



Gobierno del
Estado de Tabasco



Tabasco
cambia contigo

INVITAB
Instituto de
Vivienda de
Tabasco



PROGRAMA ESPECIAL DE VIVIENDA 2013 - 2018



Gobierno del Estado de Tabasco



Tabasco cambia contigo

INVITAB Instituto de Vivienda de Tabasco



PROGRAMA ESPECIAL DE VIVIENDA 2013 - 2018

Gobierno del Estado de Tabasco

Instituto de Vivienda de Tabasco (INVITAB)

Programa Especial de Vivienda 2013-2018

Primera Edición, Septiembre de 2014.

Impreso en Talleres Gráficos del Gobierno del Estado de Tabasco.

Informes:

Dirección de Atención Ciudadana.

Teléfono: 01(993) 316 43 10 y (11) ext. 217.

Av. 27 de Febrero No. 4003 Tabasco 2000,

CP. 86035, Villahermosa, Tabasco.

invitab@tabasco.gob.mx,
gildardoalmanza@tabasco.gob.mx

Horario de atención: 08:00 - 15:00 horas de lunes a viernes.

Página electrónica: <http://invitab.tabasco.gob.mx>

DIRECTORIO

Lic. Arturo Núñez Jiménez

Gobernador Constitucional del Estado de Tabasco

Lic. Víctor Manuel Lamoyi Bocanegra

Secretario de Planeación y Finanzas

M.A.P. Wilver Méndez Magaña

Coordinador de Planeación

Lic. Carlos Arturo Calzada Peláez

Director General del INVITAB

PROGRAMA ESPECIAL DE VIVIENDA 2013 – 2018



**MENSAJE DEL
INSTITUTO**

MENSAJE DEL INSTITUTO

La vivienda es prioridad en la política social del Gobierno del Estado, es un importante detonador del desarrollo económico y contribuye a la seguridad familiar al contar con un patrimonio.

El Programa Especial de Vivienda está destinado a planear las acciones que el Gobierno del Estado desarrollará en el sector durante la presente administración. Para tal fin, a través de sus seis ejes de acción y en coordinación con las instancias federales atiende de manera prioritaria a la población vulnerable, en congruencia con el Programa Nacional de Vivienda, que establece: “Se trata de un nuevo modelo enfocado a promover el desarrollo ordenado y sustentable del sector, a mejorar y regularizar la vivienda urbana, así como a construir y mejorar la vivienda rural”.

Además de incrementar la participación de la población vulnerable en los esquemas de financiamiento de vivienda, se busca aumentar el número de estos últimos; es importante puntualizar que se emprenderán proyectos de construcción en un contexto de desarrollo ordenado, sustentable y racional de los asentamientos humanos.

Para lograr este horizonte es fundamental la suma de esfuerzos y voluntades de los tres órdenes de gobierno y de los constructores y desarrolladores de vivienda para hacer realidad las aspiraciones de los tabasqueños, en el sentido de elevar su calidad de vida mediante una vivienda digna y adecuada a su entorno.

La vivienda simboliza seguridad, tranquilidad, bienestar familiar, arraigo, derrama económica y prosperidad para el pueblo. El presupuesto que el gobierno destine para el sector vivienda debe asumirse como una inversión y no como un gasto, ya que junto a la salud, la educación y el empleo es uno de los factores de estabilidad social.

Por ello la política de vivienda estará orientada a cumplir el derecho a una morada digna, como lo marca la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, permitiendo a los sectores público, privado y social, encontrar los espacios adecuados para concretar acuerdos y compromisos en la materia que logren el tan anhelado sueño de los tabasqueños de contar con una vivienda.

Lic. Carlos Arturo Calzada Peláez
Director General del INVITAB

La vivienda hizo humano al hombre de las cavernas, pues en ellas se hicieron fuertes, se defendieron de sus depredadores, pelearon contra sus enemigos y formaron su hábitat.

En su primera morada fundaron su familia, la resguardaron de los peligros circundantes, se protegieron del sol, de la lluvia y de los estruendos de los rayos, tuvieron un lugar de convivencia y construyeron su cocina y su comedor donde compartieron los alimentos.

En este mismo sitio, expresaron su primera creación artística al pintar las paredes de sus cuevas con símbolos y visiones fantásticas; finalmente, la convirtieron en su hogar donde se hicieron seres humanos.

CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN.....	11
2. MARCO LEGAL.....	17
3. VISIÓN, MISIÓN Y VALORES.....	21
4. PLANEACIÓN DEMOCRÁTICA.....	25
5. DIAGNÓSTICO.....	29
6. PROSPECTIVA.....	43
7. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DEL PLED.....	47
8. OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y LÍNEAS DE ACCIÓN DEL PROGRAMA.....	51
9. PROGRAMAS Y ACCIONES PRIORITARIAS.....	55
10. SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN.....	65
11. ANEXOS.....	71
12. GLOSARIO.....	77

PROGRAMA ESPECIAL DE VIVIENDA 2013 - 2018



INTRODUCCIÓN

La actual administración se ha planteado como objetivo estratégico impulsar la vivienda nueva y mejorar el inventario existente, realizando acciones acorde a las necesidades de la población tabasqueña.

La meta principal será impulsar la construcción de 40 mil viviendas durante los seis años, que incluyen las que se edificarán para el INFONAVIT, FOVISSSTE, FONHAPO, CONAVI y el propio INVITAB, con espacios y servicios adecuados; se privilegiará a la población identificada por debajo de la línea de bienestar¹.

Para alcanzar este horizonte es fundamental la suma de esfuerzos y voluntades de constructores y desarrolladores de vivienda para que esta actividad se consolide y contribuya a la generación de empleos y al dinamismo económico que requiere Tabasco.

Con este objetivo se plantea que las familias consoliden su patrimonio y mejoren sustancialmente su calidad de vida, al pasar de una vivienda construida con materiales precarios a otra con base en elementos más duraderos.

En el marco de acuerdos y convenios de colaboración se fortalecerá la relación con los organismos federales de vivienda, autoridades municipales, fundaciones y organizaciones de la sociedad civil.

La propuesta se centra en ejes tales como: mecanismos para tener acceso a los diversos programas de vivienda completa, oportunidades para mejorar la existente, buscar desarrollos urbanos ordenados e impulsar la edificación de vivienda en el medio rural.

¹La medición de pobreza utiliza dos líneas de ingreso: la línea de bienestar mínimo, que equivale al valor de la canasta alimentaria por persona al mes; y la línea de bienestar, que equivale al valor total de la canasta alimentaria y de la canasta no alimentaria por persona al mes.

Esta última acción, de fomento a la **vivienda rural**, permitirá mejorar la calidad de vida de las familias en sus comunidades, aprovechando los subsidios y recursos destinados para esta materia, con gestiones ante la Comisión Nacional de Vivienda, el Fondo Nacional de Habitaciones Populares y demás entidades y organismos.

Se contribuirá en los esquemas de **Producción Social de Vivienda Asistida y de Autoproducción**, aprovechando la sinergia de organizaciones y fundaciones que operan sin fines de lucro, cuyo objetivo principal es atender las necesidades de la población de bajos ingresos.

Es urgente plantear nuevos modelos constructivos para los diferentes tipos de suelo en las regiones del estado, impulsar la **vivienda económica sustentable en condómino vertical**, ante la escasez de suelo apto para vivienda, así como también en zonas bajas o susceptibles de inundación con la **vivienda en palafito**, lo que permitirá el arraigo de las familias en sus lugares de origen y a sus actividades productivas.

Se promoverán acciones que den seguridad a las familias asentadas en zonas de riesgo, a través de procesos de **reubicación**, observando en todo momento protocolos apegados a los derechos humanos y respetando las garantías individuales.

Las acciones a emprender buscarán, además de satisfacer la necesidad de vivienda, impulsar la generación de **tejido social y convivencia comunitaria**, fomentando la preocupación por el entorno y el medio ambiente, integrando principalmente a la niñez a las actividades recreativas y de cuidado de los espacios públicos. Los nuevos desarrollos de vivienda deberán atender esta visión, lo que contribuirá a contrarrestar la crisis de valores que vive la sociedad y a

atacar el origen de conductas antisociales y delincuenciales.

La vivienda como palanca del desarrollo económico y social contribuye a la reactivación de más de 37 ramas de la economía, buscando un crecimiento armónico apegado a los *planes y programas de desarrollo urbano*.

Estos nuevos desarrollos habitacionales deberán construirse apegados a la normatividad y a la reglamentación federal, estatal y municipal, que brinden seguridad a sus habitantes, en un marco ordenado y con visión de largo plazo.

La inversión destinada para la atención de las diferentes vertientes en los temas de vivienda observará los criterios de disciplina, racionalidad, austeridad y responsabilidad en la aplicación del gasto.

Se proponen elementos firmes de acuerdo a los análisis estadísticos y la demanda ciudadana captada, con el fin de impulsar las políticas públicas de vivienda que contribuyan a mejorar el nivel de vida de las familias.

Los programas estatales están alineados a las políticas federales de vivienda, con el fin de consolidar el desarrollo sustentable de los centros de población aprovechando la infraestructura existente, la energía alternativa, el uso del agua y el reordenamiento del territorio, así como el respeto al medio ambiente, ejercicio que habrá de concretarse con la suma de esfuerzos y recursos de los tres órdenes de gobierno.

El presente Programa Especial de Vivienda (PEV) está integrado por doce apartados que enseguida se describen brevemente.

1. Introducción: Explica el contenido de este documento.

2. Marco legal: Analiza y describe brevemente las regulaciones normativas que rigen la planeación en materia de vivienda y que constituyen el marco en el cual se encuadra el desarrollo de estudios sobre asentamientos humanos y ordenamiento sustentable; se realizó una recopilación y análisis de las regulaciones nacionales y estatales para el buen desarrollo urbano.

3. Visión, misión y valores: Se describen en un marco de la planeación estratégica, el fin y el propósito que busca el Instituto de la Vivienda con las acciones de gobierno que realiza, apegados a principios éticos y morales.

4. Planeación democrática: Considera el proceso de consulta ciudadana en el cual se recibieron propuestas para atender de mejor forma las necesidades de vivienda en el estado.

5. Diagnóstico: En éste se expone la situación que guarda la vivienda a nivel nacional y estatal, a fin de establecer las políticas a seguir para coadyuvar a mitigar el problema.

6. Prospectiva: Se presenta la visión de futuro que se desea para el estado en materia de vivienda, a partir de las acciones realizadas por la actual administración.

7. Objetivos estratégicos: Se citan los objetivos determinados en el PLED sobre el tema de vivienda.

8. Objetivos, estrategias y líneas de acción: Son las acciones operativas para llevar a cabo este programa especial de vivienda, que permitirá dar cumplimiento a los objetivos del PLED y del PND.

9. Proyectos prioritarios: Describe aquellas acciones de mayor impacto en beneficio de la población del estado.

10. Seguimiento y evaluación: se establecen los indicadores para determinar los avances del programa conforme a lo establecido en el mismo.

11. Anexos: Presenta datos básicos de los proyectos y acciones a desarrollar para

cumplir con la política de vivienda en el Estado de Tabasco 2013-2018.

12. Glosario: Catálogo alfabetizado de las palabras y expresiones de uno o varios textos que son poco conocidas o difícil interpretación que facilitan la comprensión clara del programa.

PROGRAMA ESPECIAL DE VIVIENDA 2013 – 2018



2

MARCO LEGAL

El Programa Especial de Vivienda se sustenta en el marco jurídico federal y estatal, cuyo fin es garantizar el derecho constitucional de las familias tabasqueñas de escasas posibilidades económicas a la vivienda. Involucra a los tres órdenes de gobierno, al sector social y a la iniciativa privada para que trabajando en coordinación se alcance el objetivo de disminuir el rezago habitacional en el estado.

El artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos señala que toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley de Vivienda establece los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

La misma ley en el artículo 17, inciso A, indica que los gobiernos estatales asuman las siguientes atribuciones: III. Convenir programas y acciones de suelo y vivienda con el Gobierno Federal, con los gobiernos de las entidades federativas y de los municipios; bajo criterios de desarrollo regional, ordenamiento territorial, planeación urbana y vivienda sustentable, procurando el aprovechamiento y explotación racional de los recursos naturales y el respeto al medio ambiente.

La Ley de Planeación Nacional en su artículo 2° señala que la planeación deberá llevarse a cabo como un medio para el eficaz desempeño de la responsabilidad del Estado sobre el desarrollo integral y sustentable del país y deberá tender a la consecución de los fines y objetivos políticos, sociales, culturales y económicos contenidos en la Constitución Federal.

