



UNIVERSIDAD AUTONOMA DEL ESTADO  
DE HIDALGO

---

---

INSTITUTO DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANIDADES  
ÁREA ACADÉMICA DE CIENCIAS POLÍTICAS Y  
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA  
LICENCIATURA EN ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

***“Desarrollo Habitacional en el Municipio de  
Mineral de la Reforma, Hidalgo”***

**T E S I S**

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN ADMINISTRACION PUBLICA  
P R E S E N T A N:

P.L.A.P. EMMANUEL HERNANDEZ LOPEZ  
P.L.A.P. NADIA JIMENEZ GRANADOS

ASESOR: MTRO. JORGE RAUL ORTA SALINAS

## **AGRADECIMIENTOS**

Primeramente queremos agradecer todo el apoyo brindado al Coordinador de la Licenciatura en Ciencias Políticas y Administración Pública, Mtro. Joaquín García Hernández.

También agradecer a la persona más importante en la elaboración de esta Tesis, el Mtro. Jorge Raúl Orta Salinas, por los consejos brindados, por aportar y enseñarnos de su experiencia como Profesionista.

Además se les agradece a nuestros lectores de tesis; L.A.P. Ma. Cruz García Sánchez, L.A.P. Jesús Hernández Lechuga, Mtro. Pedro Edmundo Rivera Gómez, L.A.P. Horacio López Castañeda, Mtro. Jorge Alejandro Pérez Muñoz, Lic. Abundio Hernández Gómez; por colaborar en el proceso para poder concluir este trabajo.

A nuestros padres: Armando y Gloria; Perfecto y Anastacia, que siempre han sido la guía que ilumina nuestro camino y sobre todo que siempre han sido nuestro apoyo incondicional, Gracias por los logros concluidos, por ustedes los hemos logrado.

## **DEDICATORIAS DE EMMANUEL**

Este documento se lo dedico a:

**A TI MI ABUELITA:** Victoria González; que donde quiera que te encuentres, se que me estarás cuidando, aunque no estés aquí conmigo; sabes que te llevo siempre en mis pensamientos.

**A MI ESPOSA:** Nadia, ya que su participación en la elaboración del presente documento fue de fundamental importancia, y a su vez hizo que este logro se adicionara a todas aquellas metas que juntos hemos realizado.

**A MIS HIJOS:** Emmanuel Armando y Marijose; por ser la motivación que me hace ser mejor cada día, por darme la dicha de ser Papá, por compartirme su alegría en todos esos momentos de cansancio, por llenar mi vida de paz y tranquilidad.

**A MIS PADRES:** Anastacia y Perfecto; por su invaluable apoyo, por que están siempre en cualquier momento extendiendo sus brazos para que pueda salir adelante.

**A MIS HERMANOS:** Rocío, Elizabeth, Jovany y Miriam; dignos de saber que su incondicional apoyo, es siempre la base de la unidad en la familia, por que siempre han mostrado, que la unión hace la fuerza.

**A MIS SUEGROS:** Gloria y Armando; Por brindarme su compañía y consejos, siendo uno de los eslabones que fortalece esta cadena de triunfos.

A todos aquellos que están siempre junto a mí: Abuelita Flora, a mis cuñados Joel y Héctor.

## **DEDICATORIA NADIA**

Por sobre todas las cosas, a ti mi DIOS.

A mis Padres; Gloria y Armando, por darme la vida, por ser mí más grande ejemplo, como fortaleza, honradez, Superación y Trabajo, ustedes son el motivo principal de este gran triunfo.

A mi esposo por ser mi gran apoyo, por la paciencia que siempre me ha tenido, por su colaboración para poder concluir esta Tesis y sobre todo por su gran Amor.

A mis hijos: Emmanuel A. y Marijose que son mi más grande Motivación e Ilusión, para seguir adelante, y superarme día a día, los quiero mucho.

A mi hermano, por ser tan especial, y por tener el compromiso de ser su ejemplo, para que comprendas que sea cual sea el ámbito en el que te desenvuelvas es importante tu preparación, Te quiero.

A mi tío Arturo, por su apoyo incondicional que indirectamente, me ha brindado, a mis primos: Lizbeth, Mayte, Víctor, Jorge, Iván, Joselin y Eli, y a mi sobrinita Gris que son un gran motivo, para poderles dejar un ejemplo.

También a mis tías Juanita y Sole, por ser tan importantes en mi formación, a ustedes les debó su gran confianza y el haber sido como otras mamás en mi vida.

A mis suegros, por formar parte de este gran logro, saben que también han sido como unos padres, por sus enseñanzas y apoyo.

## INDICE

	<b>Pagina</b>
<b><u>INTRODUCCION</u></b>	<b>01</b>
<b><u>CAPITULO 1. ANTECEDENTES</u></b>	
1.1.- UBICACIÓN Y ASPECTOS GENERALES DEL MUNICIPIO DE MINERAL DE LA REFORMA.	08
1.2.- CRECIMIENTO POBLACIONAL EN LOS ULTIMOS 5 AÑOS.	12
1.3.- EL DESARROLLO HABITACIONAL.	16
<b><u>CAPITULO 2. DISPOSICIONES NORMATIVAS</u></b>	
2.1.- CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.	26
2.2.- PLAN NACIONAL DE DESARROLLO.	28
2.3.- CONSTITUCION POLITICA PARA EL ESTADO DE HIDALGO.	29
2.4.- LEY ORGANICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE HIDALGO.	31
2.5.- LEY DE VIVIENDA.	32
2.6.- LEY DE DESARROLLO SOCIAL DEL ESTADO DE HIDALGO.	34
2.7.- LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE HIDALGO.	36

	<b>Pagina</b>
2.8.- LEY DE POBLACION PARA EL ESTADO DE HIDALGO.	37
 <b><u>CAPITULO 3. CAUSAS DEL DESARROLLO HABITACIONAL</u></b>	
3.1.- SITUACION ACTUAL.	40
3.1.1.- MIGRACION E INDICES DE NATALIDAD.	46
3.2.- FINANCIAMIENTO DE CREDITOS DE VIVIENDA.	48
3.2.1.- SUBSIDIOS FEDERAL, ESTATAL Y MUNICIPAL.	50
3.2.2.- COFINANCIAMIENTO DE INFONAVIT Y FOVISSSTE.	52
 <b><u>CAPITULO 4. EL IMPACTO Y LA PROBLEMÁTICA SOCIAL, ECONOMICA Y POLITICA DEL DESARROLLO HABITACIONAL</u></b>	
4.1.- IMPACTO ECONOMICO.	57
4.1.1.- ATRACCION DE INVERSIONES.	57
4.1.2.- GENERACION DE EMPLEOS.	58
4.2.- IMPACTO SOCIAL.	59
4.2.1.- DEMANDA DE SERVICIOS PUBLICOS, DE SALUD, Y EDUCATIVOS.	60
4.3.- IMPACTO POLITICO.	61

**CAPITULO 5.ALTERNATIVAS PARA UNA ORDENADA  
PROYECCION DE CRECIMIENTO POBLACIONAL  
Y HABITACIONAL EN EL MUNICIPIO**

5.1.- METAS DE OTORGAMIENTO DE CREDITOS. 65

5.2.- CRECIMIENTO POBLACIONAL EN LOS PROXIMOS AÑOS. 66

5.3.- ALTERNATIVAS Y SOLUCIONES. 69

CONCLUSIONES 73

ANEXO 1. INDICE DE GRAFICAS 77

ANEXO 2. INDICE DE IMÁGENES 80

ANEXO 3. INDICE DE CUADROS 82

BIBLIOGRAFIA 95

## INTRODUCCIÓN

México inició el nuevo milenio con renovados esfuerzos en materia de vivienda. A partir del 2001 se realizó un amplio proceso de transformación en el sector, con el propósito de consolidar las condiciones para que más hogares hagan efectivo el derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, así como sentar las bases para que el conjunto de los organismos de vivienda y otros intermediarios financieros, estén en posibilidades de alcanzar un ritmo que permita producir y financiar 750 mil viviendas por año, a partir de 2006, y de esta manera, abatir el rezago habitacional que se estima en poco más de 4 millones de viviendas, constituidas en su mayor parte por mejoramientos.

