante servicios financieros y otras medidas (meta 5.a), promueve su inclusión en el proceso de desarrollo.



La vivienda con instalaciones adecuadas para la provisión de agua y saneamiento contribuye directamente a lograr el acceso universal y equitativo al agua potable a un precio asequible para todos (meta 6.1), a mejorar los servicios de saneamiento e higiene adecuados (meta 6.2), a mejorar la calidad del agua reduciendo su contaminación (meta 6.3) y a incrementar el uso eficiente de los recursos hídricos (meta 6.4). Cuando la vivienda tiene una adecuada localización, fuera de zonas de riesgo y alto valor ecológico, también contribuye al restablecimiento de los ecosistemas hídricos (meta 6.6).



La vivienda sostenible tiene atributos para el uso racional de la energía. Cuando las viviendas cuentan con tecnologías para un uso eficiente de los recursos se contribuye a lograr un acceso universal a servicios energéticos asequibles, fiables y modernos (meta 7.1), a aumentar la proporción de energía renovable (meta 7.2) y a la mejora de la eficiencia energética (meta 7.3). La cooperación internacional en el sector vivienda puede facilitar el acceso a la investigación y la tecnología relativas a la energía limpia, por lo que, de manera indirecta, se podría contribuir a alcanzar la meta 7.a. La consolidación de infraestructura para la prestación de servicios energéticos modernos contribuye directamente a alcanzar la meta 7.b.



La vivienda sostenible promueve en sus procesos de construcción el trabajo decente y el impulso a nuevos y diversos sectores de la economía (meta 8.3), a la par de proteger los derechos laborales y promover un entorno de trabajo seguro (meta 8.8). Además, se fomenta la productividad mediante la diversificación, la modernización tecnológica y la innovación (meta 8.2). Este proceso de innovación favorece la producción y el consumo eficientes de los recursos (meta 8.4). De manera indirecta, el sector de la vivienda puede contribuir al pleno empleo y a condiciones de inclusividad laboral (meta 8.5) que permitan erradicar el trabajo forzoso y el trabajo infantil (meta 8.7). Mediante el fortalecimiento de la capacidad de las instituciones financieras para ampliar el acceso al crédito, el sector vivienda contribuye con la meta 8.10.



Cuando la vivienda se construye de manera innovadora, sostenible y segura, y se favorece la inclusión de la pequeña industria en el sector, se contribuye directamente al cumplimiento de la meta 9.3. La modernización y reconversión de la industria hacia procesos más sostenibles favorece alcanzar la meta 9.4 y, de manera indirecta, el cumplimiento de la meta 9.1 (desarrollo de infraestructuras sostenibles, resilientes y de calidad). Similarmente, aumentar la investigación científica y mejorar la capacidad tecnológica de los sectores industriales vinculados con la vivienda favorece el cumplimiento de la meta 9.5, el desarrollo de tecnologías, la investigación y la innovación (meta 9.b) y el acceso a la tecnología de la información y las comunicaciones (meta 9.c).



La vivienda es una de las condiciones sociales básicas que determinan la igualdad y la calidad de vida de las personas. El acceso a la vivienda sostenible para la población en condiciones de vulnerabilidad puede contribuir de manera directa a mejorar los ingresos de la población más pobre (meta 10.1) y a promover la inclusión social, económica y política de todas las personas (meta 10.2). De manera indirecta, se contribuye a garantizar la igualdad de oportunidades y reducir la desigualdad de resultados (meta 10.3). La adopción de políticas fiscales, salariales o de protección social favorecen de manera directa la reducción de desigualdades en el acceso a la vivienda (meta 10.4), y pueden facilitar la migración y la movilidad ordenadas de la población (meta 10.7).



En muchos países en desarrollo, la política habitacional está desvinculada de la política de desarrollo urbano y ordenamiento territorial. Esta desvinculación condiciona la plena realización del “derecho a la ciudad”, uno de los principios de la NAU que considera a las ciudades como espacios comunes para la plena realización de los derechos humanos y el ejercicio de la ciudadanía. El derecho a la ciudad es el derecho de todas y todos los habitantes a ciudades justas, inclusivas y sostenibles (ONU-Habitat, 2016a). En este contexto, la vivienda sostenible contribuye directamente a garantizar el acceso a los servicios básicos para todas las personas (meta 11.1), a sistemas de transporte público seguro, asequible, accesible y sostenible (meta 11.2), a un proceso de urbanización inclusiva y sostenible (meta 11.3), y a garantizar el patrimonio cultural y natural del mundo (meta 11.4).

Por otro lado, la urbanización sostenible y la localización de la vivienda en áreas adecuadas contribuyen a reducir el número de muertes y de personas afectadas por los desastres y a reducir las pérdidas económicas (meta 11.5), así como el impacto ambiental negativo de las ciudades (meta 11.6) y a proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros (meta 11.7). A partir de la concepción de derecho a la ciudad, la vivienda también contribuye a apoyar los vínculos económicos, sociales y ambientales positivos entre las zonas urbanas, periurbanas y rurales (meta 11.a), a aumentar el número de ciudades y asentamientos humanos que adoptan e implementan políticas y planes para la adaptación y reducción de riesgos del cambio climático (meta 11.b) y a fomentar la cooperación internacional para la construcción de edificios sostenibles y resilientes (meta 11.c).