Por otra parte, la Ley General de Asentamientos Humanos señala en el artículo 1° la concurrencia de los tres órdenes de gobierno para la ordenación y regulación de

los asentamientos humanos en el territorio nacional.

El capítulo sexto de la misma ley hace referencia al establecimiento de una política integral de suelo urbano y reservas territoriales, mediante la programación de las adquisiciones y la oferta de tierra para el desarrollo urbano y la vivienda, la reducción y abatimiento de los procesos de ocupación irregular de áreas y predios que atiendan de manera preferente las necesidades de grupos de bajos ingresos.

El artículo 15 de la Ley de Vivienda establece las atribuciones que serán ejercidas por el Gobierno Federal, las entidades federativas y los municipios en sus respectivos ámbitos de competencia.

Al gobierno estatal se le atribuye, entre otras, las de formular y aprobar los programas estatales de vivienda, en congruencia con los lineamientos de la Política Nacional en la materia, así como evaluar y vigilar su cumplimiento, apoyar a las autoridades municipales que lo soliciten en la planeación, gestión de recursos, operación de programas y en la ejecución de acciones de suelo y vivienda, así como promover la participación de los sectores social y privado en la instrumentación de los programas y acciones pertinentes.

La política nacional de vivienda queda definida en el Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018 (PND) a través de un nuevo modelo enfocado a promover el desarrollo ordenado y sustentable del sector, a mejorar y regularizar la vivienda urbana, así como a construir y mejorar la vivienda rural; por lo tanto, se plantea el objetivo de proveer un entorno adecuado para el desarrollo de una vida digna, mediante el impulso a soluciones de viviendas así como al mejoramiento de espacios públicos.

La Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tabasco señala en su artículo 76 que corresponde al Estado la rectoría del desarrollo de la entidad para garantizar que sea integral, que fortalezca su soberanía y régimen democrático y que, mediante el crecimiento económico, fomente el empleo y una más justa distribución del ingreso y la riqueza que permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales. Decreta que la planeación será democrática buscando la participación de los diversos sectores de la sociedad para incorporar, en lo conducente, sus recomendaciones y propuestas al PLED y a los programas de desarrollo.

El artículo 7, fracción VI, de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Tabasco faculta al Gobernador para dirigir y coordinar el Sistema Estatal para la Planeación del Desarrollo, así como la formulación e instrumentación de los planes y programas de corto, mediano y largo plazo, al igual que las relaciones con los otros órdenes de gobierno y poderes del estado mexicano, así como con los sectores social y privado.

La Ley de Planeación del Estado de Tabasco, en su artículo 16 establece que el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Tabasco (COPLADET) posee la facultad de asesorar, proyectar y coordinar la planeación municipal, con la participación que corresponda a los municipios y elaborar

los programas regionales y especiales que le señale el Gobernador del Estado.

En su artículo 10 la Ley de Vivienda para el Estado de Tabasco señala que el INVITAB será el responsable de formular, implementar y evaluar la política estatal de vivienda, así como velar por su cumplimiento y coherencia, debiendo coordinarse para ello con las instancias federales y municipales.

La Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado de Tabasco en el artículo 1º, fracción X, establece los principios para reglamentar, controlar y vigilar la utilización del suelo, la urbanización de áreas y predios, en especial los requeridos para la vivienda popular, así como la terminación, entrega y escrituración de fraccionamientos, fusiones, subdivisiones, segregaciones, lotificaciones y relotificaciones de terrenos en la entidad y la promoción de zonas para el desarrollo económico industrial.

El PLED es el documento rector al cual se sujetan obligatoriamente los programas de la Administración Pública del Estado para lograr que la actividad económica que realizan los sectores productivos procure el equilibrio entre las regiones, de tal manera que el progreso se alcance con un sentido de cooperación y responsabilidad compartida.

PROGRAMA ESPECIAL DE VIVIENDA 2013 – 2018



3

VISIÓN, MISIÓN Y VALORES

VISIÓN

Que las familias tabasqueñas cuenten con una vivienda digna y acorde a sus expectativas económicas.

MISIÓN

Ser ejecutor, intermediario financiero y facilitador para que la población tenga acceso a las diferentes fuentes de financiamiento, apoyos del sector público y privado, destinados a la adquisición, mejora, autoproducción asistida y construcción de viviendas.

VALORES

La atención y el trato a la población serán de respeto a la dignidad humana y a los marcos normativos que rigen el servicio público.

Los recursos se aplicarán de manera eficaz y eficiente, observando en todo momento la transparencia y honestidad de las acciones que se emprendan.

Se impulsará un sistema de gestión que busque opciones de solución de la mano con la sociedad y permita dar atención a las necesidades y problemas sociales en materia de vivienda.

Fortalecer los mecanismos de información a los ciudadanos sobre el quehacer gubernamental en vivienda, buscando una interacción constante entre sociedad y gobierno.

ESTRATEGIA TRANSVERSAL

El Gobierno Federal, a través del Programa Nacional de Vivienda 2013-2018, busca la coordinación institucional, un desarrollo sustentable e inteligente, reducir el rezago en vivienda y lanzar 350 mil acciones de mejoramiento y ampliación de inmuebles.

El Gobierno del Estado, a través del INVI-TAB, establecerá acciones transversales con instancias federales y organismos del sector en razón de las responsabilidades de cada uno de ellos.

Junto con la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) será el encargado de ejecutar, sectorizar y coordinar las acciones comprendidas en el Programa Nacional de Vivienda, así como las que tiene a su cargo la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), la Comisión de Regulación de Tierras y el Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), por lo que el Gobierno Federal hará uso del financiamiento para orientar el desarrollo territorial y urbano del país.

El Consejo Nacional de Organismos Estatales de Vivienda, A.C., (CONOREVI) representa, apoya y coordina a los organismos estatales de vivienda ante autoridades e instituciones del sector público, privado y social relacionados con el tema de vivienda.

De igual forma establecerá acuerdos para la ejecución de programas que beneficien a la población del estado.

Las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOL) que tienen por objeto otorgar créditos o financiamientos para la planeación, adquisición, desarrollo, construcción, enajenación y administración de todo tipo de bienes muebles e inmuebles a sectores o actividades específicas.

La CONAVI, instancia federal encargada de coordinar la función de promoción habitacional, así como de aplicar y cuidar que se cumplan los objetivos y metas del gobierno federal en materia de vivienda.

La Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), institución financiera perteneciente a la Banca de Desarrollo, que mediante el otor-

gamiento de créditos y garantías promueve la construcción y adquisición de viviendas preferentemente de interés social y de clase media.

El fideicomiso FONHAPO que otorga créditos a través de intermediarios financieros para desarrollar programas de vivienda urbana y rural y subsidios.

PROGRAMA ESPECIAL DE VIVIENDA 2013 – 2018



4

PLANEACIÓN DEMOCRÁTICA

La integración del Programa Especial de Vivienda se realizó a partir del PLED y en concordancia con la Ley de Planeación Estatal en su artículo 3, fracciones XI y XII, que prevé la planeación del desarrollo como estratégica y participativa. Además, establece el uso de la metodología de la Matriz de Marco Lógico y de Presupuesto Basado en Resultados, elementos de la planeación del desarrollo y herramientas para evaluar el desempeño de la gestión pública.

Las demandas sociales en materia de vivienda contribuyen a la definición de políticas de gobierno, a las cuales se suman la participación social, de organizaciones y fundaciones y del sector privado para constituir políticas públicas.

El INVITAB en coordinación con la SOTOP, como cabeza de sector, tiene la responsabilidad de formular, implementar y evaluar la política estatal de vivienda, así como de velar por el cumplimiento de la misma en coordinación con las instancias federales y municipales, tal y como se establece en la Ley de Vivienda del Estado de Tabasco.

El sentir social y de las condiciones físicas del estado son motivos para incursionar en nuevos modelos de vivienda, en el marco de respeto y convivencia con el entorno.

De acuerdo a lo anterior, el INVITAB llevó a cabo el 12 de marzo de 2013 la mesa de trabajo de Vivienda del Foro de Consulta Ciudadana Ordenamiento Territorial y Obras Públicas, en el municipio de Centro, en el que participaron los tres órdenes de gobierno, organizaciones y cámaras empresariales, profesio-

nales de diversas disciplinas, grupos organizados en colegios, escuelas de nivel superior, organizaciones civiles, notarios públicos y población en general.

Durante el desarrollo de la mesa de trabajo se debatieron los temas: La vivienda, Ejes de la vivienda en Tabasco, Vivienda palafitos, Crecimiento urbano compacto, Políticas públicas de vivienda, Importancia del subsidio en el Plan Estatal de Desarrollo, Problemática de aguas residuales en viviendas media y alta y Rescate de cuerpos de agua urbanos.

Los resultados de esta consulta se consideran en las prioridades definidas del subsector vivienda, en el que se establecieron las siguientes acciones estratégicas:

- 1 Programas con el Gobierno Federal para atender a la población vulnerable.
- 2 Mejor coordinación con los organismos gubernamentales de vivienda.
- 3 Apoyo del Gobierno del Estado a los desarrolladores de vivienda.
- 4 Simplificación de trámites municipales.
- 5 Apoyo con reserva territorial a constructores a través de un nuevo esquema de fideicomiso.
- 6 Alianza con la banca privada para abrir un nuevo abanico de opciones crediticias.

5

DIAGNÓSTICO

GENERALIDADES

El Estado de Tabasco se localiza en el sureste de México, colinda al norte con el Golfo de México, al noreste con el estado de Campeche, al sur este con la República de Guatemala, al oeste con el estado de Veracruz y al sur con Chiapas. Su territorio ocupa una extensión cercana a los 25 mil km², lo cual lo ubica en la vigésimo cuarta posición en la lista de los estados mexicanos ordenados por superficie.

Una tercera parte del agua dulce de México está en Tabasco. El sistema fluvial se constituye en lo fundamental con los aportes del río Usumacinta, que es el más grande y caudaloso de la República, y del río Grijalva, además de numerosos afluentes y cuerpos de agua².

El volumen medio anual de agua es de 125 mil millones de metros cúbicos e inunda gran parte del territorio, originando numerosos cuerpos de agua de poca profundidad. Entre los meses de septiembre y noviembre se alcanzan los máximos niveles de escurrimientos y precipitaciones, causantes de inundaciones.

La mayor parte del territorio es una planicie que se extiende a la vista, sin obstáculo alguno, hasta el horizonte y las pocas elevaciones existentes no sobrepasan los 30 metros de altura. Existen al Sur en los municipios de Huimanguillo, Tenosique, Tacotalpa y Teapa algunas elevaciones que forman parte de la sierra central de Chiapas.

La población ocupada por sector de actividad económica en la entidad de 2000 a 2010 registra un continuo crecimiento en el terciario, ya que la proporción pasó de 51.9 a 60.9% en el periodo y es en el que se ocupa más de la mitad de la población que trabaja.

Por su parte, el sector agropecuario registra una disminución de 9.7 puntos porcentuales, mientras que la población ocupada en el industrial y de la construcción presenta un mínimo incremento al pasar de 18.4 a 19.4 puntos porcentuales. Véase gráfica 1.

Gráfica 1. Comparativo de sectores de Tabasco periodo 2000 y 2010



Fuente: Principales Resultados, INEGI, 2010

SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN MÉXICO

En nuestro país en 2010 se contabilizaron 112 millones 336 mil 538 personas (51% mujeres y 49% hombres) que viven en 35 millones de viviendas, aunque la ocupación no es correspondiente a un grupo familiar por unidad. En el medio urbano se localiza el 77.80% de la población, es decir, 87 millones 397 mil 827 habitantes y en el rural el 22.20% equivalente a 24 millones 938 mil 711 mexicanos.

La estructura demográfica muestra cambios a través del tiempo: la pirámide poblacional en los grupos de edades de 10 a 24 años se ensancha y se reduce en el de 0 a 4 años, lo que significa que la proporción de niños disminuye y se incrementa la de adultos.

De acuerdo al censo de 2010, la población aumenta más de lo pronosticado, a ritmos que evocan a países con menor desarrollo relativo. Nuestro país presenta una economía con dinámica de crecimiento bajo, pocos empleos para mujeres, alta fecundidad e insuficiente

²<http://atabasco.com.mx/tabasco/EL%20ESTADO/Hidrologia.htm>
Fecha de consulta: 15 de Febrero de 2013.

empleo en el campo y migración a la ciudad, donde se convierte en población marginal. La clase media se ha incrementado y tiene posibilidades y expectativas cada vez mayores de consumo y calidad de vida, entre ellas el acceso a la vivienda.