El crecimiento de las ciudades, en la actualidad es una tendencia que se debe de cuidar, y sobre todo se debe de contemplar dentro de una buena planeación municipal; es decir los H. Ayuntamientos deberán de trabajar sobre este tema ya que como consecuencia tiende a desarrollar requerimientos, tales como la edificación de viviendas, y la construcción de nuevos fraccionamientos; mismos que a su vez demandaran servicios y mantenimiento.

Por esta razón surge el interés de estudiar el tema del desarrollo habitacional, considerando en específico las viviendas de interés social, debido al gran impacto producido por los programas habitacionales por parte del Gobierno, otra de las razones es que el sector vivienda en la actualidad se ha convertido en algo prioritario debido al considerable aumento de la población, sin descartar que dicho sector esta orientado a consolidar un proceso de atracción de recursos, ya que es una oportunidad de negocio en expansión atractiva para nuevos Constructores y para la generación de pequeñas empresas que satisfagan la necesidad de servicios que generan la construcción de fraccionamientos.

El presente trabajo se realizó en el Municipio de Mineral de la Reforma, debido a que se ha podido observar que existe un gran incremento de desarrollos habitacionales, que repercuten en la sociedad que vive en ellos, teniendo carencias de servicios, y demandas de seguridad, abastecimiento, etc. Es bueno saber como se puede evitar esta problemática, para esto el estudio que se hace.

Además de contar con el apoyo informativo del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), donde se desarrollo el análisis de las viviendas que se encuentran proyectadas para los próximos años, así como las que ya fueron construidas en los últimos 5 años para beneficio de los derechohabientes que cotizan al Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) tomando esta fuente de información; debido a que es el Instituto que mas créditos ha otorgado en los últimos años.

Por otra parte, en el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI) se pudo obtener en forma grafica cómo ha estado incrementando la población en los últimos años teniendo la información del CENSO poblacional del 2000 y del CENSO poblacional 2005, de la misma manera se obtuvo la información para saber el avance de vivienda en el Municipio.

También se tienen datos que proporciona la Comisión Nacional de Población (CONAPO) mismos que nos servirán para saber cuales son las proyecciones de crecimiento poblacional que tiene el Municipio de Mineral de la Reforma.

La construcción de vivienda, en este Municipio ha jugado al menos dos roles importantes en la determinación de la calidad de vida de los habitantes.

En primer lugar, la vivienda juega un decisivo papel en la calidad de vida de las personas y conlleva, en la mayoría de los casos, el acceso a servicios hoy considerados esenciales para alcanzar niveles mínimos de bienestar. En adición a lo anterior, representa la principal inversión y el patrimonio más importante de las familias de ingresos medio y bajos; en algunos casos constituye incluso una fuente importante de ingresos. Es por ello que, el desarrollo habitacional, lleva a cabo la tarea de mejorar la cobertura de vivienda, tanto en las dimensiones de calidad de los materiales y acceso a servicios de infraestructura básica, se ha transformado en un pilar básico para el cumplimiento de los estándares de calidad de los fraccionamientos que existen en el Municipio de Mineral de la Reforma en los últimos 5 años.

En segundo lugar, juega un rol preponderante el entorno en el cual se desenvuelven los hogares; (tomando como puntos de fundamental importancia a la infraestructura urbana con la que cuentan los fraccionamientos, tales como seguridad, recolección de basura, servicios de salud, educación, etc.). El desarrollo habitacional, si bien ha resuelto problemas de cobertura de vivienda, tanto en calidad como en cantidad, en general no ha sido capaz de que el entorno en el cual se insertan las viviendas construidas sea el más adecuado para maximizar las condiciones que permitan mejorar la calidad de vida de las personas que las habitan.

En el Municipio de Mineral de la Reforma al igual que en todo el país existe una gran cantidad de hogares que requieren una vivienda, esto debido a la población que esta migrando principalmente del Estado de México, Distrito Federal y municipios colindantes. Las razones primordiales por las que esta población migra al Municipio son: situación laboral, y la razón principal es que en el Estado de Hidalgo se puede obtener una vivienda de menor costo y mayor construcción que en la Ciudad de México.

Para ello, orienta los diferentes instrumentos de política a su alcance para elevar al máximo el esfuerzo en la construcción de vivienda, a fin de que cualquier persona tenga posibilidades de comprar, construir, remodelar o rentar una vivienda para su familia, de acuerdo con sus posibilidades económicas y preferencias en cuanto al tipo y ubicación de ésta, con seguridad jurídica en su tenencia que, además de constituir la base del patrimonio familiar, tenga un valor de cambio, propicie el arraigo de la población, y sea un factor para la ordenación del territorio, así como del crecimiento de nuestras ciudades.

Esta tendencia de crecimiento poblacional, debe de ir a la par con la planeación que el mismo Municipio desarrolle; con la finalidad de poder obtener buenos resultados, y caminar junto con una planeación debidamente analizada, sin tener en años futuros la problemática que se vive en el área metropolitana de nuestra capital.

Al mismo tiempo, busca mejorar el funcionamiento de los mercados de vivienda como el componente medular de la política económica y social.

La construcción de vivienda ejerce un efecto multiplicador sobre la economía, al ser una importante generadora de empleos, demandar una gran cantidad de bienes y servicios nacionales, así como por ser un elemento articulador para el crecimiento urbano ordenado.

Es preciso decir que el desarrollo de viviendas ha proliferado considerablemente, en los últimos años; no solo en el Municipio de Mineral de la Reforma; sino también en la mayor parte de los Municipios que integran el área Metropolitana (Pachuca, San Agustín Tlaxiaca, Epazoyucan, Zempoala, Mineral del Monte y Zapotlan); crecimiento que ha producido necesidad de abastecimiento de servicios de primera necesidad, tales como: Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado, Electrificación, Pavimentación, Recolección de basura, Transporte, etc.

El estudio realizado en el aumento de los fraccionamientos, permite darnos cuenta de la gran cantidad de sucesos que acarrea este crecimiento, por lo que en este caso debemos de entender el porque se necesita tener una planeación en cada desarrollo que se este construyendo, contemplando los aspectos, económicos, políticos y sociales; es sin duda importante que en la mayor parte de los Municipios de nuestro país existe un gran déficit, en la preparación de los Gobernantes, por ello es necesario tener una buena elección al momento de designar a nuestros dirigentes políticos

Mediante el método racional se procura obtener una comprensión y visión más amplia sobre el desarrollo habitacional que se esta viviendo en la actualidad, la calidad de vida que se puede lograr para las generaciones futuras y el abastecimiento de las necesidades que requieren ser atendidas para la sociedad demandante, resultado de este crecimiento.

Partiendo de un marco general, el tema trata de obtener buenos resultados que sean aplicados mediante la deducción obtenida en casos que se han estudiado con anterioridad; así puedan ser casos reales o incluso poder tener la visión, de la problemática que genera el desarrollo habitacional no planeado o controlado en el Municipio de Mineral de la Reforma Hidalgo, con la ayuda de la deducción se podrá tener esa perspectiva de cómo pueden ser los resultados de un desarrollo con la planeación debidamente estructurada, se puede analizar detenidamente, razón por la que este método es participe de esta investigación.

Además, se puede realizar un diagnostico que sirva para tomar las mejores decisiones, poder realizar una Planeación con buenas estrategias y políticas en materia de Vivienda y demanda de servicios que satisfagan la necesidad de la población, razón por la que es de vital importancia este método.

Para poder llegar a decisiones mas acertadas se tendrá que hacer uso de un análisis claro y detallado que nos oriente para poder realizar las conclusiones, y a la vez dar alternativas de solución que ayuden a solucionar los problemas que trae consigo la

construcción de fraccionamientos en el Municipio de Mineral de la Reforma y la demanda de servicios que genera.

Se recurre a los datos estadísticos, numéricos, gráficas, tablas de crecimiento poblacional, tablas de crecimiento de vivienda, esto para tener la información sintetizada, teniendo con ello la información sintetizada y concentrada en una gráfica que sea ilustrativa y de fácil dominio para poner un mayor entendimiento del tema tratado.

Por esta razón se recurre al apoyo que nos brinda el INFONAVIT, INEGI, CONAPO, etc., importantes Instituciones para la elaboración de este trabajo.