La vivienda construida a partir de materiales y tecnologías de construcción sostenibles producidos localmente favorece el cumplimiento de la meta 12.1 para aplicar el Marco Decenal de Programas sobre Modalidades de Consumo y Producción Sostenibles, y así lograr un uso más eficiente de los recursos naturales (meta 12.2) y la gestión racional de los productos químicos y desechos (meta 12.4). De esta manera se reduce la generación de desechos derivados de la actividad de este sector (meta 12.5) y se favorece que las empresas adopten prácticas sostenibles en sus actividades productivas (meta 12.6). En conjunto, estas acciones contribuyen directamente a asegurar que más personas cuenten con más información y conocimientos sobre desarrollo sostenible, modificando sus estilos de vida en armonía con la naturaleza (meta 12.8).



La vivienda puede coadyuvar a la reducción de riesgos derivados del cambio climático mediante un uso más eficiente de los recursos a lo largo de su ciclo de vida. En términos de adaptación y resiliencia, la vivienda también presenta condiciones clave para reducir la vulnerabilidad de las comunidades ante los efectos del cambio climático, principalmente a través de su localización en zonas libres de riesgo. De esta forma contribuye de manera directa a las metas 13.1 y 13.2.



Una vivienda bien localizada, fuera de zonas de riesgo o de alto valor ecológico, y con adecuada infraestructura hídrica y de saneamiento, contribuye directamente a reducir la contaminación marina de todo tipo (meta 14.1) y a proteger los ecosistemas marinos y costeros (meta 14.2). De manera indirecta, se ayuda a minimizar los efectos de la acidificación de los océanos (meta 14.3) y a conservar las zonas costeras y marinas (meta 14.5).



De manera similar, la vivienda construida fuera de sitios no adecuados favorece la conservación de los ecosistemas terrestres y de agua dulce (meta 15.1), la gestión sostenible de los bosques (meta 15.2) y sistemas montañosos (meta 15.4), integrando los valores de los ecosistemas y la biodiversidad en la planificación (meta 15.9). De manera indirecta, la vivienda bien localizada favorece la rehabilitación de suelos degradados y reduce la desertificación (meta 15.3), así como la degradación de los hábitats naturales (meta 15.5).



La formulación e implementación de políticas de vivienda inclusivas y sostenibles contribuye de forma directa a reducir las formas de violencia y mortalidad en el mundo (meta 16.1) y a garantizar la toma de decisiones inclusivas, participativas y representativas que respondan a las necesidades de todas las personas (meta 16.7), así como a promover la aplicación de leyes y políticas no discriminatorias en favor del desarrollo sostenible (meta 16.b).



Una efectiva formulación e implementación de las políticas de vivienda favorece indirectamente la movilización de recursos internos con el fin de mejorar la capacidad nacional para recaudar ingresos fiscales (meta 17.1), la adopción de sistemas de promoción de las inversiones (meta 17.5), el desarrollo de tecnologías ecológicamente racionales (meta 17.7) y el aumento del apoyo internacional para respaldar los planes de implementación de todos los ODS (meta 17.9). En este contexto, la generación de alianzas multisectoriales para el desarrollo de la vivienda influye directamente en la coherencia de las políticas públicas para el desarrollo sostenible (meta 17.14), en el fomento de alianzas eficaces (meta 17.17) y en la generación de indicadores que permitan medir los progresos logrados en la materia (meta 17.19).

Con lo anterior, queda de manifiesto que la Vivienda Adecuada, cuando cumple con sus siete componentes, tiene una contribución importante para el logro de los 17 ODS y como lo muestra este análisis, a una incidencia directa en 67 metas y de manera indirecta a un total de 38.

Ahora bien, en el ámbito nacional, la localización de la problemática planteada entorno a la Vivienda Adecuada, en el marco de los **lineamientos de la Política Nacional de Vivienda** dados a conocer por la SEDATU el pasado mayo de 2019, plantean lo siguiente:

- 1.- Asegurar la adecuada ubicación de la vivienda, garantizando la disponibilidad de servicios e infraestructura.
- 2.- Situar a la vivienda como un elemento que articule el ordenamiento de territorio junto con una adecuada gestión de suelo.
- 3.- Garantizar el derecho a la vivienda, entendiéndola como la formadora de nuestras comunidades, pues representan un entorno habitacional de ejercicio de derechos y oportunidades.
- 4.- Incluir requerimientos de la vivienda asociados a los proyectos económicos, turísticos y de infraestructura que se desarrollen.
- 5.- Contar con un enfoque regional que respete la diversidad cultural en todas sus modalidades y manifestaciones, considerando el diseño de la vivienda hasta la selección de los materiales de construcción.
- 6.- Desarrollar los mecanismos que brinden la certeza jurídica a las familias en las distintas modalidades de propiedad.
- 7.- Focalizar el presupuesto y las acciones para las comunidades indígenas o que presenten altos índice de rezago habitacional, de marginación y de violencia, así mismo ampliar progresivamente los recursos para la población no derechohabiente.
- 8.- Atender las diversas formas de producción, tipos y necesidades de vivienda incluyendo la producción social de la vivienda y la construcción asistida.
- 9.- Fortalecer las acciones de mejora regulatoria, con la finalidad de simplificar trámites y procedimientos, desde los que corresponden al acceso a la información, la regularización en la tenencia de la vivienda hasta el otorgamiento de crédito y sus modelos de cobranza.
- 10.- Fomentar la participación de pequeñas y medianas empresas, así como cooperativas de participación comunitaria, especialmente del ámbito rural.