El parque habitacional en el 2010 era de 35 millones 617 mil 724 viviendas.

- 28 millones 607 mil 568 son viviendas particulares habitadas.
- 4.9 millones deshabitadas.
- 2.1 millones de uso temporal.

Con un promedio de 3.9 personas ocupantes por vivienda.

Las entidades con mayor número de habitantes por hogar son Guanajuato, México y Guerrero, todas con por lo menos 4.5.

La edad promedio del jefe del hogar en rezago es de 48.9 años; Durango posee los jefes de hogar de mayor edad (52.8 años), mientras que Querétaro cuenta con los más jóvenes (42.4 años en promedio).

En 18 de las 32 entidades federativas el rezago se concentra en zonas urbanas (42.0%), mientras que en las 14 restantes se ubica en localidades con menos de 2 mil 500 habitantes (39.9%), el resto lo aportan las familias que habitan en zonas en transición.

El concepto tradicional de la familia ha cambiado, hoy existen diversidad de núcleos familiares; madres y/o padres solteros; extensos (dos o tres familias); parejas integradas por miembros del mismo sexo; sumando a jóvenes solteros que crean unidades económicas, por lo cual el subsector tiene que volver su atención hacia estos grupos sociales para resolver esta nueva demanda.

Para el 2030 en México habrá casi 50 millones de hogares y deberán financiarse y cons-

truirse más de un millón de viviendas anualmente.

En la década pasada la industria de la construcción en el ramo de vivienda fue uno de los principales motores de la economía de México, creciendo a tasas superiores a las del PIB. Este desarrollo es medido a través de la inversión crediticia, como derrama en la economía nacional del periodo 2000-2010, con una tasa promedio anual de incremento del 16%, ubicándola como una de las actividades con mayor dinamismo y efecto multiplicador en la economía nacional.

El número de créditos otorgados se incrementó de 270 mil en el año 2000 a 650 mil en 2008; en 8 años la demanda de crédito hipotecario creció poco más del 200%, contribuyendo a ello: INFONAVIT, FOVISSSTE, CO-NAVI, FONHAPO, Sociedad Hipotecaria Federal, sumándose la Banca Comercial y las SOFOLES, siendo estas últimas las que atendieron principalmente a los desarrolladores de vivienda al otorgar créditos puente y en periodo reciente a la población no afiliada.

❖ **Demanda de vivienda 2014 por componente**

Según información generada por la Sociedad Hipotecaria Federal, para el año 2014 se estimó que 1 millón 101 mil 381 hogares demandarían algún crédito para vivienda, que tendría un impacto en poco más de 4.1 millones de personas. La demanda total la constituyen cuatro componentes. Véase tabla 1.

1. Rezago habitacional.

Utilizando la información del marco macroeconómico de la SHyCP, así como las elasticidades precio, ingreso y tasa de interés de SHF, se obtiene que 6.6% de los hogares en rezago habitacional demandarán un crédito en este año, es decir, 650 mil 325 financiamientos.

**Tabla 1. Demanda de vivienda por componente, 2014
(Número de hogares y porcentaje)**

Componente	2014	2013	Variación porcentual 201-2013	Estructura Porcentual 2014
Rezago habitacional	650,325	677,826	(-) 1.6	59.0
Formación de hogares	329,556	334,767	(-) 4.1	29.9
Movilidad habitacional	89,500	92,538	(-) 3.3	8.1
Curas de originación	32,000	37,134	(-) 13.8	2.9
Demanda Total	1,101,381	1,142,265	(-) 3.6	100.0

Fuente: Demanda de Vivienda 2014. Dirección de Estudios Económicos de la Vivienda, SHF.- Ene.2014

Así, este componente presenta el mayor peso relativo en la demanda (59.0%) y muestra una disminución de 4.1% respecto a 2013, debido al aumento del rezago habitacional y a la estructura de ingresos del mismo.

2. Formación de nuevos hogares

Cerca de 590 mil hogares se formarán en 2014. Los hogares que demandarán un crédito para vivienda corresponden al 56%, debido a su nivel de ingreso y ocupación, esto es, 329 mil 556, lo cual representa 1.6% menos que el año anterior.

3. Movilidad habitacional

En suma 89 mil familias demandarán una vivienda con mejores atributos en relación con su vivienda actual. Comparado con el año anterior, se espera que haya una demanda menor en 3.3%, este rubro de la demanda se focalizará en viviendas de tipo medio, residencial y residencial plus.

4. Curas de originación

Es el componente que aporta el menor número de hogares a la demanda. Considerando la expectativa de crecimiento del PIB, la elasticidad ingreso y tasa de interés se estima un decremento de 13.8% con relación a 2013, es decir, necesidades por 32 mil créditos a la vivienda.

En resumen, durante este año se calcula que la demanda tenga una variación negativa de 3.6% que representa una disminución de 40 mil 884 créditos para vivienda en comparación con 2013.

❖ Demanda de vivienda por tipo de solución.

- **Adquisición:** concentra la mayor cantidad de créditos, con 579 mil 36, es decir, 52.6% de la demanda total para el presente año, así como una inversión del orden de 215 mil millones de pesos (créditos más subsidios).
- **Mejoramientos:** se estima que esta solución ascienda a 413 mil 988, que significa 37.6% del total. Para esta solución de vivienda se requerirán 20 mil 699 millones de pesos.
- **Autoproducción:** representa 9.8% de la demanda y totaliza 108 mil 357 soluciones de vivienda con una inversión de más de 10 mil 400 millones de pesos. Esta solución atiende principalmente a las familias residentes en zonas rurales.

❖ Demanda por entidad federativa

Las necesidades de vivienda están estrechamente ligadas al crecimiento de la población y en relación a la estructura de edades, resal-

tando la incorporación de los jóvenes a la vida adulta y a la formación de familias.

Siendo el desarrollo social para el estado una prioridad que busca mejorar su situación de marginación y condiciones de pobreza de la población.

Derivado del estudios de la SHF se estima una demanda de vivienda por 41 mil 785 acciones, de las cuales 4 mil 655 corresponden a autoproducción, 22 mil 120 a mejoramiento y 15 mil 10 a adquisición.

En el plano nacional Tabasco ocupa el lugar

21 en cuanto al nivel de la demanda de vivienda, sobresaliendo el mejoramiento como con el mayor número.

A continuación se presenta la demanda para 2014, desagregada por entidad federativa, cuadro 2:

❖ DESARROLLO URBANO

Es necesario comentar el impacto de producción de vivienda y la problemática que ha generado el crecimiento acelerado del sector en los últimos 10 años, reconociendo como efectos no deseados: la falta de un correcto orde-

Tabla 2. Demanda de vivienda por entidad federativa, 2014

Entidad Federativa	Adquisición	Mejoramiento	Autoproducción	Demanda por entidad
Aguascalientes	4,395	1,114	1,142	6,651
Baja California	37,780	7,995	4,656	50,431
Baja California Sur	4,148	1,113	1,413	6,674
Campeche	6,895	1,948	2,076	10,919
Chiapas	36,048	11,748	9,746	57,542
Chihuahua	40,138	7,137	2,071	49,346
Coahuila	7,880	21,875	2,187	31,942
Colima	4,105	2,996	365	7,466
Distrito Federal	48,966	7,888	333	57,187
Durango	6,481	7,856	5,391	19,728
Guanajuato	19,244	22,403	4,954	46,601
Guerrero	11,431	23,882	2,618	37,931
Hidalgo	10,721	7,244	1,724	19,689
Jalisco	31,361	14,502	3,431	49,294
México	74,408	22,330	9,309	106,047
Michoacán	20,132	17,780	9,717	47,629
Morelos	9,875	4,710	904	15,489
Nayarit	4,134	5,493	1,362	10,989
Nuevo León	24,884	4,978	1,473	31,335
Oaxaca	14,133	40,925	7,446	62,504
Puebla	19,854	26,324	4,418	50,596
Querétaro	8,287	3,583	2,128	13,998
Quintana Roo	8,275	2,988	990	12,253
San Luis Potosí	7,268	12,473	3,500	23,241
Sinaloa	9,629	4,908	1,053	15,590
Sonora	17,629	9,252	2,864	29,745
Tabasco	15,010	22,120	4,655	41,785
Tamaulipas	18,402	11,535	1,372	31,309
Tlaxcala	5,516	2,534	322	8,372
Veracruz	42,651	70,211	11,259	124,121
Yucatán	4,733	2,598	553	7,884
Zacatecas	4,623	9,545	2,925	17,093
Nacional	579,036	413,988	108,357	1,101,381

Fuente: Demanda de vivienda 2014. Dirección de Estudios Económicos de la Vivienda, SHF, Enero 2014.

namiento territorial, derivado de la desvinculación de la política pública en los tres órdenes de gobierno; de las distorsiones en el mercado de suelo, que incrementan su precio y propician la especulación y el alejamiento de los nuevos desarrollos de vivienda de los centros de las ciudades, lo cual hace más costoso el dotar de infraestructura urbana y servicios básicos a la población, además de generar externalidades negativas hacia la población, como costos y tiempos de traslado.

Las consecuencias urbanas y sociales han sido alarmantes; la delincuencia en algunos casos hace raíces en ese espacio. Es una falla del mercado; se maximiza el valor privado para los desarrolladores y propietarios del suelo, pero se crean problemas públicos.

Por ello resulta prioritario impulsar una política pública de vivienda sustentable, la cual considere por lo menos tres componentes básicos de los desarrollos urbanos integrales sustentables: ordenamiento territorial, planeación urbana y edificación de vivienda sustentable.

Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS)

¿Qué son los DUIS? Son áreas de desarrollo integralmente planeadas que contribuyen al ordenamiento territorial de los estados y municipios y promueven un desarrollo urbano más ordenado, justo y sustentable. En este sentido, la canasta de incentivos considera asistencia técnica, financiamiento, garantía o capital, según cada caso. Véase tabla 3.

Motor del desarrollo regional, donde la vivienda, infraestructura, servicios, equipamiento, comercio, educación, salud, industria, esparcimiento y otros insumos constituyen el soporte para el desarrollo regional.

Proyectos mixtos en los que participa el Gobierno Federal, Estatal y Municipal, así como los desarrolladores y propietarios de tierra que se integren al desarrollo urbano.

Actualmente se construye en el estado el denominado “El Cielo”, en una superficie de 340 hectáreas, considera una oferta de 30 mil viviendas con los equipamientos que el proyecto implica.

Tabla 3. Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables aprobados en México a 2012

No.	Proyecto	Estado	Municipio	Superficie (HA)	Viviendas	Población
1	Valle de San Pedro	Baja California	Tijuana	5,859	160,000	640,000
2	Puerta de Anza	Sonora	Nogales	1,032	22,337	89,348
3	El Rehilete	Guanajuato	Villagrán	157	10,000	40,000
4	El Cielo	Tabasco	Centro	340	30,000	120,000
5	Terralta	Jalisco	Tlaquepaque	62	5,580	21,762
6	Centro Urbano Morelos	Morelos	Temixco	780	38,000	152,000
7	Lander Obregón	Sonora	Cajeme	102	5,113	20,452
8	Regeneración Urbana Puebla	Puebla	Puebla	910	41,654	166,616
9	San Marcos	Yucatán	Mérida	259	25,894	103,576
10	Nuevo Mayab	Quintana Roo	Benito Juárez	807	50,350	201,400
Total				10,308	388,928	1,555,154

Fuente: Informe de rendición de cuentas de la Administración Pública Federal 2006–2012. Comisión Nacional de Vivienda.

SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN TABASCO

❖ POBLACIÓN

El Estado de Tabasco cuenta con una población total de 2 millones 238 mil 603 habitantes, un 2% del total nacional, con una distribución de 1 millón 100 mil 758 hombres y 1 millón 137 mil 845 mujeres, en 2010.

El 57.4% vivía en comunidades urbanas y 42.6% en rurales. En nuestro país la proporción era 78% y 22%, respectivamente; estos con población rural igual o mayor al 50% eran: Chiapas, Oaxaca, Guerrero, Hidalgo y Zacatecas.

Tabasco ocupa la posición número 20 del plano nacional, con un crecimiento promedio anual del 1.6%. Destacan los municipios de Nacajuca con un 3.55; Centro 2.03; Paraíso con 1.98; Jalpa de Méndez con 1.88; y Cunduacán con 1.87. En el caso de Centro el crecimiento se explica, debido a la consolidación de sus actividades y servicios; Nacajuca vive influenciado por el área conurbada con la capital del estado y con los vecinos restantes por la actividad petrolera que en ellos se realiza.