La finalidad que se persigue con esta investigación es el poder conocer las ventajas y desventajas que se tienen con los desarrollos de vivienda los cuales se han incrementado al paso del tiempo, sabiendo como se pueden crear mejores condiciones de vida para la gente que los habite, y saber como brindar los requerimientos de la sociedad, explicar el crecimiento de los desarrollos de vivienda., conocer la política de vivienda que manejan en el Municipio de Mineral de la Reforma así como lo establecido en el Plan de Desarrollo Municipal, tener una visión de cual es el promedio de vivienda que se esta construyendo, para poder deducir que es lo que nos depara en años futuros, determinar como actuará el Municipio para otorgar los servicios que requiere la sociedad con la construcción de nuevos fraccionamientos y proporcionar alternativas que ayuden a mejorar la calidad de vida de los habitantes y un ordenado crecimiento habitacional en el Municipio.

## **CAPITULO 1. ANTECEDENTES**

**I.1.- UBICACIÓN Y ASPECTOS GENERALES DEL MUNICIPIO DE  
MINERAL DE LA REFORMA.**

**I.2.- CRECIMIENTO POBLACIONAL EN LOS ULTIMOS 5 AÑOS**

**I.3.- EL DESARROLLO HABITACIONAL.**

## **CAPITULO I.** **ANTECEDENTES**

### **1.1.- UBICACIÓN Y ASPECTOS GENERALES DEL MUNICIPIO DE MINERAL DE LA REFORMA.**

La fundación de Pachuquilla se establece en los primeros años de la época colonial, fundada en 1531 aproximadamente. (Municipio de Mineral de la Reforma Portal de Internet: //www.hidalgo.gob.mx )

En 1917 el aumento de las necesidades de la población propicia modificaciones en el distrito de Pachuca y se crea el nuevo y actual municipio de Mineral de la Reforma. (Fundación del Municipio de Mineral de la Reforma)

El 15 de Noviembre de 1958, el Gobernador del Estado Gral. Alfonso Corona del Rosal, emite el decreto No. 43 por medio del cual se cambian los poderes municipales del pueblo de San Guillermo al pueblo de Pachuquilla, el cual tuvo un crecimiento muy importante ya que se convierte en un sitio turístico y está adecuadamente comunicado con el resto de sus comunidades, municipios y con la capital del Estado. (Fundación del Municipio de Mineral de la Reforma)

Con esta breve reseña histórica se pretende tener una reseña de cómo evoluciona el Municipio de Mineral de la Reforma, desde su fundación hasta el momento que se le dan atribuciones como Municipio.

## UBICACIÓN

Pertenece a la región 1, correspondiendo a Pachuca. Sus coordenadas son, latitud norte 20°, 8' y 8", mientras su longitud oeste es 98°, 40' y 19", con una latitud de 2,400 mts. A 2,800 mts., sobre el nivel del mar. (<http://www.hidalgo.gob.mx>)



**IMAGEN 1:** Estado de Hidalgo, muestra ubicación del Municipio de Mineral de la Reforma  
Fuente: INEGI II Conteo 2005.



**IMAGEN 2:** Municipios Colindantes con Mineral de la Reforma  
Fuente: Programa de Desarrollo Urbano Mineral de la Reforma 2006-2009.

El Municipio de Mineral de la Reforma colinda asimismo al: Norte con el municipio de Mineral del Monte; al Sur con el municipio de Zempoala; al Este con el municipio de Epazoyucan, y al Oeste con los municipios de Pachuca y Zapotlán de Juárez El municipio se encuentra situado al noreste de la ciudad de México a una distancia de 100 Km., y a 38 Km. de Tulancingo.

## **DELIMITACION TERRITORIAL.**

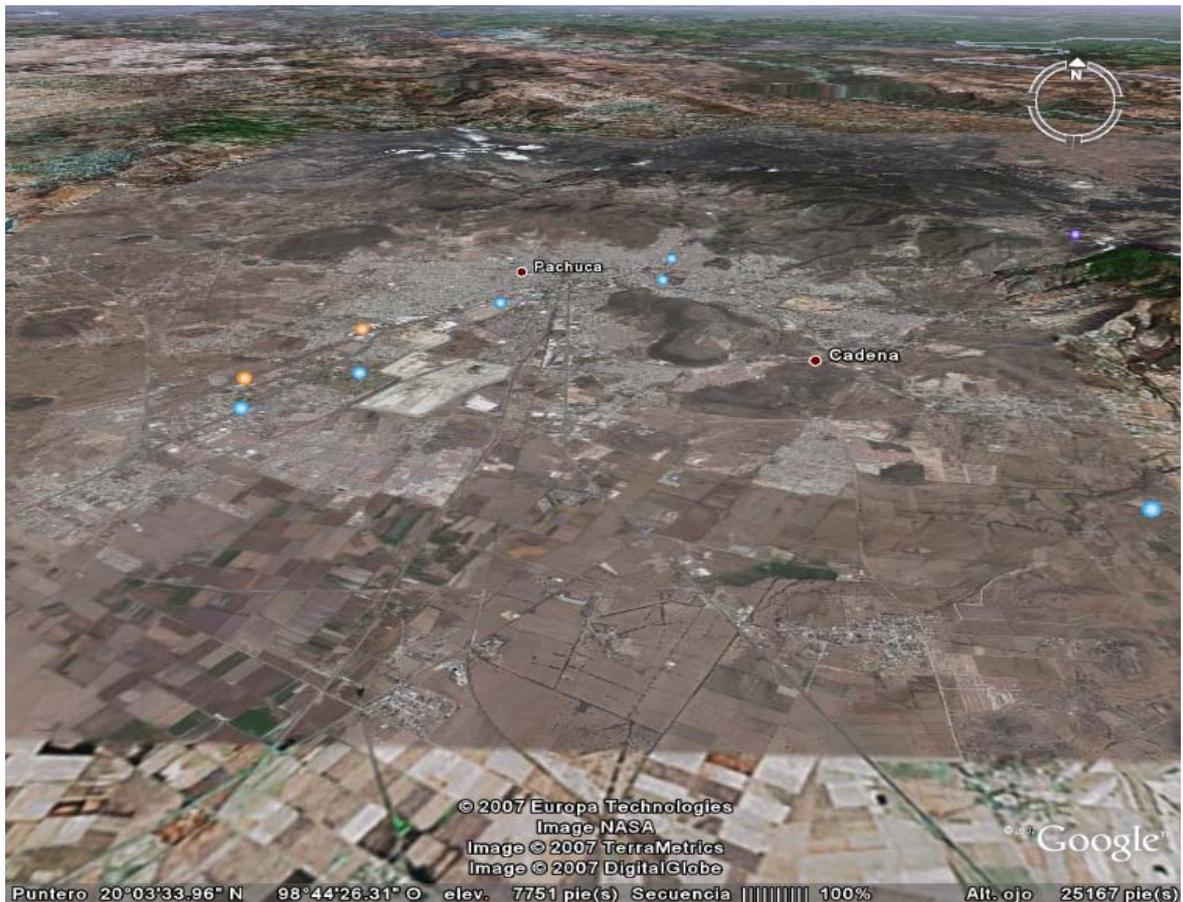
La delimitación territorial para el Municipio de Mineral de la Reforma, hasta el año pasado era incierta; así también para el Municipio de Pachuca de Soto; en el tema a desarrollar se debe saber cuales son los limites territoriales, con la finalidad de conocer las colonias y fraccionamientos que pertenecen a cada Municipio ya que estos serán parte de la estadísticas que se sumaran a nuestro estudio.

A inicios de este año; para será mas precisos el día 31 de enero del 2007, se publico en el periódico de mayor circulación del Estado <sup>1</sup>las colonias que se encontraran dentro del territorio Municipal de Mineral de la Reforma, tomando desde este momento la obligación de pagar los impuestos correspondientes al Municipio las cuales se enlistan a continuación:

Colonia 11 de Julio, Abundio Martínez, El Álamo, IMSS, El Álamo Rustico, Azoyatla, Campestre Villas del Álamo, Carboneras, C.T.M., Fracc. El Saucillo Rincones del Paraíso, Industrial Canacintra. Fracc. Jorge Rojo Lugo, Fracc. La Colonia, Los Cipreses, Magisterio, Manuel Ávila Camacho, Col. Militar. Paseo de Los Tulipanes, La Paz, El Portezuelo, PRI Chacón, Privada Santa Patricia, Pueblo Nuevo, Privada. Las Perlas, Pva. de San Javier, la Reforma, Real de Oriente, San Cristóbal, Taxistas, los Tulipanes, El Venado, fracc Villas del Álamo. (Municipio de Pachuca de Soto Hidalgo portal de Internet <http://Pachuca.gob.mx/>)

---

<sup>1</sup> Como por ejemplo el sol de hidalgo, síntesis, etc.