Como podemos observar, estos lineamientos de lo que será la Política Nacional de Vivienda, conserva la misma ruta planteada en los Objetivos de Desarrollo Sostenible, y que por supuesto permitirán formular una política municipal de vivienda, acorde a este contexto y por supuesto a la problemática y necesidades específicas de las familias duranguenses; esto al margen de lo que

podiera contener el Programa Nacional de Vivienda 2020-2024, que en breve será presentado por la SEDATU.

En el ámbito estatal, la problemática en materia de vivienda y las alternativas planteadas, están consideradas, en primer lugar, en el **Plan Estatal de Desarrollo 2017-2022**, en uno de sus cuatro ejes rectores, el cual se refiere a consolidar un *Gobierno con Sentido Humano*, donde entre otros elementos, se incluye a la vivienda. Y dentro de este eje está el objetivo de Vivienda y Servicios que Brindan Calidad de Vida, descritos en los objetivos del 25 al 28, lo siguiente:

25. Impulsar la generación y aplicación de nuevas tecnologías para la construcción de viviendas.

26. Establecer y promover una adecuada oferta financiera y de nuevos productos a la población con necesidades de soluciones de vivienda.

27. Disminuir el rezago de regularización de la tenencia de la propiedad que existe en la entidad.

28. Impulsar y promover la adquisición de Reserva Territorial.

Tales objetivos, fueron los que marcaron la pauta para la formulación y aplicación del **Programa Estatal de Vivienda 2017-2022**, en el cual se plantean de una manera más específica, los programas y acciones, en la materia que se están desarrollando y que por supuesto, permiten una localización de la problemática y vías de solución en cuanto a la carencia de vivienda en el municipio de la capital del Estado, y en donde por supuesto, serán considerados dichos elementos para la formulación de los lineamientos y alternativas de solución, que contendrá la política municipal de vivienda pretende dar solución al problema descrito de inicio.

Para el caso del **Programa Estatal de Vivienda 2017-2022**, se establecieron 5 objetivos particulares, mismos que conservan su alineamiento a la Política Nacional de Vivienda, a los ODS y características de una Vivienda Adecuada:

Objetivos Particulares:

I.- Impulsar la aplicación y actualización del marco jurídico vigente y lograr una mejor coordinación interinstitucional; se trata de proponer una adecuación del marco jurídico vigente relacionado con el sector, ya que las Leyes de Desarrollo Urbano y Vivienda vigentes, requieren modificaciones para estar a la altura de las necesidades actuales. De igual manera, los programas de vivienda deberán integrar en sus propuestas la contribución a la solución de problemas derivados del rezago habitacional actual en el Estado; esta gestión deberá apoyarse en información oportuna y precisa sobre la demanda de vivienda, las acciones a realizar, la oferta disponible y la ubicación de estas necesidades.

II.- Establecer y promover una adecuada oferta de productos financieros a la población mediante soluciones de vivienda acordes a sus necesidades; se trata de dar respuesta a las necesidades habitacionales de la población en el Estado, de forma congruente con las condiciones y



características particulares de sus regiones, mediante la oferta de programas de apoyo factibles de ejecutar.

III.- Impulsar la generación y aplicación de nuevas tecnologías en la construcción de viviendas que permitan reducir costos, mejoren la calidad y promuevan un mejor uso del suelo; se trata de considerar políticas y programas de vivienda sustentables, utilizando nuevos productos y sistemas constructivos que contribuyan a la solución de problemas asociados a la edificación y dotación de espacios habitacionales, tendientes a establecer un adecuado aprovechamiento del suelo.

IV.- Disminuir el rezago en la regularización de la tenencia de la propiedad que existe en la Entidad;

V.- Impulsar y promover la adquisición de reserva territorial; se trata de realizar un programa para oferta de tierra a la población con necesidades de vivienda, y para construir vivienda social, ya sea de manera particular o en asociación con particulares buscando ofertar mejores condiciones y en predios intraurbanos.

Finalmente, y no menos importante, está la localización en el **Plan Municipal de Desarrollo 2020-2022**, donde se plasma el quehacer general del municipio. Siendo en el **IV Eje Rector: Durango Moderno, Ordenado y Accesible**, donde se alinea lo que en materia de vivienda se pretende atender, y a partir del cual el INMUVI, tras la formulación de los ejes rectores sobre los cuales se desarrollará tanto la Política como el Programa Municipal de Vivienda 2020-2022, buscará garantizar la incidencia directa de las vertientes y modalidades de apoyo a la población que se ve afectada por la problemática en materia de vivienda que se vive en el municipio de Durango.

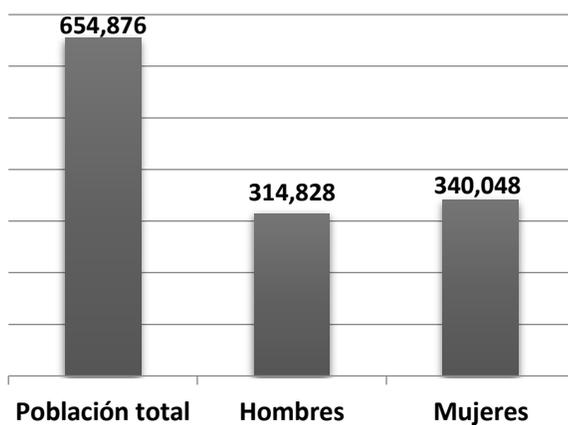
IV.- Diagnóstico y análisis de evidencias.