La población se concentra en 2 mil 499 localidades registradas; éstas se distribuyen en dos categorías: urbanas y rurales, de acuerdo al número de habitantes. Véase tabla 4.

Tabla 4. Tabasco: Distribución de la población en 2010

Categorías	Población	%	Localidades	%	Rango de Población
Urbano	1,284,958	57.4	125	5.1	De 2,500 habitantes o más
Rural	953,645	42.6	2,324	94.9	Hasta 2,499 habitantes
Total	2,238,603	100	2,499	100	

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2010. INEGI.

El Censo indica que en Tabasco la concentración de la población en la zona urbana es del 57.4% y el resto se localiza en la rural.

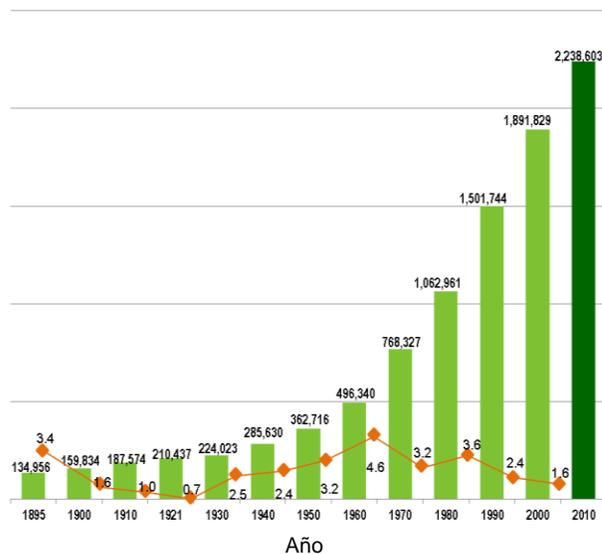
En el ámbito rural la dispersión es alta, situación que complica el otorgamiento de servicios básicos. Ante ello es importante realizar análisis que permitan generar localidades integradoras que brinden atención a estas regiones.

La tasa de crecimiento promedio anual en el período 1921-1930 fue de 0.7%; a partir de 1930 el ritmo aumentó, hasta llegar a un máximo de 4.6% en la década de los años sesenta.

En los noventa se inicia un descenso en el ritmo de crecimiento, debido a la disminución de la natalidad y la mortalidad principalmente, hasta alcanzar 1.6% en el periodo 2000-2010³.

La tendencia de su crecimiento en el periodo 1985 a 2010 se aprecia en la gráfica 2.

Gráfica 2. Tabasco: Crecimiento de la población 1985-2010



❖ MIGRACIÓN

Frente a los acontecimientos devastadores que ha sufrido el sector primario, los jóvenes y jefes de familia, principalmente, han migrado en busca de oportunidades a otros estados y al vecino país del norte, como se denota en las siguientes cifras:

En el año 2010, el estado registró una salida de 76 mil 126 habitantes, 3.4% de la población total y un ingreso de 41 mil 780, 2.0%; cuyo saldo migratorio es negativo de 34 mil 346 personas⁴.

Las entidades con mayor saldo negativo de población emigrante son: Distrito Federal con 498 mil, Chiapas 55 mil y Guerrero con 54 mil 500⁵.

❖ VIVIENDA

En materia de vivienda, el Estado de Tabasco en el año 2000 reporta 410 mil 388 viviendas particulares habitadas, para el 2005 son 467 mil 229 y para el año 2010 suman 567 mil 175; de estas últimas construidas con materiales durables en techos se reportan 219 mil 461, lo que representa el 38.5% de los hogares en condiciones habitables, esto refleja una carencia en el sector; con una ocupación promedio por vivienda de 3.9 personas⁶.

La vivienda ha experimentado un crecimiento progresivo de 1995 al 2010 en 20% promedio, de 2005 a 2010 se realizó una mayor inversión en financiamientos para la adquisición y autoproducción de vivienda.

Los resultados del censo indican que se encuentran:

- 231 mil 694 viviendas con un sólo dormitorio.
- 35 mil 993 viviendas con piso de tierra.
- 75 mil 621 viviendas con un sólo cuarto.
- 8 mil 119 viviendas presentan hacinamiento por la presencia de 2 ó 3 familias.
- 69 mil 701 viviendas están registradas como deshabitadas.

Se considera que en la zona rural el 80% de la vivienda requiere mayor grado de atención en acciones de mejoramiento y reposición por usarse materiales perecederos, adicionalmente, debido a las condiciones de vulnerabilidad por ubicarse en zonas de inundación.

REZAGO HABITACIONAL

Los estudios demuestran una necesidad en materia de vivienda por 342 mil 451 acciones, de acuerdo a la tabla 5.

Tabla 5. Acciones por financiamiento o adquisición⁷

Componente	Núm. de Acciones	Micro-financiamiento y Autoproducción	Adquisición vivienda
Urbano	84,053	75,648	8,405
En transición	78,483	70,635	7,848
Rural	179,915	161,924	17,992
TOTAL:	342,451	308,206	34,245

Fuente: SHF. Demanda de Vivienda en México, 2012.

⁷En materia de vivienda la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) define tres rangos de localidades a partir del siguiente criterio: Rural: menos de 2,500 habitantes; en transición: entre 2,500 y 15,000 habitantes; urbano: más de 15,000 habitantes. Documento: México: Rezago habitacional, Demanda de vivienda 2012 y Bono demográfico, abril de 2012. Página 3. <http://www.conorevi.org.mx/pdf/RT2013/Estudios%20de%20Vivienda.pdf>.

En abril de 2012 en el documento Rezago Nacional de Vivienda 2012, página 4, define tres rangos de localidades: Urbanos, en Transición y Rural. http://www.cmic.org/comisiones/sectoriales/vivienda/2012/SHF/o_nuevo/RH_y_Demanda_de_vivienda_2012.pdf.

⁴ Censo de Población y vivienda 2010. INEGI

⁵ Censo INEGI 2010.

⁶ Fuente: INEGI. Censos de Población y Vivienda, 2000 y 2010. <http://www3.inegi.org.mx/sistemas/sisept/default.aspx?t=mviv02&s=est&c=22238>
<http://www3.inegi.org.mx/sistemas/sisept/default.aspx?t=mviv34&s=est&c=26560>

Demanda por componente

El total de viviendas ubicadas en la zona urbana y la de transición es de 287 mil 914; cuentan con servicios básicos y en su mayoría están construidas de materiales duraderos; sin embargo, se requiere de acciones de mejoramiento al parque existente.

De este total el 20% es atendido por organismos nacionales de vivienda para población asalariada y el 80% restante por SHF y los gobiernos federal, estatal y municipal. En la zona rural, se considera que el 80% de la vivienda, requiere mayor atención en acciones de mejoramiento y en reposición de vivienda, por usarse materiales perecederos.

Adicionalmente se requiere eliminar las condiciones de vulnerabilidad en viviendas por ubicarse en zonas de inundación; éste es el reto a enfrentar en los próximos años. De lo anterior se concluye que la demanda potencial registrada es de 52 mil 841, la cual forma parte de las 342 mil 451 acciones registradas por SHF de vivienda nueva o mejoramientos y por ser derechohabientes del INFONAVIT. Ver tablas 6 y 7.

❖ CRÉDITOS APLICADOS EN EL SURESTE POR ORGANISMOS DE VIVIENDA

Los estados del Sureste representan el 23% de la población total del país, es decir, de los 112.3 millones de mexicanos 25.9 millones se localizan en 8 estados de la República. Véase tabla 8.

En esta materia los créditos otorgados por los organismos nacionales de vivienda no muestran un equilibrio en la distribución de acciones y recursos públicos, tomando como referencia la población existente en cada uno de los estados. Véase tabla 9.

Tabasco al igual que otras regiones del país, requiere de un impulso a la vivienda nueva, a las acciones de mejoramiento que contribuyan a elevar el nivel de vida de población del estado. Es importante otorgar esquemas de financiamiento para la población que cuenta con un trabajo formal.

Tabla 6. Proyección de necesidades de vivienda al 2030 para Tabasco

NECESIDAD	COMPONENTE	ZONA	No. DE ACCIONES	RANGO EN VECES SALARIOS MÍNIMOS		
				DE 0 A 2.99	DE 3 A 5.99	MÁS DE 6
VIVIENDA NUEVA	HACINAMIENTO	URBANO	3,325	1,273	1,144	908
		EN TRANSICIÓN	1,445	1,066	379	0
		RURAL	5,215	4,143	1,072	0
		SUBTOTAL	9,985	6,482	2,595	908
	DETERIORO	URBANO	1,664	738	262	664
		EN TRANSICIÓN	2,637	1,896	0	741
		RURAL	12,018	10,197	1,327	494
		SUBTOTAL	16,319	12,831	1,589	1,899
TOTAL		26,304	19,313	4,184	2,807	
MEJORAMIENTOS	MATERIALES	URBANO	79,064	34,966	27,703	16,395
		EN TRANSICIÓN	74,401	43,290	22,377	8,734
		RURAL	162,682	111,082	37,745	13,855
		SUBTOTAL	316,147	189,338	87,825	38,984
TOTAL		342,451.00	208,651	92,009	41,791	

Fuente: SHF Demanda De Vivienda en México, 2012.

**Tabla 7. Demanda potencial por municipio al segundo bimestre de 2013
derechohabientes del INFONAVIT**

No.	Municipio	Rango Salarial						Total
		Hasta 1.99	2.00 a 2.60	2.61 a 3.99	4.00 a 6.99	7.00 a 10.99	11 en adelante	
1	Balancán	158	7	37	22	42	9	275
2	Cárdenas	2,265	520	826	895	393	261	5,160
3	Centla	216	39	86	43	32	5	421
4	Centro	16,148	4,041	5,725	4,760	2,889	2,785	36,348
5	Comalcalco	1,164	328	270	154	58	47	2,021
6	Cunduacán	316	79	80	45	28	28	576
7	Emiliano Zapata	285	34	86	84	47	8	544
8	Huimanguillo	578	179	96	70	34	7	964
9	Jalapa	113	39	23	9	6	3	193
10	Jalpa de Méndez	130	34	34	22	2	2	224
11	Jonuta	26		5	1	1		33
12	Macuspana	615	154	277	277	127	86	1,536
13	Nacajuca	484	79	59	21	5		648
14	Paraíso	1,297	155	240	230	136	103	2,161
15	Tacotalpa	90	10	30	21	16	7	174
16	Teapa	762	144	104	55	34	9	1,108
17	Tenosique	318	63	40	17	8	9	455
Total Tabasco		24,965	5,905	8,018	6,726	3,858	3,369	52,841

Fuente: <http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/inicio>. Página consultada el 15 de septiembre de 2013.

Tabla 8. Distribución de población en ocho estados del país

No.	ESTADO	TOTAL DE POBLACION	%
1	Campeche	822,441	3%
2	Quintana Roo	1,325,578	5%
3	Yucatán	1,955,577	8%
4	Tabasco	2,238,603	9%
5	Guerrero	3,388,768	13%
6	Oaxaca	3,801,962	15%
7	Chiapas	4,796,580	18%
8	Veracruz	7,643,194	29%
Total		25,972,703	100%

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2010. INEGI.

❖ CRÉDITOS INFONAVIT 2004-2012

El INFONAVIT es el organismo que brinda las condiciones para que la población afiliada obtenga vivienda, tomando como base su nivel salarial y tiempo de trabajo, contribuyendo a que las familias mexicanas mejoren su calidad de vida al contar con un patrimonio.

De 2004 a 2012 los estados del sureste registran una tendencia creciente en aplicación de créditos por derechohabientes para adquirir, mejorar, remodelar, pagar pasivos y construir vivienda. (Véase tabla 10).