**IMAGEN 3:** Mancha Urbana donde se aprecia el Municipio de Mineral de la Reforma y Pachuca de Soto  
Fuente: image google earth (2007). NASA

## 1.2.- CRECIMIENTO POBLACIONAL EN LOS ULTIMOS 5 AÑOS

El acelerado crecimiento poblacional en los últimos años, ha tenido por resultado la necesidad de que las sociedades busquen un espacio físico donde asentarse y desempeñar en ese territorio, las actividades productivas que les permitan cubrir sus demandas y requerimientos. Sin embargo, el espacio de terreno elegido no siempre

resulta el más adecuado para tener acceso a bienes, obras y servicios suficientes con la calidad requerida.<sup>2</sup>

Lo anterior se convierte en un problema cuando las autoridades más cercanas a la población que en el presente trabajo son las del nivel municipal, tienen por obligación constitucional la dotación de servicios públicos, lo cual en muchas ocasiones no es posible para toda la población debido a la amplitud de la demanda y la limitación presupuestal, pero en especial porque existen zonas o asentamientos humanos alejados de la red de servicios públicos y en donde es costoso llevarlos. Esta situación se debe entre otras causas, a la falta de políticas de planificación de crecimiento ordenado de los fraccionamientos, a la carencia de legislación en materia de usos de suelo,<sup>3</sup> o bien porque no hubo una intervención gubernamental acertada para regular en el momento adecuado los asentamientos irregulares.

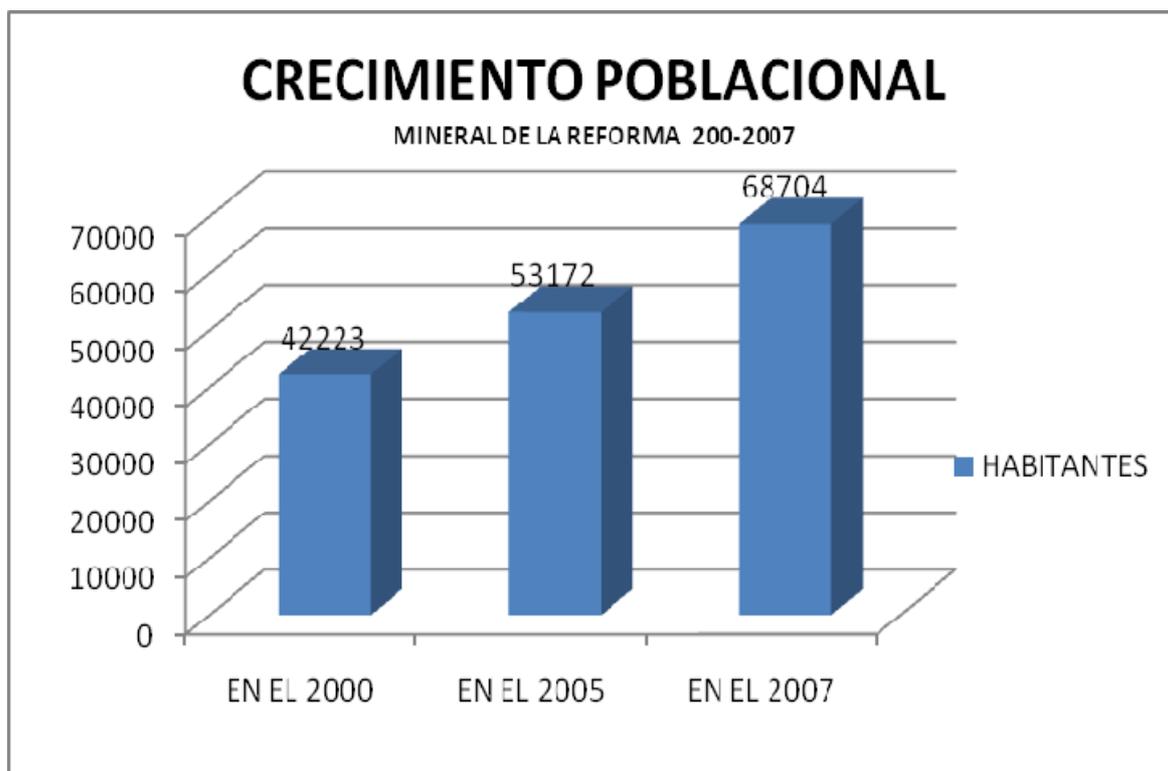
Los fraccionamientos con esta tendencia, están condenados a sufrir desequilibrios y carencias en el suministro de agua potable, alcantarillado, pavimentación, alumbrado público, seguridad pública, recolección de basura, etc., situación que le resta a la traza urbana funcionalidad, organización y estructuración básica del territorio para permitirle a su población aspirar a mejores condiciones de vida mediante el disfrute de la cantidad y calidad suficientes de servicios.

En los últimos años el crecimiento poblacional que ha tenido el Municipio de Mineral de la Reforma, Hidalgo ha sido considerable; principalmente para el Gobierno, ya que surge la necesidad de un desarrollo habitacional, que trae consigo demanda de servicios públicos, al igual que demanda de empleos en todo el Estado.

---

<sup>2</sup> Se hace mención de la calidad requerida, a los servicios con los que va a contar el fraccionamiento nuevo, tales como el suministro de agua potable, energía eléctrica, recolección de basura entre otros; principal preocupación del Municipio, la cual se puede alcanzar de acuerdo a la planeación que se tenga del desarrollo habitacional.

<sup>3</sup> La legislación para el otorgamiento del uso del suelo, para el Municipio de Mineral de la Reforma, tiene un avance bastante considerable ya que para beneficio del mismo, es ya una facultad que tiene; para poder llevar una mejor organización de las zonas que serán consideradas para desarrollo habitacional y para aquellas que serán consideradas como áreas no urbanas.



**GRAFICA 1:** Crecimiento poblacional de Mineral de la Reforma del 2000 al 2007. Fuente: Censo del INEGI 2000 y 2005. Elaboración: Propia

El crecimiento poblacional para cualquier Municipio, se debe de tratar de forma seria, teniendo como base que cuando no existe un control de este tema; se genera una sobrepoblación, misma que podrá generar diversidad de necesidades.

La evolución de las ciudades, a su vez, pasa por distintas etapas que van desde la fundación de un pequeño asentamiento humano que puede recibir la denominación de aldea, caserío, pueblo o villa, hasta la conformación de complejas aglomeraciones que son sede de grandes masas de habitantes. Estos cambios de una a otra situación se producen en el contexto del proceso de urbanización. (Evolución de las ciudades de México, 1900 1990, pág. 3).

Las ciudades surgen en la medida en que aumenta la concentración espacial de las actividades económicas y sociales, de la población.

Un fenómeno relevante que se produjo hasta finales de la década de los setenta consistió en el veloz crecimiento de las zonas metropolitanas debido, principalmente, a los grandes volúmenes de migrantes. (Evolución de las ciudades de México 1900 1990, Introducción)

Esta sigue siendo una de las principales causas que genera aumento de población en la actualidad.

Es decir, el acelerado crecimiento demográfico y la cuantiosa migración de población rural hacia las ciudades, se produjo de manera más veloz en los países de América Latina, esto dio lugar a un rápido proceso de urbanización que afectó las formas de organización económica, social y política del territorio en la mayoría de ellas. (Evolución de las ciudades de México 1900 1990, pág. 5)

En este sentido, la distribución espacial de la población y el comportamiento de la estructura urbana se inscribe en distintos contextos a nivel internacional, nacional y macro regional en momentos históricos específicos por lo que es resultado, tanto de los fenómenos asociados a la división internacional del trabajo, como a las condiciones internas y a la aplicación de diversas políticas que han influido en el desarrollo urbano. (Evolución de las ciudades de México 1900 1990, pág. 33)

En el caso particular de la vivienda, esta demanda debe de ser precisa en su estudio para poder obtener una fuente de satisfacciones para sus habitantes, y no producir problemas para el Municipio, por ello se toma como parte de estudio dentro de este análisis.

Es muy importante mencionar que debido al crecimiento de la población en el Municipio se ha generado la demanda de viviendas, es decir la creación de fraccionamientos que están íntimamente relacionadas con el proceso de urbanización.