En el municipio de Durango se encuentra la capital del estado de Durango y en este se encuentran los poderes Legislativo, Judicial y Ejecutivo, y de agua forma, se encuentran las sedes de prácticamente todas las delegaciones del gobierno federal, lo que de alguna manera favorece a la población y entidades de los ámbitos estatal y municipal, en la realización de sus labores y actividades.

Sin embargo, esto no impide que la problemática social y económica alcance a la población del municipio de Durango. Según el último censo poblacional realizado por el INEGI en el año 2015, la población total del municipio de Durango asciende a 654,846 habitantes, de los cuales 340,048 son mujeres y 314,828 son hombres.



POBLACIÓN TOTAL



Fuente: Encuesta Intercensal 2015(INEGI)

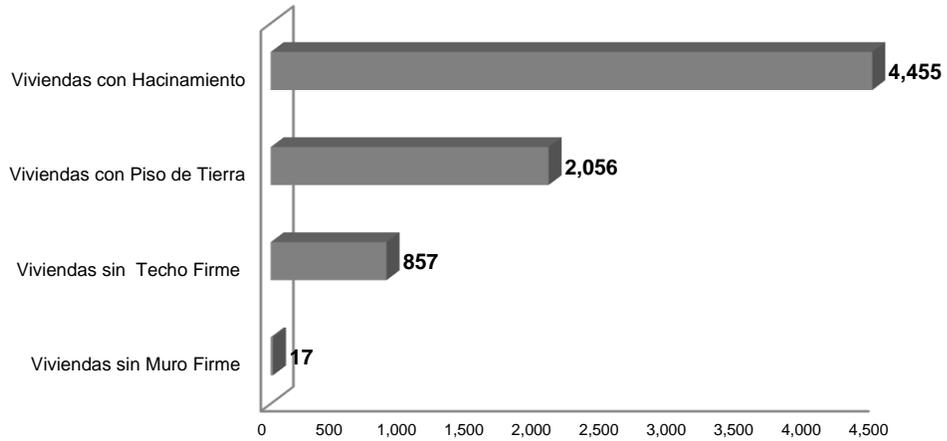
Asociando a esta población con el tema de vivienda, tenemos que el total del parque habitacional en Durango es de 171,351 viviendas.

Municipio	Viviendas particulares habitadas	Clase de vivienda particular				
		Casa ¹	Departamento en edificio	Vivienda en vecindad o cuartería	Otro tipo de vivienda ²	No especificado
005 Durango	171,351	97.87	0.71	0.60	0.02	0.80

Fuente: Encuesta Intercensal 2015(INEGI)

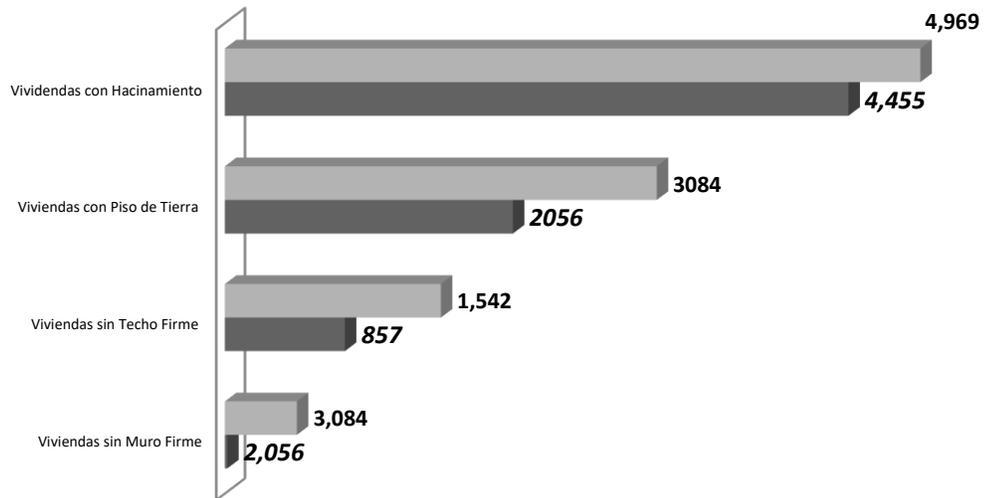
Y de este parque habitacional, tenemos que 7,385 viviendas tienen alguna carencia en cuanto a espacios y calidad de la vivienda, tal y como lo muestra el último informe de SEDESOL-CONEVAL-INEGI:

CARENCIA DE CALIDAD Y ESPACIOS EN LA VIVIENDA

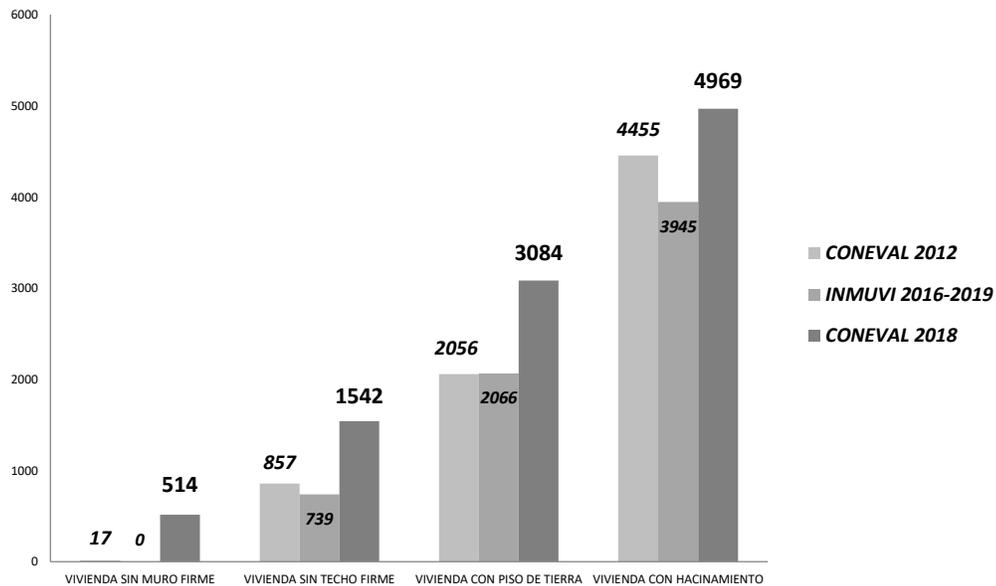


Fuente: Elaboración de la SEDESOL con datos del CONEVAL 2018

DISMINUCIÓN DE CARENCIAS 2015-2018



REZAGO 2019



Aunado a este diagnóstico, se tiene registro, tan solo en el INMUVI, de un total de 11 asentamientos humanos que se dieron en los últimos años, donde se generaron 1,563 lotes o predios para uso habitacional y sus posesionarios no cuentan con ninguna certeza jurídica sobre su propiedad, además de que la mayoría de estos, carecen de los servicios básicos como lo es el agua potable, drenaje, energía eléctrica, servicios públicos como alumbrado, áreas verdes habilitadas y equipamiento urbano como escuelas, hospitales, centros de trabajo, dado que estos se encuentran en la mayoría de los casos, en la periferia de la mancha urbana, situación que se agrava aún más, por la ausencia de transporte público.

Adicionalmente, estos asentamientos al carecer de certeza jurídica sobre los terrenos que ocupan sus pobladores, a estos se les limita el acceso a los diferentes programas de apoyo a la vivienda, además que en la mayoría de los casos se trata de personas que no cuentan con seguridad social en materia de salud y vivienda, lo que les impide tener acceso a financiamiento para construir sus viviendas, provocando que inicien con el ahorro propio y sin la asesoría técnica adecuada, provocando con esto, la edificación de vivienda de poca calidad y con muchas carencias en cuanto a espacios y materiales adecuados.

Como parte de la información para la elaboración del Plan Municipal de Desarrollo 2020-2022, se tuvieron los resultados de la Consulta Ciudadana 2019 que se realizó durante el

mes de octubre 2019, y que por supuesto, nos permiten hacer una focalización de la presente política, a las necesidades que en materia de vivienda se recogieron y que nos muestran un diagnostico mucho más actualizado:

- Se visitaron **5,348** hogares, de los cuales **4,791** son de la Zona Urbana (89.6 %) y **557** Zona Rural (10.4 %)
- Se realizaron recorridos en **219** Colonias, **171** Fraccionamientos y **56** Poblados.
- En las ultimas diez consultas, se han registrado **29,911** Propuestas para la atención de los ODS, el **88.3%** de estas propuestas provienen del sector urbano y el **11.7%** del sector rural.

El **85.17 por ciento** de las Propuestas recibidas se relacionan con las metas de seis objetivos de la Agenda 2030



29,911 Propuestas

El **52.1 por ciento** de las Propuestas recibidas se relacionan con **15** metas de seis objetivos de la Agenda 2030



15,197 Propuestas

De aquí, destaca el hecho que tanto en el número de propuestas y metas de cada ODS, el Objetivo Número 11, referente a Ciudades y Comunidades Sostenibles, en ambos

casos figura como el tercer objetivo de mayor incidencia, evidenciando por demás que el tema de vivienda representa una latente preocupación en la vida de la población duranguense, lo que viene a reforzar la existencia del problema planteado.

V.- Construcción y análisis de alternativas.

En un primer momento, se define la problemática que se pretende atender y que a la letra se describe:

--- En el municipio de Durango más de 7,385 familias tienen una carencia asociada a espacios y calidad de su vivienda, sobresaliendo el hacinamiento donde 4,455 familias viven bajo esta condición. Situación que se agrava ante la ausencia de oferta de financiamiento accesible, para la adquisición, ampliación o mejoramiento de vivienda, dirigido a personas de bajos ingresos. Además de la existencia de viviendas ubicadas fuera de las zonas de atención prioritaria, que requieren de mantenimiento, mejoras o ampliaciones y en no pocos casos, que aún no cuentan con la certeza jurídica del terreno que ocupa su vivienda, independientemente de sus condiciones físicas y de calidad ---.

Una vez definida, se procede a identificar de manera más específica, los aspectos que integran dicha problemática y que por supuesto, están asociados al proceso habitacional, entendiendo a este como la ruta que debe seguir una persona, para hacer posible el que cuente con una vivienda adecuada.