Tabla 9. Créditos y subsidios otorgados en estados del sureste del país de 2004 a 2012

No.	Estado	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	Total	%
1	Campeche	10,238	21,433	19,605	24,286	19,810	10,984	8,049	8,330	7,646	130,381	4%
2	Tabasco	22,981	25,557	28,209	27,197	17,303	16,516	14,501	9,788	8,902	170,954	6%
3	Yucatán	25,501	34,553	33,688	30,846	36,384	20,122	30,433	13,589	8,678	233,794	8%
4	Quintana Roo	29,198	27,258	30,382	31,158	32,153	25,757	29,684	23,438	17,980	247,008	8%
5	Guerrero	21,023	38,441	72,660	40,398	125,064	23,700	37,057	12,806	15,207	386,356	13%
6	Oaxaca	16,970	56,802	66,987	78,281	95,918	20,135	132,227	10,350	6,176	483,846	16%
7	Veracruz	52,270	130,758	131,358	107,737	149,780	45,442	38,710	32,634	24,478	713,167	23%
8	Chiapas	34,912	79,940	109,917	141,379	121,592	62,982	31,412	33,421	103,722	719,277	23%
TOTAL:		213,093	414,742	492,806	481,282	598,004	225,638	322,073	144,356	192,789	3,084,783	100%

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2010. INEGI.

Tabla 10. Resumen de créditos aplicados por el INFONAVIT de 2004 a 2012

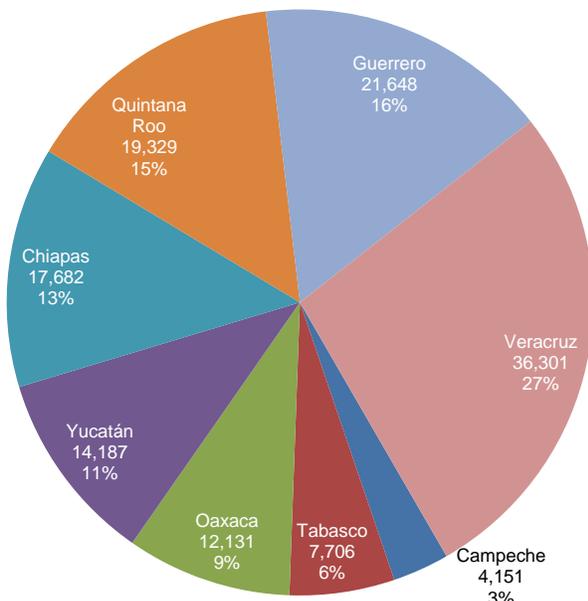
No.	Estado/Año	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	Total	%
1	Oaxaca	2,835	2,323	2,600	2,769	2,430	1,685	1,911	2,009	1,155	19,717	4%
2	Campeche	3,713	2,874	2,569	2,563	2,045	1,760	2,006	1,218	1,662	20,410	4%
3	Guerrero	4,438	4,023	3,777	2,781	4,081	3,834	3,496	2,712	1,946	31,088	6%
4	Chiapas	5,922	5,713	4,183	4,059	4,080	3,608	2,454	2,790	2,107	34,916	7%
5	Tabasco	8,608	6,645	5,633	4,706	4,286	3,503	2,917	3,011	2,321	41,630	8%
6	Yucatán	13,590	11,768	12,178	11,455	12,027	9,986	10,110	8,665	5,889	95,668	19%
7	Quintana R.	15,715	14,973	14,387	14,477	11,886	9,817	10,545	11,927	7,152	110,879	22%
8	Veracruz	25,472	21,318	20,499	18,169	20,041	15,806	13,690	10,537	10,085	155,617	31%
Total		80,293	69,637	65,826	60,979	60,876	49,999	47,129	42,869	32,317	509,925	100%

Fuente: Estadísticas De Vivienda, Comisión Nacional De Vivienda (CONOREVI). E Informe Final Del INFONAVIT.

❖ CRÉDITOS FOVISSSTE 2004-2012

En materia de créditos para empleados de las dependencias del Gobierno Federal, en el periodo de 2004 a 2012 se han ejercido 133 mil 135 créditos en los estados que conforman la región Sureste del país. De este número 7 mil 706 han sido aplicados por derechohabientes de Tabasco. Véase gráfica 3.

Gráfica 3. Créditos otorgados por el FOVISSSTE de 2004 a 2012 en estados del sureste del país



❖ ENTIDADES FINANCIERAS

El crédito ha representado una fuente importante para consolidar el patrimonio de las familias mexicanas; la banca como entidad impulsora de la vivienda contribuye con financiamientos individuales, a desarrolladores y constructores de vivienda.

❖ SUBSIDIOS CONAVI

En apoyo a la adquisición y mejoramiento de vivienda, el Gobierno Federal, a través de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), otorga recursos en calidad de subsidios para que familias de escasos recursos logren me-

jorar, remodelar, ampliar o adquirir su vivienda.

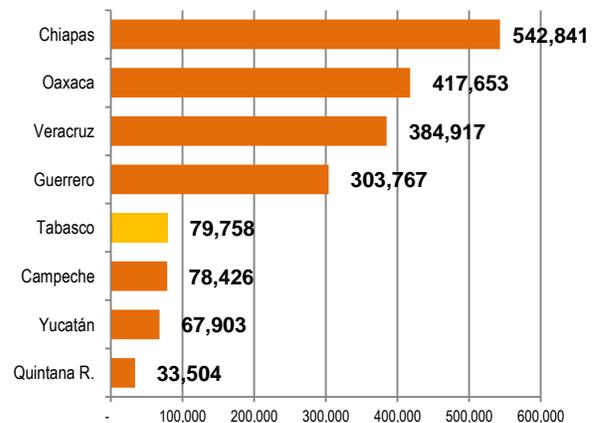
En el periodo de 2007 a 2012 se han otorgado 897 mil 175 subsidios en el país, registrándose un 30% en los estados del Sureste, equivalente a 271 mil 56.

❖ SUBSIDIOS FONHAPO

La Secretaría de Desarrollo Social, a través del Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONAHPO), ha impulsado un esquema de subsidios para vivienda dirigido prioritariamente a las familias identificadas con altos grados de marginación o por debajo de la línea de bienestar.

Del año 2004 al 2012 se han ejercido en Tabasco 79 mil 758 subsidios que han permitido mejorar la calidad de vida de las familias. Véase gráfica 4.

Gráfica 4. Subsidios otorgados por FONHAPO en estados del sureste del país de 2004 a 2012



Fuente: FONHAPO.GOB.MX/PADRONES.

Estudios realizados por la SHF concluyen que para el año 2014 se estima una demanda menor a la de 2013, considerando las previsiones del marco macroeconómico de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el comportamiento del ingreso de los hogares.

Hay una recomposición en la demanda de vivienda: la diversidad de opciones para ejercer el crédito de vivienda implica una mayor solicitud de créditos de mejoramiento a través de Respalda2 M de FOVISSSTE y Mejora tu Casa de INFONAVIT, en detrimento de adquisición y autoproducción⁸.

Para la atención de las necesidades de vivienda actuales en el estado se deberán conjuntar esfuerzos entre los tres órdenes de gobierno, los desarrolladores de vivienda, fundaciones y organizaciones civiles que actúan en la entidad, así como la participación social.

⁸<http://www.shf.gob.mx/estadisticas/EstudiosVivienda/Documentos/demanda%202014.pdf>

PROGRAMA ESPECIAL DE VIVIENDA 2013 – 2018



6

PROSPECTIVA

La puesta en marcha de las políticas de gobierno en materia de vivienda habrá tenido como herramienta la planeación estratégica para que los procesos sean realmente funcionales y de beneficio para el ciudadano.

Estas acciones contribuyen a que la aplicación de los recursos públicos sea más eficiente y eficaz, al tener metas y objetivos precisos para el mediano y el largo plazo.

Para este logro se consideran estrategias en las cuales se involucran los diversos actores de la vivienda en México, es decir, se incluye el aporte de los tres órdenes de gobierno, fundaciones, organizaciones y la sociedad civil en general.

En materia de desarrollo social y económico la construcción de viviendas se constituye como una actividad detonante de crecimiento, al impactar de manera directa en más de 37 ramas económicas y en la generación de empleos.

Los tiempos exigen que la vivienda no sea vista de manera aislada, sino que considere elementos como su funcionalidad y calidad, así como los criterios de sostenibilidad ambiental.

Con la transversalidad de gestiones y acciones realizadas por los gobiernos, fundaciones, organizaciones y la sociedad en general, se habrán construido y mejorado siete mil

viviendas en promedio cada año durante el presente sexenio, lo que permitirá abatir en forma parcial el rezago en esta materia.

Derivado de las acciones de construcción y mejoramiento de vivienda se estima que más de 40 mil familias contarán con un patrimonio a partir de una vivienda nueva.

La edificación y mejoramiento de viviendas impulsará la generación de más de 48 mil empleos anuales y una derrama económica de manera indirecta para la industria de la construcción.

Además de lo anterior, se habrán realizado 48 mil acciones de mejoramiento de viviendas en diferentes aspectos como: pisos, muros, techos, cocinas y baños, principalmente.

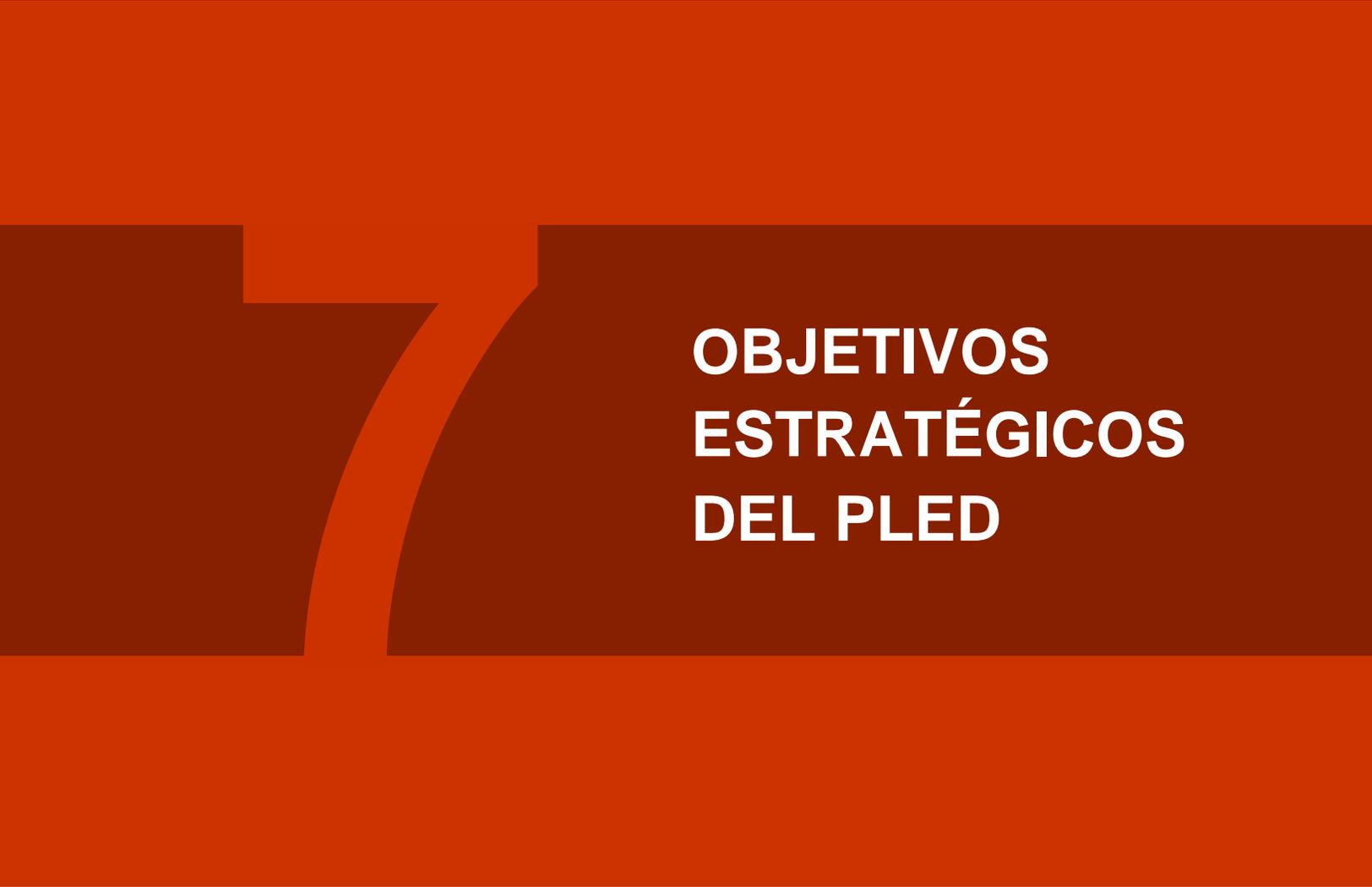
La estrecha relación con este sector permitirá, en el transcurso de los años comprendidos en este programa, que la demanda de vivienda nueva y de acciones de mejoramiento sea atendida en la población de menores ingresos y mayores necesidades de apoyo.