### 1.3.- EL DESARROLLO HABITACIONAL.

El desarrollo habitacional a estudiar es el de interés social, ya que es el tipo de vivienda que en la actualidad tiene mas auge, debido a que el Gobierno Federal, Estatal y Municipal han aumentado los programas en materia de vivienda que están destinados a la población que mas necesidad tiene de adquirir una vivienda, tanto por el nivel de ingresos como por el estatus en la sociedad.

Como se aprecia en la siguiente grafica, la construcción de viviendas, dentro del Municipio de Mineral de la Reforma ha tenido un incremento considerable en los últimos años.



**GRAFICA 2:** Construcción de Viviendas en Mineral de la Reforma de 1995 al 2005 Fuente: Estadísticas CONAFOVI 2001 al 2005 Elaboración: Propia

Tomando referencia de los últimos 5 años, podremos hacer un comparativo de cómo ha estado incrementándose el otorgamiento de créditos, así también la construcción

de desarrollos habitacionales. Por esta razón se hace un análisis a la información que proporciona la CONAFOVI, en sus estadísticas de vivienda con datos de los créditos ejercidos del 2001 al 2005.

En el año 2001 en base al tabulado num. 4 Del esquema estadístico de Créditos e Inversiones por Entidad Federativa, se produjo para el Estado de Hidalgo 16,063 créditos que fueron ejercidos, mismos que fueron colocados por los Municipios que lo conforman, de los cuales el Municipio de Mineral de la Reforma obtuvo 1,684 créditos en base al tabulado num. 8, pág. 169 notando que ya empezaba a tener un importante número de créditos ejercidos dentro del Municipio. (CONAFOVI. Estadística de vivienda 2001 y 2002)

Producto de las transformaciones impulsadas por el gobierno Federal en el sector vivienda, durante el año 2003 se registraron cambios importantes que se conjugaron para lograr una cifra nunca antes alcanzada en lo que se refiere al financiamiento para la adquisición de vivienda. También, se cumplieron diez años de que los organismos nacionales de vivienda dejaron de intervenir directamente en el proceso de edificación habitacional, para transformarse en organismos eminentemente financieros. (CONAFOVI. Estadística de vivienda 2003).

Estas transformaciones han quedado registradas, como parte del contexto en que se ha venido presentando la Estadística de Vivienda.

Tomando en cuenta que el cambio de gobierno a penas empezaba a tomar el rumbo de la nueva administración federal; en este año se puede considerar que es el punto de partida para la generación de créditos y el crecimiento de los desarrollos habitacionales en todo el país, en este año para el Estado Hidalgo se colocaron 24,655 créditos acuerdo a lo establecido en el tabulado num. 4 que de igual manera fueron debido al trabajo que se desarrollo en cada Municipio del Estado; así también se maneja que para el Municipio de Mineral de la Reforma se produjeron 3,776

créditos teniendo un notorio crecimiento a lo establecido en el tabulado num. 8 pág. 221 y 222 en el año 2001 y 2002. (CONAFOVI. Estadística de vivienda 2003)

El gobierno Federal en el 2004 promovió acciones dentro del sector habitacional, con el propósito fundamental de crear las condiciones para garantizar que cualquier familia pudiera comprar, construir, o remodelar una vivienda, de acuerdo con sus posibilidades económicas y preferencias en cuanto al tipo y ubicación de ésta, ya que la vivienda constituye la base del patrimonio familiar, propicia el arraigo de la población, es factor para el ordenamiento territorial y así se generó el crecimiento de las ciudades en toda la República.

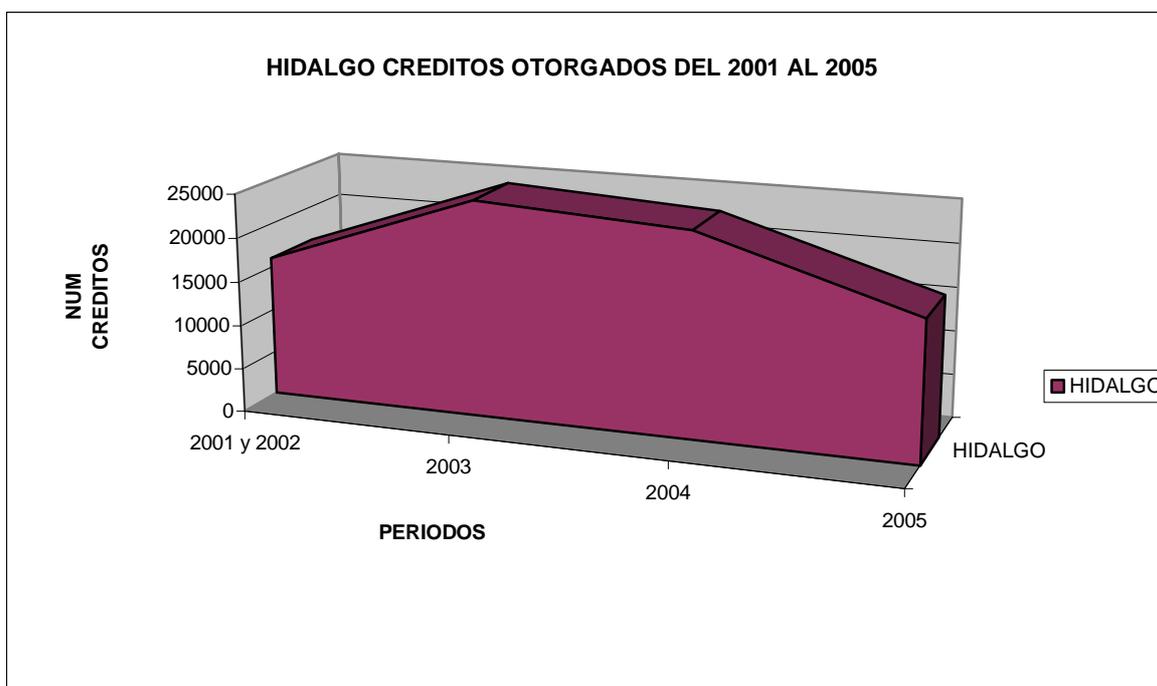
Estando dentro de esta transición de gobierno y administración de Estados y Municipios se logra la motivación, para poder generar más modalidades de crédito, haciendo sencilla la adquisición de una vivienda, debido a este cambio que se vio durante este periodo se pudo ver un ligero estancamiento en el ejercicio de los créditos; para el año 2004 el Estado de Hidalgo únicamente había generado 23,272 créditos teniendo la referencia de los datos del tabulado num. 4, para el Municipio de Mineral de la Reforma plasmado en el tabulado núm. 8 pág. 235 y 236 fueron designados 3,609 créditos. (CONAFOVI. Estadística de vivienda 2004).

Para el año 2005, el nivel de créditos ejercidos por el Estado de Hidalgo, según tabulado num. 4 era de 15,953 créditos de los cuales para el Municipio de Mineral de la Reforma tenía de acuerdo a lo establecido en el tabulado num. 8 pág. 256, señala que fueron 1,647 créditos ejercidos. (CONAVI. Estadística de vivienda 2005)

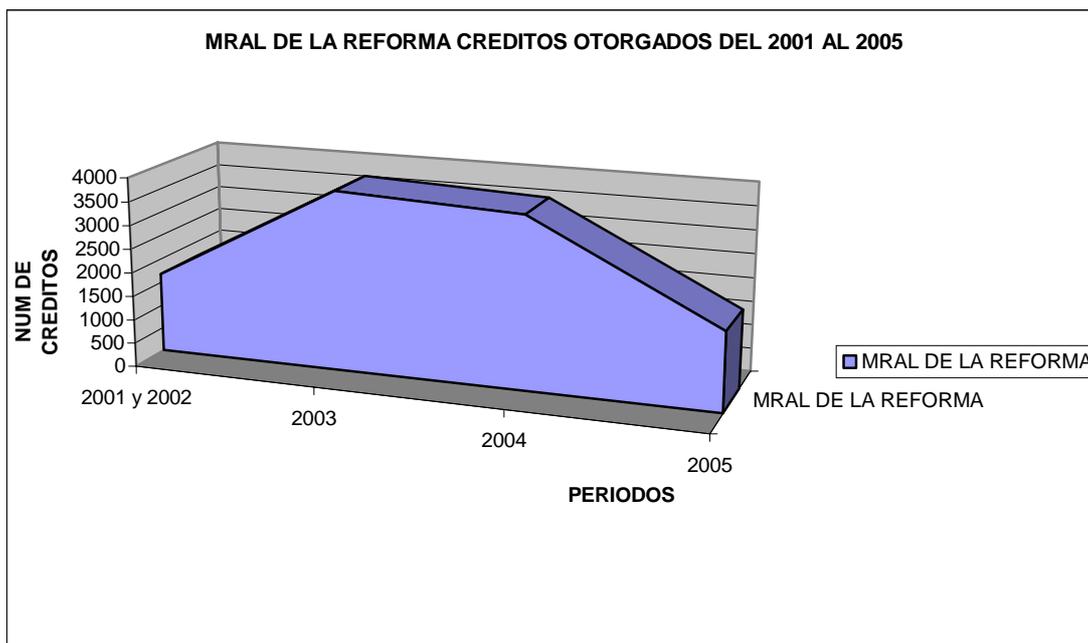
Como se establece en las estadísticas antes mencionadas; la cantidad de créditos que se estaban ejerciendo tenía una tendencia negativa, esto es debido a que ya existían los primeros indicios de la problemática que por un lado enfrentaban las SOFOLES, e Instituciones de crédito (INFONAVIT, FOVISSSTE, ISSFAM, ISSEMYM, ETC.); que es el ya no poder contar con el recurso suficiente para poder obtener niveles mas altos en el otorgamiento de créditos. Por otro lado los H.