Aunado al proceso habitacional, es importante precisar que la población objetivo, serán aquellas personas de bajos ingresos, que no tienen acceso a esquemas de financiamiento barato, que no cuenten con seguridad social en materia de vivienda o que teniéndola, sus ingresos no les permiten alcanzar un financiamiento para adquirir o construir una vivienda, personas que en cualquiera de las situaciones anteriores, no cuenten con terreno o una vivienda o para quienes teniendo terreno o una vivienda, requieren de apoyos económicos, prestamos baratos y asesoría técnica, para iniciar con la construcción de su vivienda, ampliarla o mejorarla.

Ya con esto, se plantean las siguientes alternativas de solución, considerando cada una de las especificidades del problema planteado y las particularidades que implica cada uno de los estatus de la población objetivo.

Ofrecer facilidades para tener acceso a espacios habitables, preferentemente intraurbanos y poner a disposición una modalidad de apoyo para la construcción de vivienda en unidades habitacionales verticales. Esto con dos propósitos principales: evitar



adquirir reserva territorial en la periferia de la ciudad, ya que esta regularmente no cuenta con los servicios básicos, equipamiento urbano y transporte adecuado para sus futuros poseedores; y, por otro lado, priorizar y promover la compra de reserva intraurbana, cuya ubicación garantice la edificación de este tipo de unidades habitacionales de vivienda vertical adecuada. Estos dos propósitos buscarían atender a la población sin vivienda y sin terreno. Lo que incidiría en el abatimiento del rezago en hacinamiento.

Profesionalizar y hacer más eficientes los procesos de regularización y titulación, que recaen en el ámbito municipal, desde donde se buscaría frenar e inhibir la creación de nuevos asentamientos humanos en la periferia de la mancha urbana, salvo aquellos casos que cuenten con las posibilidades de ofertar vivienda adecuada. Con esto se pretende disminuir la proliferación de asentamientos irregulares y garantizar la certeza patrimonial a la población que se encuentra inmersa en esta problemática.

Incrementar y mejorar la calidad de las modalidades de apoyo, para mejoramiento y ampliación de vivienda, dirigidas a las personas que, teniendo una vivienda, ésta requiera de un cuarto adicional, del apoyo de un piso firme, de una losa de concreto o algún otro componente para mejorar la habitabilidad y que les permita a las personas hacer de su casa, una vivienda adecuada.

Propiciar e impulsar el uso de nuevos materiales, nuevos sistemas constructivos y ecotecnologías, que cubran al menos dos premisas: que sean amigables con el ambiente y que la relación costo beneficio sea óptimo. Con lo que se estaría atendiendo a la población objetivo, independientemente de su estatus socioeconómico y necesidades habitacionales.

Generar una oferta de autofinanciamiento popular, que cubra el vacío que existe en materia de financiamiento para personas de bajos ingresos y sin historial crediticio, con el objetivo de promover e inculcar una cultura de ahorro y formación financiera, que le permita a este segmento de la población usar las alternativas que a través de este eje se vayan a ofrecer.

Incrementar la interrelación, coordinación y cooperación interinstitucional, de tal forma que se logre involucrar a todos los actores del sector, en la solución al rezago habitacional identificado, fortaleciendo la contribución en lo normativo, operativo y financiero.

Las anteriores alternativas deberán de redundar en más y mejores resultados, mejor servicio y atención, más y mejores modalidades de apoyo, y una mayor incidencia en el abatimiento de las carencias asociadas a la calidad y espacios de vivienda y, por ende, una contribución mayor al cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sustentable. Y por



supuesto, en hacer posible el cubrir el derecho a una vivienda adecuada a la población, preferentemente, más vulnerable.



Segunda Parte:

Formulación de la Política Municipal de vivienda 2020-2022:

Elementos generales:

Contar con una definición clara y concisa de la problemática que en materia de vivienda enfrenta el municipio de Durango, nos permite identificar las diferentes instituciones y actores que inciden en la detección de las necesidades, y por supuesto, en la definición de alternativas de atención y solución a la problemática planteada.

De igual forma, identificar la localización de la problemática y alternativas de solución al problema planteado, en los ámbitos internacional, prioritariamente en alineación a los Objetivos de Desarrollo Sostenible y el concepto de vivienda adecuada; nacional, asociado a los lineamientos de lo que será la Política Nacional de Vivienda así como los indicadores de las carencias en calidad y espacios de vivienda del CONEVAL; estatal, tanto en el Plan Estatal de Desarrollo y el Programa Estatal de Vivienda 2017-2022 y en el municipal, con el Plan Municipal de Desarrollo; nos ha permitido identificar un diagnóstico lo suficientemente claro, que nos ha permitido elaborar alternativas de solución al problema de vivienda, dando finalmente, con todo lo anterior, la pauta a la formulación de la Política Municipal de Vivienda 2020-2022 (PMV 20-22).

La **PMV 20-22**, se formula con la intención de convertirla en la ruta principal a seguir en la atención y solución a la problemática y necesidades en materia de vivienda en el municipio de Durango. Esta se plantea con una visión de mediano y largo plazo, de tal suerte que sirva como referente para la elaboración del Programa Municipal de Vivienda 2020-2022 y los Programas Anuales de Trabajo para los próximos tres años.

Con el ánimo de facilitar aún más la elaboración de los instrumentos de planeación antes referidos, la **PMV 20-22** se conformará de seis líneas estratégicas que se han planteado teniendo como base las alternativas de solución que se han enumerado con anterioridad, dentro de las cuales se incluyen una serie de acciones, que, dada su contribución a la solución de la problemática, podrán ser consideradas como proyectos estratégicos, actividades relevantes o actividades específicas.