Para las edificaciones que se proyectan se tomaron en cuenta en el diseño su funcionalidad para personas mayores y aquellas con algún tipo de discapacidad.

Mediante estas acciones la vivienda logrará consolidarse en los próximos años, lo que permitirá mejorar significativamente la calidad de vida de las familias tabasqueñas.

PROGRAMA ESPECIAL DE VIVIENDA 2013 – 2018





OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DEL PLED

Las acciones en materia de vivienda permitirán atender y dar cumplimiento a los siguientes objetivos, estrategias y líneas de acción del PLED.

Objetivo

8.10. Otorgar certeza jurídica a la tenencia de la tierra en los asentamientos humanos del estado.

Estrategia

8.10.1. *Impulsar la regularización para dar certeza jurídica a los poseedores en asentamientos humanos.*

Líneas de acción

8.10.1.1. Signar convenios de coordinación y colaboración con los ayuntamientos para regularización de la tenencia de la tierra.

8.10.1.2. Establecer programas que brinden facilidades para la regularización de la tenencia de la tierra en el estado.

Objetivo

8.11. Contribuir a que las familias de escasas posibilidades económicas dispongan de financiamientos y subsidios adecuados para consolidar un patrimonio digno.

Estrategia

8.11.1. *Aumentar las opciones de acceso a la vivienda en beneficio de la población con escasas posibilidades económicas.*

Líneas de acción

8.11.1.1. Gestionar apoyos ante fundaciones, organizaciones, iniciativa privada y los otros órdenes de gobierno para consolidar acciones de vivienda.

8.11.1.2. Facilitar el acceso a los diferentes programas de financiamiento y subsidios para la rehabilitación, autoconstrucción o construcción de vivienda.

8.11.1.3. Incrementar los incentivos para atraer inversión privada destinada a la vivienda y al desarrollo de la infraestructura urbana.

Estrategia

8.11.2. *Implementar políticas públicas para dar respuesta a las demandas de vivienda y requerimientos del desarrollo urbano.*

Líneas de acción

8.11.2.1. Establecer esquemas alternativos de construcción y equipamiento en apoyo a la vivienda en zonas marginadas.

8.11.2.2. Mejorar la difusión del sistema de financiamiento a mediano y largo plazo en la adquisición de vivienda para la población de escasos recursos.

8.11.2.3. Ampliar la infraestructura básica que permita la edificación de vivienda.

Estrategia

8.11.3. *Aumentar las reservas territoriales en el estado para la construcción de vivienda en zonas aptas para el desarrollo urbano.*

Líneas de acción

8.11.3.1. Implementar un programa maestro para la adquisición y manejo adecuado de reservas territoriales en el estado.

8.11.3.2. Mejorar la colaboración interinstitucional entre los órdenes de gobierno para coadyuvar con el ordenamiento territorial en cumplimiento del marco legal.

Para la ejecución de estos objetivos es importante mantener transversalidad en las accio-

nes con dependencias, entidades y órganos de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal.

De igual forma con organizaciones, fundaciones, iniciativa privada y la sociedad en general para que juntos consolidemos el patrimonio de los tabasqueños.

PROGRAMA ESPECIAL DE VIVIENDA 2013 – 2018



8

OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y LÍNEAS DE ACCIÓN DEL PROGRAMA

Se precisan a continuación los objetivos, estrategias y líneas de acción que darán rumbo a las acciones de gobierno en materia de vivienda para mejorar la calidad de vida de la población tabasqueña.

Objetivo

1. Impulsar la construcción de viviendas con espacios y servicios adecuados para la población más vulnerable del estado.

Estrategia

1.1 *Aumentar las opciones de acceso a la vivienda en beneficio de la población con escasas posibilidades económicas.*

Líneas de acción

1.1.1 Gestionar apoyos ante fundaciones, organizaciones, iniciativa privada y los tres órdenes de gobierno para consolidar acciones de vivienda.

1.1.2 Facilitar el acceso a los diferentes programas de financiamiento y subsidios para la construcción de vivienda.

1.1.3 Incrementar los incentivos para atraer inversión privada destinada a la vivienda y al desarrollo de la infraestructura urbana.

Objetivo

2. Otorgar subsidios a la población de menores ingresos para mejoramiento de la vivienda.

Estrategia

2.1 *Mejorar las políticas públicas para dar respuesta a las necesidades de vivienda y mejoramiento de vivienda.*

Líneas de acción

2.1.1 Establecer esquemas alternativos de mejoramiento a la vivienda en las zonas más vulnerables del estado

2.1.2 Mejorar la difusión del sistema de financiamiento a mediano y largo plazo para el acceso a subsidios de la población de escasos recursos.

2.1.3 Favorecer el uso de nuevas tecnologías en el mejoramiento de la vivienda para contribuir al respeto del medio ambiente.

Objetivo

3. Desarrollar proyectos vivendísticos para la población más vulnerables del estado.

Estrategia

3.1 *Generar proyectos para la producción social de vivienda dirigida a la población de escasos recursos en el estado.*

Líneas de acción

3.1.1 Establecer convenios de colaboración con instituciones públicas, organizaciones privadas y asociaciones no lucrativas para apoyar la producción social de vivienda.

3.1.2 Impulsar la vivienda rural en la modalidad de palafitos para aprovechar extensiones de terreno del estado donde sea necesaria.

3.1.3 Propiciar y alentar la asociación entre empresas y pequeños desarrolladores locales para desarrollar proyectos que permitan aprovechar economías de escala.

Objetivo

4. Firmar convenios de colaboración con instituciones públicas y privadas para la adquisición, construcción y mejora de la vivienda.

Estrategia

4.1 Se realizarán acciones de coordinación con los municipios e iniciativa privada a partir de proyectos viviendísticos para determinar el alcance de su participación.

Líneas de acción

4.1.1 Celebrar convenios de colaboración con los municipios del estado y con instituciones públicas que permitan mejorar la vivienda.

4.1.2 Apoyar y difundir tecnologías y materiales innovadores que promuevan el uso racional de los recursos, la calidad de la vivienda y la reducción de costos.

Objetivo

5. Adquirir reservas territoriales aptas para uso habitacional.

Estrategia

5.1 Creación del Fideicomiso Público de Administración y Traslato de Dominio para la adquisición y habilitación de reservas territoriales que fomenten el desarrollo viviendístico en el Estado de Tabasco.

Líneas de acción

5.1.1 Mejorar la colaboración interinstitucional entre los tres órdenes de gobierno para coadyuvar con el ordenamiento territorial, en cumplimiento del marco legal.

5.1.2 Gestionar recursos para la adquisición de reservas territoriales, su urbanización y edificación de vivienda para la población más vulnerable del estado.

5.1.3 Promover asesoría y apoyo a los productores sociales de vivienda para adquirir y desarrollar suelos aptos para este propósito.

Objetivo

6. Impulsar la modernización del marco normativo para atender las necesidades de vivienda e incrementar su competitividad considerando tecnologías sustentables.

Estrategia

6.1 Establecer programas de modernización en el proceso de trámites y aprobación de permisos y licencias para la construcción de desarrollos habitacionales.

Líneas de acción

6.1.1 Participar con los municipios en la instrumentación de programas de simplificación y reducción de trámites de licencias y autorizaciones para nuevos desarrollos habitacionales.

6.1.2 Promover entre los promotores y constructores la utilización de nuevas ecotecnologías en la vivienda.

PROGRAMA ESPECIAL DE VIVIENDA 2013 – 2018



9

PROGRAMAS Y ACCIONES PRIORITARIAS

Las acciones consideradas en el PEV están orientadas prioritariamente a la población en condición de pobreza y marginación de la zona rural, de igual manera aquellos grupos de zonas urbanas o conurbadas que demandan una vivienda para mejorar sus condiciones de vida y consolidar un patrimonio familiar. Se atiende también, a la población vulnerable ante fenómenos hidrometeorológicos.

DESARROLLO HABITACIONAL RURAL MACUSPANA SIGLO XXI

Descripción: Consta de 250 viviendas.

Justificación: Atender a los tabasqueños de menores ingresos y abatir el rezago de vivienda en el municipio de Macuspana.

Beneficiarios: 250 familias.

Metas: Construir 250 viviendas.

Temporalidad: Duración del proyecto 2 años (2014 y 2015).

Unidad Responsable: INVITAB y Gobierno Municipal.

Actividades transversales: Se negociará con el municipio de Macuspana la entrega de las tierras semi-urbanizadas y la dispensa de derechos por licencias de construcción.

Financiamiento: Recursos estatales y municipales.

DESARROLLO HABITACIONAL “POMOCA SIGLO XXI”

Descripción: Consta de 175 viviendas.

Justificación: Atender a tabasqueños de menores ingresos y abatir el rezago de vivienda en el Fraccionamiento Pomoca municipio de Nacajuca.

Beneficiarios: 175 familias.

Metas: Construir 175 viviendas en los siguientes años: 100 viviendas en 2014 y 75 en 2015.

Temporalidad: Duración del proyecto 2 años.

Unidad Responsable: INVITAB y Gobierno Municipal.

Actividades transversales: Se negociará con el municipio de Nacajuca la entrega de las tierras semi-urbanizadas y la dispensa de derechos por licencias de construcción.

Financiamiento: Recursos estatales.

PROYECTO DE VIVIENDA RURAL “PEPE DEL RIVERO”

Descripción: considera 250 viviendas en el esquema de palafitos, construidas a 2 metros de altura con andadores y canchas deportivas.

Justificación: Atender a tabasqueños de menores ingresos y abatir el rezago de vivienda en la comunidad El Zapote, municipio de Nacajuca.

Beneficiarios: 250 familias.

Metas: Construir 250 viviendas.

Temporalidad: Duración del proyecto 2 años (2014 y 2015).

Unidad Responsable: INVITAB y Gobierno Municipal.

Actividades transversales: Se negociará con el municipio de Nacajuca la entrega de las tierras semi-urbanizadas y la dispensa de derechos por licencias de construcción.

Financiamiento: Recursos estatales y municipales.

ACCIONES DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA PARA LA POBLACIÓN VULNERABLE DE TABASCO

Descripción. Otorgamiento de fogones ecológicos, sistemas solares fotovoltaicos y sanitarios ecológicos.

Posteriormente se considerarán otras acciones tales como mejoramientos en muros, techos, pisos, entre otros, de acuerdo a las necesidades que se detecten y se convenga atender con los ayuntamientos, dependiendo de los recursos que sean asignados al programa en cada ejercicio fiscal.

Justificación. Estas acciones están en congruencia con los ejes 6 y 8 del PLED, en los cuales se establecen las líneas de acción para realizar mejoras a la vivienda dirigidas en forma prioritaria a grupos vulnerables en situación de pobreza y marginación, con participación activa de la comunidad, empleando tecnologías de bajo impacto ambiental; con esto se busca contribuir a que los hogares suburbanos y rurales en el Estado de Tabasco mejoren su calidad de vida.

Beneficiarios. Los hogares tabasqueños cuyos miembros perciban ingresos por debajo de la línea de bienestar mínimo y con carencia por calidad y espacios de la vivienda, que habitan en localidades rurales y suburbanas de media, alta y muy alta marginación de hasta 5 mil habitantes.

Metas. Para el presente sexenio se plantea realizar 48 mil acciones en igual número de hogares.

Temporalidad. Se considera tener vigente el programa durante todo el sexenio y su ejecución se ajustará a la calendarización de los recursos.

Unidad Responsable. INVITAB.

Actividades Transversales. Se firmarán acuerdos de colaboración con los ayuntamientos en cada ejercicio fiscal para coordinar esfuerzos y contribuir al mejoramiento de las viviendas.

Financiamiento. Recursos estatales.

Adicional a los programas prioritarios se realizarán gestiones ante los entes públicos, instituciones de crédito, organizaciones civiles y aquellas relacionadas con el tema, con el propósito de beneficiar a la población del estado en necesidades de vivienda o mejoramiento.

Programa de Impulso a la Vivienda

Los diferentes ejes que impulsarán las políticas de vivienda en el estado tendrán como base acciones transversales, considerando la participación activa de las familias y beneficiarios de los programas sociales. Por tanto, se plantea impulsar acciones de lotificación, construcción, ampliación y mejora de hogares, así como los créditos y subsidios del Gobierno de la República hacia proyectos que fomenten el crecimiento urbano ordenado.