Ayuntamientos tenían un gran problema que resolver; como por ejemplo el abastecimiento y mantenimiento de estos nuevos desarrollos.

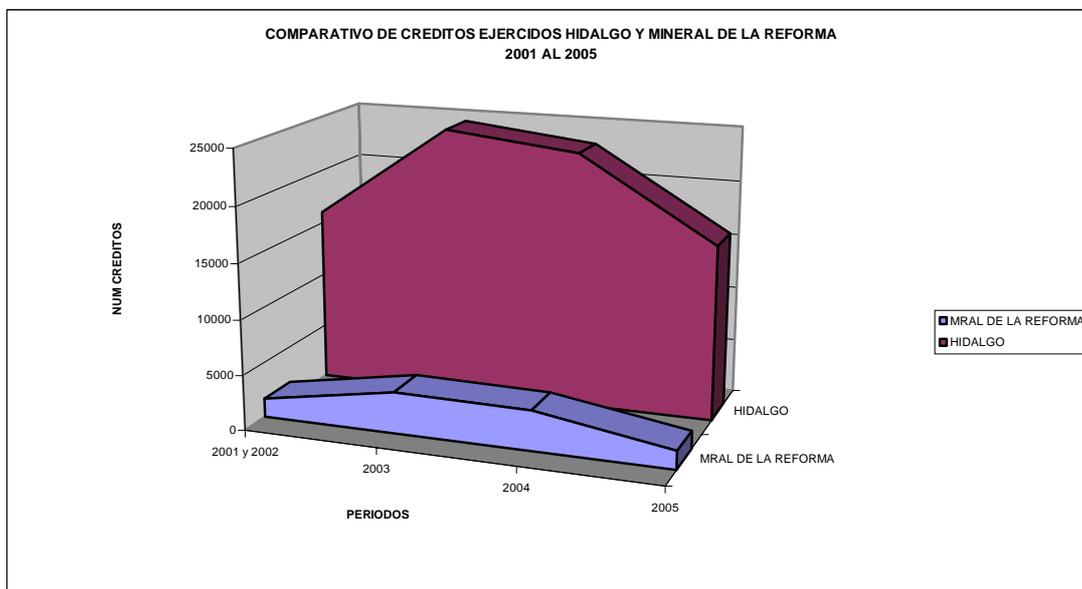
Conforme esta pasando el tiempo la demanda de vivienda para el Municipio de Mineral de la reforma se ha ido incrementando, motivo por el cual este tema se analiza, con la finalidad de poder lograr el crecimiento ordenado que tanto se anhela, es decir poder coordinar las proyecciones que se tienen a ciertas zonas del municipio, tomando en cuenta el suministro de servicios referenciándose en los datos y perspectivas que nos proporcionen la CAASIM, CFE, Luz y Fuerza del Centro, ya que si se pretende contar con una vivienda digna deberá de contar con los beneficios que proporcionan estas instituciones.



**GRAFICA 3:** Créditos Otorgados al Estado de Hidalgo del 2001 al 2005 Fuente: Estadísticas CONAFOVI 2001 al 2005 Elaboración: Propia



**GRAFICA 4:** Créditos Otorgados al Municipio de Mineral de la Reforma 2001 al 2005 Fuente: Estadísticas CONAFOVI 2001 al 2005 Elaboración Propia



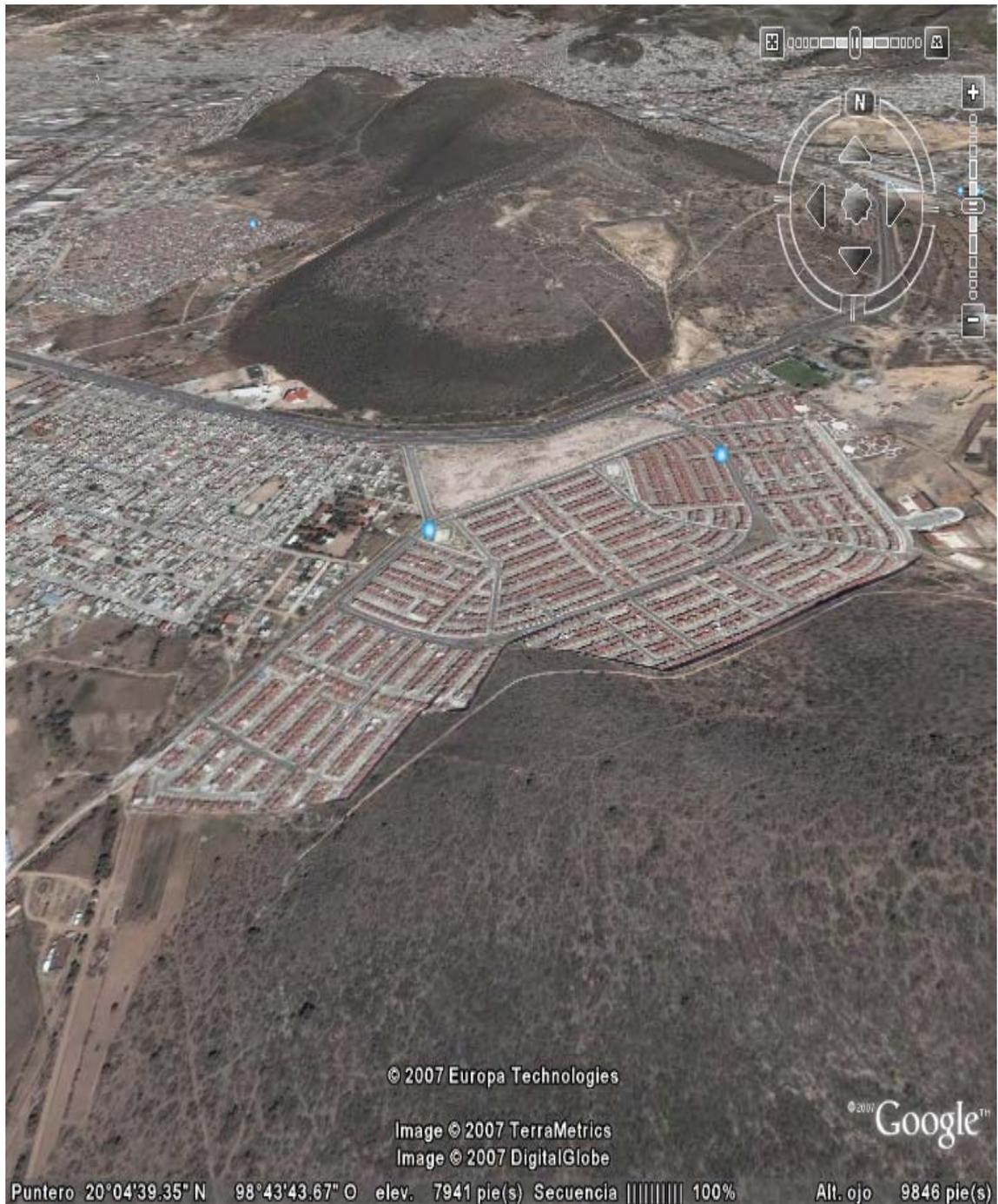
**GRAFICA 5:** Comparativo del Estado de Hidalgo y Mineral de la Reforma en créditos otorgados del 2001 al 2005 Fuente: Estadísticas CONAFOVI 2001 al 2005 Elaboración Propia

En el Municipio de Mineral de la Reforma, Hidalgo; la construcción de vivienda; se ha generado en grandes dimensiones debido al impulso de los programas habitacionales realizados por medio de la promoción y financiamiento de créditos que el Gobierno Federal y estatal han realizado por las diferentes instituciones de crédito, tales como: INFONAVIT, FOVISSSTE, SHF, ETC. A demás de que en cada una de estas instituciones crediticias, existe una gran diversidad en las modalidades de crédito, por ello el gran incremento de fraccionamientos que se realizan en el Municipio.