Objetivo general de la Política Municipal de Vivienda 2020-2022:

Promover y garantizar las condiciones para que la población del municipio de Durango tenga la posibilidad de contar con una vivienda adecuada, a través de la implementación de programas que contengan vertientes de atención que ofrezcan alternativas y faciliten apoyos para mejorar y/o adquirir una vivienda, focalizando y priorizando la atención en las familias de más bajos ingresos las que vivan en situación de riesgo o condiciones de marginación, así como las personas vulnerables por su condición de discapacidad, madres solteras, mujeres violentadas y adultos mayores.

Encuadre de la Población Objetivo, de la PMV 20-22:

La población objetivo serán aquellas personas de bajos ingresos, que no tienen acceso a esquemas de financiamiento barato, que no cuenten con seguridad social en materia de vivienda o que teniéndola, sus ingresos no les permiten alcanzar un financiamiento para adquirir o construir una vivienda, personas que en cualquiera de las situaciones anteriores no cuenten con terreno o una vivienda, para quienes teniendo terreno o una vivienda requieren de apoyos económicos, prestamos baratos y asesoría técnica, para iniciar con la construcción de su vivienda, ampliarla o mejorarla.

Población objetivo, por su estatus socioeconómico:

- Personas de más bajos ingresos, preferentemente de 2.8 UMAS o menos y hasta 5 UMAS mensuales.
- Personas que no cuenten con seguridad social en materia de vivienda, o que, contando con esta, su bajo nivel de ingresos no les permita obtener un financiamiento para adquirir o construir una vivienda.
- Personas con poca o nula capacidad de ahorro.
- Personas sin acceso a financiamientos, para vivienda.

Población Objetivo, por su carencia en materia de vivienda y encuadradas en alguno de los supuestos anteriores:

- Personas que no cuentan con un terreno para su vivienda.
- Personas con terreno en zona de riesgo.
- Personas con terreno irregular.
- Personas con terreno con servicios, en proceso de pago.



- Personas con terreno propio, con servicios.
- Personas con vivienda precaria o construida con materiales endebles.
- Personas con vivienda que requiera de una ampliación para abatir el hacinamiento y aumentar sus espacios.
- Personas con vivienda que requieran de un mejoramiento para aumentar la calidad de sus espacios.
- Personas con vivienda que requieran de un mantenimiento preventivo o correctivo.

Componentes de la Política Municipal de Vivienda 2020-2022:

Dada la construcción y análisis de las alternativas planteadas para la solución de la problemática de vivienda en el municipio de Durango y con el propósito de potenciar las mismas, se han tomado estas como referencia para la integración los principales componentes de la presente Política Municipal de Vivienda:

1.- Ofrecer facilidades para tener acceso a espacios habitables, preferentemente intraurbanos y poner a disposición una modalidad de apoyo para la construcción de vivienda en unidades habitacionales verticales.

- Se suspenderá la adquisición de reserva territorial para vivienda en la periferia de la mancha urbana, salvo que se trate de proyectos integrales que garanticen la construcción de vivienda adecuada y cubran las siete características de ésta y evitar crear nuevos cinturones de pobreza.
- Iniciar con la adquisición de reserva territorial intraurbana, para la edificación de unidades habitacionales verticales.
- Involucrar a los propietarios de reserva territorial intraurbana, en modelos de negocio atractivos para ellos, que permita la edificación de unidades habitacionales verticales.
- Generar incentivos para los propietarios de reservas intraurbanas, para que las comercialicen y se propicie la edificación de unidades habitacionales verticales.
- Promover la cultura del uso de vivienda vertical y convivencia vecinal, en unidades habitacionales verticales.
- Robustecer la legislación y reglamentación en materia de vivienda vertical y régimen de propiedad en condominio.



II.- Profesionalizar y hacer más eficientes los procesos de regularización y titulación, que recaen en el ámbito municipal.

- Acelerar los procesos de regularización de los asentamientos que actualmente se encuentran en trámite, en el INMUVI.
- Establecer un procedimiento claro y preciso, para recibir nuevas solicitudes de regularización de predios, donde tanto los propietarios, promotores y poseedores cubran los requisitos necesarios para tales efectos.
- Establecer aranceles para los servicios que se generan en los procesos de regularización y titulación, que lleva a cabo el INMUVI.
- Implementar una dinámica proactiva, para acelerar los procesos de titulación.
- Identificar vivienda abandonada, en las colonias y fraccionamientos, para conocer el estatus jurídico y recuperarlas para re insertarlas en el mercado habitacional, con precios más accesibles para la población objetivo.

III.- Incrementar y mejorar la calidad de las modalidades de apoyo, para mejoramiento y ampliación de vivienda.

- Establecer mezcla de recursos con la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), con la Comisión Estatal de Suelo y Vivienda (COESVI) y con la Secretaría de Bienestar Social del Estado de Durango (SEBISED), para incrementar el número de acciones a ejecutar.
- Diseñar e implementar un proceso de atención a la población objetivo, que nos permita direccionar las modalidades de apoyo a las personas que en verdad lo necesitan y que tengan el conocimiento y certeza de cómo evolucionan sus solicitudes.
- Aplicar la premisa, de atención a solicitudes de apoyo, bajo el criterio de primeras entradas primeras salidas.
- Establecer porcentajes de aportación por parte de los beneficiarios, para acceder a las líneas de apoyo.
- Establecer un mecanismo que nos permita conocer todos los aspectos técnicos particulares de cada vivienda que se deben de considerar, para una mejor aplicación de las modalidades de apoyo y optimizar el recurso.
- Jerarquizar la asignación de recursos a las diferentes modalidades de apoyo, en base a la demanda identificada.