La puesta en marcha de programas que atiendan los diferentes sectores sociales motiva a reforzar acuerdos y conjuntar visiones y estrategias que brinden a la población tabasqueña mejores condiciones de bienestar; por ello se trabajará de manera coordinada y en forma transversal con las siguientes instancias: SEDATU, CONAVI, FONHAPO, SHF, CONOREVI, sociedades financieras de objeto limitado (SOFOLLES), entidades financieras privadas, fundaciones, INFONAVIT, FOVISSSTE, ISSFAM, PEMEX y CFE, así como con constructores, ONG's, CANADEVI, municipios y la población beneficiada.

En Tabasco conocemos la importancia que representa la construcción de vivienda; por ello el Gobierno del Estado coadyuva con el Gobierno Federal y la iniciativa privada para la superación de la pobreza y la marginación, impulsando la construcción de la vivienda en todos los órdenes.

Esta política pública busca ofrecer a la población hogares dignos, con los servicios necesarios y espacios suficientes para las familias tabasqueñas.

Ante la falta de suelo apto para vivienda, se promoverá la construcción de modelos verticales en el marco de una planeación y crecimiento urbano ordenado.

De la población afiliada y que cumple con los requisitos del INFONAVIT se atiende una demanda potencial en necesidades de vivienda de 48 mil 834 derechohabientes con oportunidad de ejercer su crédito.

El trabajo con desarrolladores y constructores de vivienda en el estado será fundamental para satisfacer la demanda de la población en general; con un trabajo coordinado con la CANADEVI en Tabasco se logrará la meta anteriormente planteada para este sexenio.

Existen más de 14 empresas afiliadas a la cámara, las cuales consideran edificar vivienda en diferentes municipios del estado, entre ellas destacan: Grupo Constructor GORI y Asociados, S.A. de C.V., Casas GEO, Man Grupo Inmobiliario, S.A. de C.V., Vivo RITCO S.A. de C.V., OSCAPE Construcciones, S.A. de C.V. y Vive Pomoca, S.A. de C.V.

Adicionalmente se considera la vivienda de mercado abierto o vivienda usada, la cual representa un 15% en promedio de créditos colocados por los organismos de vivienda.

El INVITAB en particular y como apoyo a la población sin acceso a esquemas de finan-

ciamiento para adquirir casa, busca implementar mecanismos con instituciones del sistema financiero que otorguen créditos con facilidades y tasas de interés accesibles.

Dentro de esta población se consideran grupos de trabajadores independientes, personas con ingreso fijo y no asalariados.

De igual manera se plantea implementar esquemas de ahorro previo, lo cual permite a la familia contar con recursos para el enganche o pago de gastos iniciales para la obtención de la vivienda.

❖ **Financiamiento**

Cuando se habla del sector hipotecario de la vivienda en México se piensa en la actividad realizada por el INFONAVIT y FOVISSSTE, los cuales aportan el mayor volumen de hipotecas, pero no del monto total de financiamiento.

En los últimos años la banca ha ganado importancia de forma significativa, aportando al cierre del 2012 un 37% del financiamiento total. En este esquema de financiamiento se consideran instituciones como: Banamex, BBVA Bancomer, Santander, Scotiabank, así como entidades de ahorro y crédito popular. La presencia de la banca privada es estratégica para el desarrollo de la vivienda en Tabasco.

En el INVITAB se apoyará a todos los trabajadores del Gobierno del Estado y municipales. En este sentido, el gobierno refuerza año con año su tarea de intermediario para poner a su alcance un crédito hipotecario para adquirir vivienda; esta facilidad es permanente para servidores públicos estatales que no han sido atendidos.

En forma adicional al crédito que otorga la entidad financiera se considera el subsidio del Gobierno Federal y en algunos casos los

apoyos del Gobierno del Estado en función del salario del servidor público.

Nuestros horizontes son muy amplios; el INVITAB se consolida rápidamente como uno de los pilares más sólidos de la política social y económica del Gobierno del Estado. El impulso de los créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda será un objetivo prioritario para el progreso de Tabasco.

❖ Programa de vivienda rural

Se impulsará una política social con nuevo rumbo, centrada en la construcción de vivienda en zonas rurales con espacios dignos que permitan la convivencia y mejoren la salud y la educación de niños y jóvenes, con un esquema de participación entre las diferentes esferas de gobierno, organizaciones, fundaciones y la población beneficiada, principalmente aquella identificada en situación de pobreza con ingresos por debajo de la línea de bienestar, así como carencia de calidad y espacios reducidos en su vivienda.

En coordinación con la CONAVI y el FONHAPO se realizarán acciones distribuidas en localidades de los 17 municipios del estado.

Estas acciones se alinean a la política nacional de vivienda que impulsa el Gobierno Federal para abatir el rezago existente en el país.

❖ Viviendas tipo palafito

La condición geográfica del estado y la concurrencia de ríos como el Grijalva, el Usumacinta, el Carrizal, el Mezcalapa, el Tepetitán, el Puxcatán, el Zanapa, el Tonalá y el Pichucalco, entre otros, hacen que una gran superficie del territorio tabasqueño sea vulnerable a inundaciones provocadas por tormentas tropicales y huracanes.

En esta condición, es urgente buscar nuevos modelos de vivienda que permitan el arraigo de la población a sus comunidades de origen; para ello se impulsará un programa de vivienda en palafito en coordinación con la CONAVI, quien otorga recursos bajo el esquema de subsidios a los cuales se sumarán las participaciones de los beneficiados y del Gobierno del Estado.

Las viviendas en palafito se localizarían en zonas bajas del estado, sin descuido de la seguridad de las personas y sus bienes, evitando impactar de manera negativa con esto a los beneficiados con los efectos de una reubicación.

❖ Producción social de vivienda asistida

La producción de vivienda se promoverá principalmente en el medio rural a través de la organización comunitaria, con el apoyo de organizaciones, fundaciones y empresas que operan sin fines de lucro; esto contribuirá a que las familias logren una vivienda digna y sustentable con base en los criterios vigentes sobre el cuidado del medio ambiente.

Esta participación solidaria está dirigida con prioridad a la población de menores ingresos y se aplicarán procedimientos constructivos con base en las necesidades habitacionales de cada familia. Se fortalecerá con gestiones para obtener mezcla de recursos y mediante la organización comunitaria que facilite el desarrollo de estos programas. Para este propósito se invitará a diversas organizaciones que generan vivienda a través de estos esquemas.

La **autoconstrucción** de vivienda será otra línea de atención para la presente administración, al brindar las facilidades y realizar gestiones para obtener subsidios y créditos a las familias que deseen construir su vivienda en forma individual, familiar o colectiva dentro de las localidades de origen.

❖ **Programa de subsidios para adquisición de vivienda**

En el marco del programa “*Ésta es tu Casa*”, que impulsa el Gobierno Federal, se sumarán esfuerzos para conseguir recursos en la línea de subsidios para la adquisición de vivienda, situación que permite que derechohabientes del INFONAVIT, FOVISSSTE e ISSFAM, beneficiados con créditos hipotecarios, sumen o amorticen al crédito el monto del apoyo.

Este subsidio se otorga proporcionalmente por el Gobierno Federal y el estatal, según definición de las reglas de operación de dicho programa. Este apoyo puede representar el monto de enganche para aquellos beneficiados que no rebasan 2.6 veces el salario mínimo.

El esquema beneficia también a los constructores de vivienda económica, ya que son recursos que se entregan de manera inmediata con el crédito del derechohabiente.

❖ **Desarrollo de proyectos inmobiliarios**

Los nuevos desarrollos habitacionales tendrán como base un crecimiento planeado, apegado a las políticas de ordenamiento territorial y con estudios que demuestren las bondades de los suelos de la entidad. Para ello es indispensable la suma de esfuerzos y recursos de los tres órdenes de gobierno.

Se buscarán mecanismos que consoliden las ciudades intermedias que cuentan con infraestructura básica instalada, con el fin de disminuir las externalidades negativas hacia la población objetivo, tales como los costos y tiempos de traslado.

En los últimos 10 años se ha observado un crecimiento acelerado del sector de manera desproporcionada y ajena a la infraestructura existente en localidades cercanas, lo que difi-

culta y eleva costos por la introducción de servicios básicos.

Es prioritario impulsar esquemas que consideren cuando menos tres componentes: ordenamiento territorial, planeación urbana y edificación de vivienda sustentable.

Con este objetivo, el Gobierno del Estado impulsará la construcción de viviendas en zonas estratégicas de la entidad, principalmente donde no existe la presencia de constructores y desarrolladores de vivienda.

Se harán gestiones para la adquisición de reserva territorial, estudios y proyectos ejecutivos, obras de infraestructura y la edificación de vivienda básica, explorando los esquemas de vivienda unifamiliar y en condominio vertical.

El objetivo es buscar una mejor condición de hogares gestionando con la industria de la construcción que los nuevos inmuebles ofrezcan mayor superficie de edificación, lo que permitirá mejorar la calidad de vida y patrimonial de las familias.

❖ **Programa de mejoramiento de vivienda**

En adición a las metas de mejoramiento que se plantean los organismos nacionales de vivienda, el Gobierno del Estado considera prioritaria la atención a familias de bajos ingresos.

Esto se logrará con gestiones ante las instancias de los tres órdenes de gobierno, fundaciones y organizaciones nacionales e internacionales que apoyen el desarrollo de vivienda.

El contar con espacios adecuados y dignos contribuye a mejorar la calidad de vida en materia de salud, educación, convivencia familiar, respeto al medio ambiente y una mejor relación entre los miembros de la comunidad.

En línea con la política nacional, los municipios prioritarios para la atención de mejoramientos a la vivienda serán: Cárdenas, Comalcalco, Centla, Centro, Cunduacán, Huimanguillo y Macuspana, comprendidos en la Cruzada Nacional contra el Hambre.

❖ Acciones estratégicas

El PEV considera atender las demandas relacionadas con la vivienda a través de sus 6 ejes de acciones, en coordinación con las instancias federales para atender a la población más vulnerable del estado y lograr una mejor coordinación con organismos gubernamentales del sector, tal como se establece en la política nacional de vivienda.

Se trata de un nuevo modelo enfocado a promover el desarrollo ordenado y sustentable del sector, a mejorar y regularizar la vivienda urbana, así como a construir y mejorar la rural.

Para el logro de objetivos y metas, el INVITAB mantendrá una interrelación y transversalidad de procesos y gestiones con diferentes entidades que permita la suma de esfuerzos para elevar la calidad de vida de las familias tabasqueñas.

Para el logro de estos compromisos se impulsarán las siguientes acciones estratégicas:

1

Programas coordinados con el Gobierno Federal para atender a la población vulnerable.

En coordinación con la CONAVI, el INVITAB promueve la construcción de vivienda semi-urbana y rural como el **Proyecto de vivienda rural “Pepe del Rivero”**, ubicado en la rancharía El Zapote del municipio de Nacajuca, que considera 100 viviendas en una primera etapa y el proyecto en su totalidad 250.

- **Acciones de mejoramiento de vivienda:** consisten básicamente en dotar de equipos de energía solar, sistemas de biodigestores y estufas ecológicas.

2

Mejor coordinación con los organismos gubernamentales de vivienda.

Siendo el INFONAVIT el mayor generador de créditos para la vivienda en Tabasco, se realizan gestiones para que se apruebe un mayor número de financiamientos en cada uno de los años de la presente administración.

La meta de créditos del INFONAVIT en nuestro estado para 2013 fue otorgar 8 mil 180; los otorgados fueron 8 mil 673, esto es 6.03% más de la meta⁹.

En 2014 la meta propuesta es conceder 7 mil 515 créditos; el avance al 31 de julio de 2014 es de 4 mil 277, que equivale a 56.91% de la meta anual.

Con el FOVISSSTE se realizan gestiones para lograr su mayor presencia en el estado en otorgamiento de créditos.

De igual forma se buscará el impulso de la vivienda para los trabajadores de PEMEX, CFE y de las fuerzas armadas mexicanas.

3

Apoyo del Gobierno del Estado a los desarrolladores de vivienda.

El INVITAB será un canal alternativo para los constructores y desarrolladores de vivienda cuando requieran un crédito bancario puro o mediante cofinanciamiento con el INFONAVIT, el FOVISSSTE y la banca privada, lo que

⁹ http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/1d842976-f36e-4cfc-99f1-fbd4929e22d7/Cr%C3%A9ditos%2Bejercidos%2Bpor%2Bcaj%C3%B3n%2Bsalarial.pdf?MOD=AJPERES&CONVERT_TO=url&CACHEID=1d842976-f36e-4cfc-99f1-fbd4929e22d7

permitirá impulsar el “tren de vivienda”, con los beneficios de la derrama económica en las 37 áreas de la industria de la construcción.