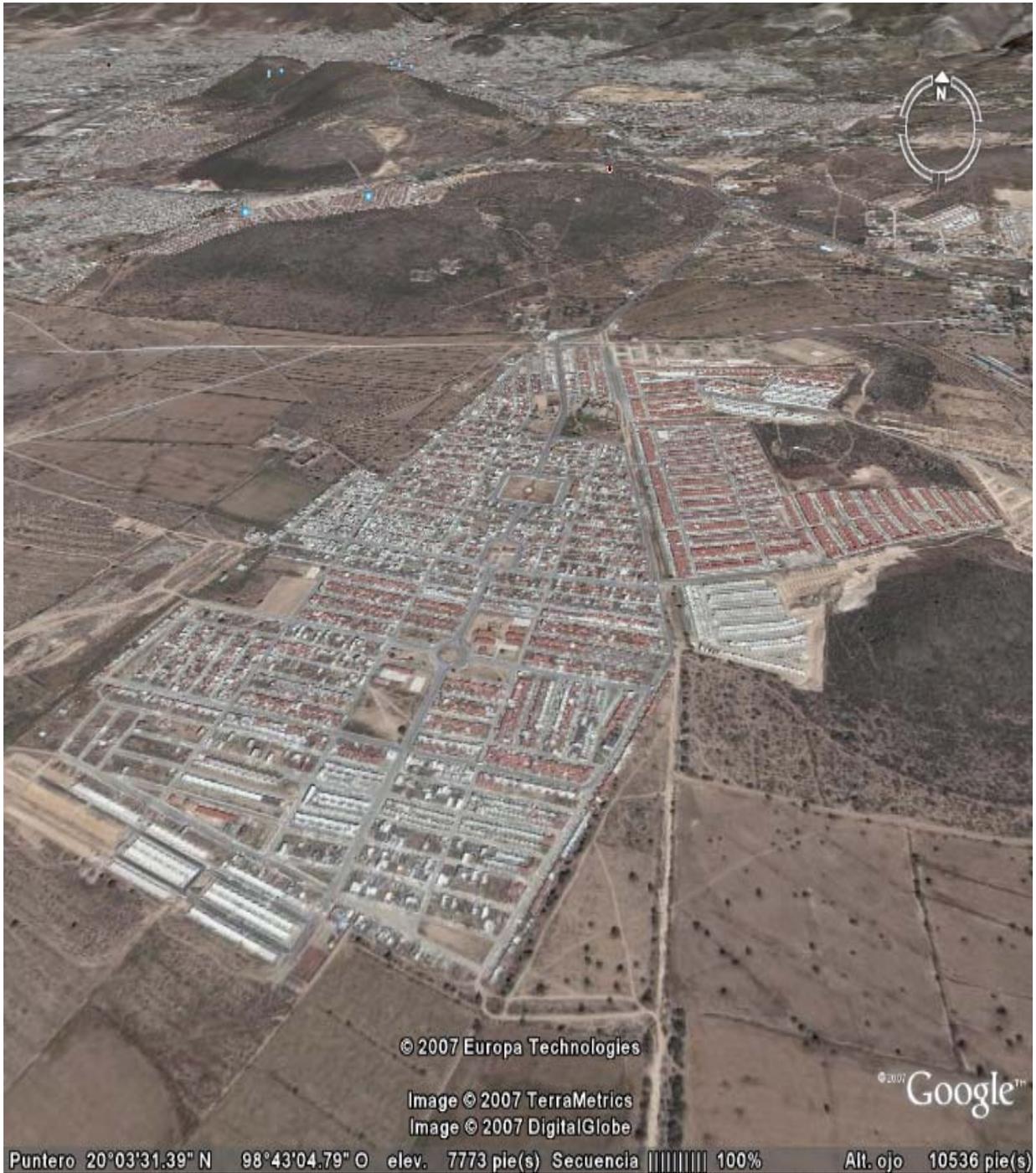
Como se puede observar en las siguientes imágenes; los fraccionamientos que se han construido en los últimos 5 años; se puede observar mediante la toma satelital lo grandes que son; así como la extensión territorial que ocupan; de esta forma se podrá ver la magnitud del crecimiento obtenido en los últimos 5 años; como por ejemplo: COLINAS DE PLATA, FRACCIONAMIENTO LOS TUZOS, FRACC. LOS FORJADORES, FRACCIONAMIENTO LA PROVIDENCIA ETC.



**IMAGEN 4:** Vista satelital del Fracc. Los Tuzos, uno de los Fraccionamiento más extensos.  
Fuente: image google earth (2007). NASA



**IMAGEN 5:** Vista satelital del Fracc. Colinas de la Plata  
Fuente: image google earth (2007). NASA



**IMAGEN 6:** Vista Satelital del Fracc. La Providencia  
Fuente: image google earth (2007). NASA

## **CAPITULO 2. DISPOSICIONES NORMATIVAS**

- 2.1.- CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.**
- 2.2.- PLAN NACIONAL DE DESARROLLO.**
- 2.3.- CONSTITUCION POLITICA PARA EL ESTADO DE HIDALGO.**
- 2.4.- LEY ORGANICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE HIDALGO.**
- 2.5.- LEY DE VIVIENDA.**
- 2.6.- LEY DE DESARROLLO SOCIAL DEL ESTADO DE HIDALGO.**
- 2.7.- LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE HIDALGO.**
- 2.8.- LEY DE POBLACION PARA EL ESTADO DE HDALGO.**

## **CAPITULO 2.**

### **DISPOSICIONES NORMATIVAS**

#### **2.1.- CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.**

Es de vital importancia conocer las leyes bajo los cuales se rige el tema Vivienda, en este caso toca turno a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Si se revisa el Artículo 115 Constitucional, el municipio se presenta como la unidad político-administrativa y territorial de la organización de la nación mexicana y su sistema federativo. Los municipios integran los estados y éstos la federación; así las ideas contenidas en ese artículo consideran al municipio como la unidad territorial básica para el ordenamiento, uso, aprovechamiento y la conservación de los estados y la Nación. Textualmente expresa dicho artículo: "...los estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el Municipio Libre conforme a las bases siguientes:

I. Cada municipio será administrado por un Ayuntamiento de elección popular directa y no habrá ninguna autoridad intermedia entre éste y el gobierno del estado...

II. Los municipios estarán investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la ley...

III. Los municipios, con el concurso de los estados cuando así fuere necesario y lo determinen las leyes, tendrán a su cargo los siguientes servicios públicos:

- a). Agua potable y alcantarillado
  - b). Alumbrado público
  - c). Limpia
  - d). Mercados y centrales de abasto
  - e). Panteones
  - f). Rastro
  - g). Calles, parques y jardines
  - h). Seguridad pública y tránsito, y
- i). Los demás que las legislaturas locales determinen según las condiciones territoriales y socioeconómicas de los municipios, así como de su capacidad económica y financiera” (Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo 115).

Este artículo establece la base jurídica por la que el Municipio; tiene que proporcionar servicios públicos de primera necesidad, solicitados por sus habitantes, por esta razón deberá de cuidar que los asentamiento irregulares no proliferen, ya que de esta manera podrá hacer efectivo este artículo, de lo contrario, tendrá serias complicación para poder llevarlo a acabo.

Caso específico el H. Ayuntamiento debido a la cercanía que tiene con la capital Hidalguense, presenta problemas de asentamientos irregulares,<sup>4</sup> identificados por la autoridades competentes; debidamente controlados y tomando en consideración a las instituciones generadoras de brindar los servicios de agua y luz (CAASIM y Luz y Fuerza del Centro); se pretende eliminarlos y convertirlos en áreas que cuenten con calidad de vida, para sus pobladores.