IV.- Propiciar e impulsar el uso de nuevos materiales, nuevos sistemas constructivos y eco tecnologías.

- Asignar, invariablemente, presupuesto a modalidades de apoyo que propicie el uso de eco tecnologías para las viviendas, como lo son los calentadores solares, estufas ecológicas, entre otras.
- Diseñar nuevas propuestas de edificación de vivienda y cuartos adicionales con el uso de nuevos materiales como paneles prefabricados, láminas y blocks elaborados a base de plásticos reciclados, blocks de concreto celular o autoclaveado, losas a base vigueta y bovedilla, entre otros.
- Promover la aplicación de elementos constructivos de reuso para la autoconstrucción.

V.- Generar una oferta de autofinanciamiento popular.

- Impulsar y promover una cultura de ahorro.
- Ofrecer capacitación y formación financiera a la población objetivo.
- Ofrecer, desde el INMUVI, el servicio básico de apertura y administración de cuentas de ahorro tradicional, para las aportaciones que realizarán los beneficiarios que recibirán alguna modalidad de apoyo.
- Promover e implementar un esquema de tandas de ahorro para mejoramiento de vivienda, donde se incentive el ahorro, con el otorgamiento de subsidios para la compra de materiales, a aquellas personas que cubran cabalmente los lineamientos de este esquema de autofinanciamiento.
- Generar el FONDO MUNICIPAL DE AHORRO VOLUNTARIO PARA VIVIENDA, como un modelo de ahorro y préstamo, donde los participantes reciban, además de los préstamos, la asesoría técnica gratuita, donde se les proporcionen sus proyectos ejecutivos y presupuestos de las mejoras que planeen hacer a su vivienda o el de su vivienda completa, cuando el propósito sea iniciar desde cero.
- Contribuir con la población objetivo, para que, con el uso de estas alternativas de autofinanciamiento popular, vayan generando un historial crediticio que les permita escalar a otras opciones financieras.
- Asignar anualmente un presupuesto para el impulso de esta vertiente de autofinanciamiento popular, para que le permita madurar y lograr su sostenibilidad.

VI.- Incrementar la interrelación, coordinación y cooperación interinstitucional.

- Establecer convenios de colaboración, acompañados invariablemente, de planes de trabajo y definiciones claras para la implementación y consecución de los acuerdos que emanen de estos.
- Signar convenios de colaboración en lo financiero, para potenciar el presupuesto municipal, asignado a las diferentes modalidades de apoyo a la vivienda adecuada, con entidades como la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), con la Comisión Estatal de Suelo y Vivienda (COESVI) y con la Secretaría de Bienestar Social del Estado de Durango (SEBISED).
- Robustecer la legislación y reglamentación en materia de vivienda vertical y régimen de propiedad en condominio.
- Buscar alternativas de apoyo a la vivienda adecuada, en el ámbito privado, social e internacional.
- Propiciar intervenciones integrales en asentamientos urbanos y poblados del medio rural, conjuntamente con las demás direcciones del municipio.

Implementación y evaluación de resultados de la Política Municipal de vivienda 2020-2022:

Sera en el INMUVI donde recaiga la responsabilidad de la implementación de la presente Política Municipal de Vivienda y en aquellos actores que formalicen su contribución a través de los convenios de colaboración, coordinación y cooperación, que esos signen con el INMUVI.

Aunado a esto, el INMUVI elaborara el PROGRAMA MUNICIPAL DE VIVIENDA 2020-2022, donde se incluyan las líneas estratégicas suficientes que consideren los componentes de la Política Municipal de Vivienda y garantizar los avances en la solución al problema planteado.

Para posteriormente, plasmar en los Programas Anuales de Trabajo de los siguientes tres años, las vertientes, modalidades de apoyo, metas e indicadores, estratégicos y operativos, que permita ir avanzando de manera consistente en la atención y satisfacción de las necesidades de la población objetivo.



Estos dos últimos instrumentos de planeación y programación, con el debido planteamiento de objetivos, metas e indicadores, serán el referente para la evaluación sistemática, a través del seguimiento al cumplimiento del Plan Municipal de Desarrollo, que realizan el Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN) y el Comité de Planeación para el Desarrollo Municipal (COPLADEM).

Adicionalmente, el INMUVI elaborará las Reglas de Operación de lo que denominará PROGRAMA MUNICIPAL DE VIVIENDA ADECUADA 2020, en el que se detallarán las diferentes vertientes de atención y modalidades de apoyo previstas para el año 2020, así como los mecanismos, trámites y requisitos que la población objetivo habrá de cubrir para poder ser beneficiarios de las modalidades de apoyo.

Finalmente, el INMUVI buscará a través del Presidente Municipal, la colaboración del Instituto de Evaluación de Políticas Públicas del Estado (INEVAP), con el ánimo de someter a evaluación la presente Política Municipal de Vivienda 2020-2022 y el Programa Municipal de Vivienda Adecuada 2020 y poder estar en condiciones de irlos perfeccionando y garantizar la contribución a la solución de la problemática de vivienda que se ha planteado.