4

Simplificación de trámites municipales.

Este concepto considera que en un sólo local incidan las áreas del ámbito federal, estatal y municipal para el otorgamiento de permisos y licencias a los constructores. La denominación de este concepto de ventanilla sería: de Trámite Único. Con ello el Gobierno del Estado se suma a las políticas dispuestas por el Gobierno de la República para impulsar la construcción de vivienda nueva y la simplificación de trámites.

5

Apoyo con reserva territorial a constructores a través de un nuevo esquema de fideicomiso.

Creación del Fideicomiso Público de Administración y Traslato de Dominio para la adquisición y habilitación de reservas territoriales, con el fin de fomentar el desarrollo regional en el Estado de Tabasco y apoyar a los desarrolladores y constructores de vivienda con un enfoque de gran visión, que disponga de reserva territorial adecuada, suficiente y económica.

6

Alianza con la banca privada para abrir un nuevo abanico de opciones crediticias.

Facilitar y gestionar apoyos a los trabajadores de los tres órdenes de gobierno que soliciten un crédito hipotecario para adquirir una vivienda, brindándoles asesoría e integrando el expediente precalificado para entregarlo a la institución financiera. Este programa será permanente y se estima impulsar más de 2 mil créditos anuales para servidores públicos estatales que no han sido atendidos.

Objetivo General: Contribuir a que las familias de escasas posibilidades económicas dispongan de financiamientos y subsidios adecuados para consolidar un patrimonio digno.

Favorece:

- Aumentar las opciones de acceso a la vivienda en beneficio de la población con bajos recursos económicos.
- Implementar políticas públicas para dar respuesta a las demandas de vivienda y requerimientos del desarrollo urbano.
- Aumentar las reservas territoriales en el estado para la construcción de vivienda en zonas aptas para el desarrollo urbano.

PROGRAMA ESPECIAL DE VIVIENDA 2013 – 2018



10

**SEGUIMIENTO
Y EVALUACIÓN**

Con respeto a la ciudadanía y en apego a los marcos normativos vigentes, se estableció un sistema de información y rendición de cuentas que permite informar a la población sobre las acciones de gobierno.

Hoy la sociedad quiere saber: ¿Quién gasta?, ¿En qué gasta?, ¿Para qué gasta? y ¿Dónde gasta? En respuesta a ello, se impulsará un sistema de digitalización de información sobre las actividades en materia de vivienda, fortaleciendo así la unidad de transparencia.

La transparencia en materia presupuestaria brinda un mejor conocimiento sobre el destino de los recursos públicos; el desempeño de las instituciones permite un mejor y más adecuado seguimiento a los resultados de los programas sociales, creando una ventana de oportunidades para impulsar cambios en beneficio de la sociedad y una evaluación del quehacer gubernamental.

En línea con el Presupuesto con Base en Resultados se genera el Sistema de Evaluación del Desempeño (SED), el cual permite la valoración objetiva de lo realizado de los programas y las políticas públicas a través del se-

guimiento y verificación del cumplimiento de metas y objetivos, con base en indicadores estratégicos y de gestión.

Estas bases tienen como objetivo entregar mejores bienes y servicios públicos a la población, elevar la calidad del gasto público y promover una adecuada rendición de cuentas. En el marco de la nueva evaluación se ha implementado el sistema de Matriz de Marco Lógico, cuya finalidad es plasmar programas, metas y mecanismos de evaluación periódicamente.

El Presupuesto Basado en Resultados tendrá una evaluación mensual para conocer avances e impactos en la población objetivo de cada programa. Este sistema, al igual que la armonización contable, permite reducir los tiempos en la generación de informes y reportes sobre la situación que guardan las finanzas públicas de la entidad.

Además de ello, los sistemas de evaluación permiten conocer el desempeño de los servidores públicos y, en general, la situación que guarda la dependencia.

Indicadores

1.- Impulsar la construcción de viviendas en el período 2013-2018 con espacios y servicios adecuados para la población más vulnerable del estado.			
Nombre del indicador	Avance en la Construcción de Viviendas	Nombre de la fuente de información	Reportes internos del INVITAB y estadísticas mensuales de la CONAVI.
Descripción.	Mide el número de viviendas particulares construidas y entregadas a la población más vulnerable del estado, de acuerdo a la meta anual.		
Tipo de indicador	Gestión	Área responsable de la información	Dirección Administrativa, Dirección Técnica y Dirección de Reserva Territorial del INVITAB.
Dimensión y ámbito de la medición	Eficacia	Disponibilidad de la información	Pública
Algoritmo	$CV = NVC/NVPC \times 100$ Donde: CV=Construcción de Vivienda. NVC= Número de viviendas construidas. NVPC= Número de viviendas programadas para construir.	Unidad de análisis	Viviendas nuevas
Año y línea base	2012.		
Metas	En 2014, 10 mil viviendas; 2015, 10 mil viviendas; 2016, 10 mil viviendas; 2017, 10 mil viviendas. Al cierre de la gestión de gobierno construir 40,000 viviendas.		
Periodicidad de cálculo	Anual	Fecha de publicación	Primer trimestre del año siguiente al que se evalúa.
Comentarios	Para el logro de esta meta se consideran los créditos otorgados por el INFONAVIT, FOVISSSTE y Sociedad Hipotecaria Nacional, principalmente.		

2.- Contribuir a que las familias de escasas posibilidades económicas dispongan de financiamientos y subsidios adecuados para consolidar un patrimonio digno.			
Nombre del indicador	Avance en la gestión de las acciones de mejoramiento de vivienda por el INVITAB	Nombre de la fuente de información	Reporte de obras y proyectos ejecutivos del INVITAB
Tipo de indicador	Gestión	Área responsable de la información	Dirección Administrativa y Unidad de Programas Federales del INVITAB
Dimensión y ámbito de la medición	Eficacia	Disponibilidad de la información	Pública
Algoritmo	$AGMV = AMVO/AMVPO * 100$ Donde: AMVO=Acciones de mejoramiento de vivienda otorgado AMVPO = Acciones de mejoramiento de vivienda por otorgar	Unidad de análisis	Acciones de mejoramiento de vivienda
Año y línea base	Acciones de mejoramiento de vivienda otorgados en 2012 por FONHAPO 3,300, y en 2013 por INVITAB 700 acciones, igual a 4000 acciones		
Metas	Las acciones de vivienda se irán incrementando. En 2013 se otorgaron 700 acciones, para 2014 se programaron 8,000, para los años siguientes se pretende incrementar, en la medida en que se tenga disponibilidad de recursos.		
Periodicidad de cálculo	Anual	Fecha de publicación	Primer trimestre del año siguiente al que se evalúa.
Comentarios	Se plantea acrecentar las acciones de mejoramiento de vivienda en un 50% (con relación al año y línea base: $4000/8000 * 100\% = 150\%$ meta anual).		

PROGRAMA ESPECIAL DE VIVIENDA 2013 – 2018



ANEXOS

PROYECTOS VIVIENDÍSTICOS

DESARROLLO HABITACIONAL RURAL MACUSPANA “SIGLO XXI”

Nombre del Fraccionamiento: Macuspana “Siglo XXI”.

Ubicación: Macuspana Tabasco.

No. De Viviendas: 250 viviendas. (Periodo de construcción 2014 y 2015).

Superficie: 10 hectáreas.

Características de la vivienda: 42 m², lotes de 115 m² con dos habitaciones, sala comedor, cocina y baño completo, con techo de concreto.



Imagen de Sembrado de Conjunto



DESARROLLO HABITACIONAL “POMOCA SIGLO XXI”

Nombre del Fraccionamiento: “Pomoca Siglo XXI”.

Ubicación: Ranchería Saloya, Nacajuca.

No. de viviendas: 175.

Superficie: 3 hectáreas.

Características de la vivienda: tienen 42 m², lotes de 115 m² con dos habitaciones, sala comedor, cocina y baño completo, con techo de concreto.



Fachada tipo de vivienda y sembrado de conjunto



DESARROLLO HABITACIONAL RURAL “PEPE DEL RIVERO”

Nombre del Fraccionamiento: “Pepe del Rivero”.

Ubicación: Ranchería El Zapote, Nacajuca, Tabasco.

No. De Viviendas: 250 viviendas (100 viviendas primera etapa y 150 segunda etapa).

Superficie: 4 hectáreas.

Características de la vivienda: 42 m², cuenta con dos habitaciones, sala comedor, cocina y baño completo.



Fachada tipo de vivienda y sembrado de conjunto



PROGRAMA ESPECIAL DE VIVIENDA 2013 – 2018



12

GLOSARIO

Autoconstrucción de vivienda. Proceso de construcción o edificación de la vivienda realizada directamente por sus propios usuarios, en forma individual, familiar o colectiva.

Desarrollo Sustentable. Aquel que satisfice las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de las futuras generaciones para satisfacer sus propias necesidades.

Este concepto también se utiliza para describir proyectos de desarrollo en comunidades que carecen de infraestructura y se refiere a que, después de un tiempo de recibir apoyo externo, la comunidad debe seguir mejorando su propia calidad de vida de manera independiente.

DUIS. Áreas de desarrollo integralmente planeadas que contribuyen al ordenamiento territorial de los estados y municipios y promueven un desarrollo urbano más ordenado, justo y sustentable.

Curas de originación. Refiere a los casos donde el solicitante es rechazado para adquirir un crédito hipotecario y que posteriormente se les autoriza como resultado de una mejora en su perfil crediticio.

Grupos Vulnerables. Población en condiciones de desventaja, ya sea por su edad, raza, sexo, situación económica, características físicas o circunstancia cultural o política, la cual se encuentran en mayor riesgo de que sus derechos sean violentados. Se consideran adultos mayores, mujeres, jóvenes, niños, personas con discapacidades y población indígena, los cuales padezcan inseguridad alimentaria o estén en riesgo de padecerla, familias sin tierra, migrantes y aquellas que enfrenten situaciones de riesgo o discriminación.

Mejoramiento de vivienda. Acción tendiente a consolidar o renovar las viviendas deterioradas física o funcionalmente mediante actividades de ampliación, reparación, reforzamiento estructural o rehabilitación de su casa-habitación, así como la aplicación de eco-tecnologías para el abasto de algunos servicios como energía eléctrica o el manejo de residuos (paneles fotovoltaicos, biodigestores y fogones).

Producción social de vivienda. Aquella que se realiza bajo el control de autoproductores y autoconstructores que operan sin fines de lucro y que se orienta prioritariamente a atender las necesidades habitacionales de la población de bajos ingresos; incluye aquella que se realiza con procedimientos autogestivos y solidarios que dan prioridad al valor de uso de la vivienda por sobre la definición mercantil, mezclando recursos, procedimientos constructivos y tecnologías con base en sus propias necesidades y su capacidad de gestión y toma de decisiones.

Tren de vivienda: Refiere al registro de viviendas que hacen los oferentes (constructores de vivienda) en el Registro Único de Vivienda (RUV) con el objeto de medir el número potencial de viviendas que serán construidas y vendidas a través de un posible crédito.

Rezago habitacional. Es el número de viviendas que no satisfacen un mínimo de bienestar para sus ocupantes, por sus características de ocupación (hacinamiento) y estado de deterioro en los componentes materiales de la edificación.

Vivienda digna. Es aquella que cumpla con las disposiciones en materia de asentamientos humanos y construcción, habitabilidad y salubridad, contando con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad

jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión.

Vivienda Completa. Conjunto de espacios mínimos necesarios, articulados entre sí, que integran una vivienda (sala, comedor, cocina, baño, recámaras).

SIGLAS:

CANADEVI. Cámara Nacional de Desarrolladores de Vivienda.

CFE. Comisión Federal de Electricidad.

CONAVI. Comisión Nacional de Vivienda.

CONOREVI. Consejo Nacional de Organismos Estatales de Vivienda.

FONHAPO. Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares.

FOVISSSTE. Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

INFONAVIT. Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

INVITAB. Instituto de Vivienda de Tabasco.

ISSFAM. Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas de México.

ISSSTE. Instituto de Seguridad y Servicios sociales de los Trabajadores del Estado.

PEMEX. Petróleos Mexicanos.

PLED. Plan Estatal de Desarrollo.

SEDATU. Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.

SEDESOL. Secretaría de Desarrollo Social.

SHF. Sociedad Hipotecaria Federal.

SOFOLES. Sociedades Financieras de Objeto Limitado.



Tabasco
cambia contigo