---

<sup>4</sup> la zonas que tienen asentamientos irregulares son la de la higa y del saucillo

## **2.2.- PLAN NACIONAL DE DESARROLLO**

Se hace el análisis en primer lugar del Plan Nacional de Desarrollo para el ejercicio 2007 – 2012 el cual contiene las directrices que llevarán a México a un desarrollo sustentable, en este caso se considera todo aquello que involucra el crecimiento de vivienda, así como los apoyos que tendrán los Estados y Municipios de nuestro país.

En los objetivos nacionales que establece el PND, se establece que Reducir la pobreza extrema y asegurar la igualdad de oportunidades y la ampliación de capacidades para que todos los mexicanos mejoren significativamente su calidad de vida y tengan garantizados alimentación, salud, educación, vivienda digna y un medio ambiente adecuado para su desarrollo tal y como lo establece la Constitución (Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012 pág. 25 y 26).

El PND para su ejercicio, se dividió en 5 ejes rectores los cuales se estructuraron de la siguiente manera:

**Eje 1.** Estado de Derecho y seguridad

**Eje 2.** Economía competitiva y generadora de empleos

**Eje 3.** Igualdad de oportunidades

**Eje 4.** Sustentabilidad ambiental

**Eje 5.** Democracia efectiva y política exterior responsable

Es importante mencionar que cada uno de los ejes antes mencionados de acuerdo al PND, establece estrategias que contienen el desenvolvimiento de cada eje rector. Hablando en específico el eje 2 Economía competitiva y generadora de empleos, existe como estrategia la construcción y vivienda.

Son sectores altamente generadores de empleos y que tienen el potencial de constituirse en motores del crecimiento de la demanda interna, reduciendo la sensibilidad ante fluctuaciones en la economía internacional.

De acuerdo al análisis, de este documento se pretende obtener mediante la edificación de nuevos fraccionamientos la generación de empleos por un lado; así como el movimiento económico, que permita poder ampliar el mercado a posibles acreedores de una vivienda, por medio de los programas que establece el mismo PND.

En lo que refiere al sector de construcción, mantiene una vinculación directa con el desarrollo de una infraestructura moderna y eficiente y con la producción de satisfactores para demandas sociales como la vivienda. (Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012 pág. 136).

En el apartado de vivienda, constituye la base del patrimonio familiar y es el centro de la convivencia y desarrollo social. Una vivienda de calidad, con certidumbre jurídica sobre su propiedad, permite a las familias generar mayor riqueza, tanto para las generaciones actuales, como para las futuras. (Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012 pág. 136).

### **2.3.- CONSTITUCION POLITICA PARA EL ESTADO DE HIDALGO.**

En el Estado de Hidalgo se cuenta con una legislación bastante amplia, para poder obtener la base de una buena organización para el desarrollo habitacional en los municipios.

Primeramente en la Constitución Política para el Estado de Hidalgo, en el Título Segundo, Capítulo único, Artículo 8, en el que se indica que todos los habitantes del

Estado tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, en general al bienestar y a la seguridad individual y social para superación del nivel de vida de la población, este artículo indica claramente una de las principales necesidades que no se cumple para toda la población del Municipio, posteriormente en su Título Cuarto, Capítulo Único en donde se hace referencia al territorio del Estado de Hidalgo, en donde se encuentran escritos los Municipios que lo conforman ubicando en el número 40, al Municipio de Mineral de la Reforma.

Para poder llegar a tener un control, del crecimiento del desarrollo habitacional dentro del Municipio de Mineral de la Reforma, se requiere de una planeación, misma que tiene sustento en la sección IV que hace referencia a la Planeación Estatal del Desarrollo en sus artículos 82, y 86;<sup>5</sup> establecida en la Constitución Política del Estado de Hidalgo. Es preciso saber que la buena organización que exista entre el gobierno del Estado y el Gobierno Municipal llevara a la obtención de beneficios que serán de apoyo para el crecimiento entre ambos gobiernos.

Por esta razón se toma la referencia establecida en la Constitución Política del Estado de Hidalgo, en su capítulo quinto que es para las funciones y servicios públicos Municipales, en sus Artículos 139 y 140;<sup>6</sup> en donde se lleva a cabo lo

---

<sup>5</sup> **Artículo 82.-** Corresponde al Gobierno Estatal la rectoría del desarrollo de la Entidad, para garantizar que sea integral, fortalezca su economía, su régimen democrático, la ocupación y una más justa distribución del ingreso, permitiendo el ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, dentro de lo que prescribe la Constitución General de la República, la particular del Estado y las Leyes que de ellas emanen.

El Estado programará, planeará, conducirá, coordinará y orientará la actividad económica en la Entidad, y regulará fomentará las actividades que demande el interés público sin menoscabo de las libertades y derechos que otorgan esta Constitución y la General de la República.

**Artículo 86.-** La planeación será democrática. Por medio de la participación de los diversos sectores del Estado, recogerá las aspiraciones y demandas de la sociedad, para incorporarlas al Plan y a los programas de desarrollo.

Habrá un Plan Estatal de Desarrollo, al que se sujetarán obligatoriamente los programas sectoriales, institucionales, operativos, regionales, municipales, y especiales que se elaboren en el Estado.

<sup>6</sup> **Artículo 139.-** Los Municipios tendrán a su cargo las funciones y servicios públicos siguientes:

A). Agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de sus aguas residuales;

mencionado en el párrafo anterior la coordinación que debe de existir entre Gobierno y Municipio, cuyo fin será el de brindar satisfactores a la población que demande los servicios considerados como públicos. Mismos que se deben de contemplar en al momento de dar la autorización de los desarrollos habitacionales, con la finalidad de no tener escasez de estos.

## 2.4.- LEY ORGANICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE HIDALGO.

En cuanto a esta ley encargada de legislar todo lo concerniente al régimen interior del Estado, encontramos en materia de vivienda la disposición de normatividad en el Capítulo Cuarto, Artículo 104<sup>7</sup>. Es muy importante mencionar que los Servicios

- 
- B). Alumbrado público;
  - C). Limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos;
  - D). Mercado y Centrales de Abasto;
  - E). Panteones;
  - F). Rastro;
  - G) Calles, parques y jardines y su equipamiento;
  - H). Seguridad pública, en los términos del artículo 21 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, policía preventiva municipal y tránsito;
  - I). Protección de la flora, la fauna y el medio ambiente;
  - J). Los sistemas necesarios para la seguridad civil de la población;
  - K). Fomentar el turismo y la recreación; y

**Artículo 140.-** Los Municipios del Estado previo acuerdo entre sus Ayuntamientos y con sujeción a la Ley que al efecto expida la Legislatura del Estado, podrán coordinarse y asociarse para la más eficaz prestación de los servicios públicos o el mejor ejercicio de las funciones que les correspondan.

Cuando los municipios del Estado de Hidalgo pretendan asociarse con otros de distinta entidad federativa para los fines mencionados en el párrafo anterior, deberán contar con la autorización del Congreso del Estado, la que deberá ser aprobada por el voto de las dos terceras partes de los diputados presentes.

Los Ayuntamientos podrán celebrar convenios con el Gobierno del Estado para que éste, de manera directa o a través del organismo correspondiente, se haga cargo en forma temporal de una función o de un servicio público municipal o bien, para que éstos se ejerzan o se presten en forma coordinada por la Administración Pública del Estado y por el propio Municipio.

Si para la ejecución de los convenios a que se refiere el presente artículo se utilizan créditos cuyo vencimiento sea posterior al término del período del Ayuntamiento, la celebración de los actos jurídicos correspondientes deberá ser previamente aprobada por las dos terceras partes de los miembros del Ayuntamiento; además, si el crédito se obtiene teniendo como aval al Ejecutivo del Estado, el Gobernador le informará al Congreso del Estado para que éste vigile su aplicación.

<sup>7</sup> Se consideran, enunciativa y no limitativamente como tales, los siguientes:

públicos que se referencian, son la prioridad en el desarrollo de fraccionamientos ya que surgen como necesidad de los habitantes, y que en la mayoría de los casos el Municipio no prevé dentro de sus planes y programas.

## **2.5.- LEY DE VIVIENDA.**

Esta Ley es la más importante en cuanto a nuestra normatividad, ya que establece las obligaciones que debe cumplir el Gobierno Federal, Estatal y Municipal para que todos los habitantes cuenten con una vivienda, y sobre todo promover Programas y acciones de vivienda en este caso de interés social.

Inicialmente en el Capítulo Único, Artículo 2, Se considerará vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, habitabilidad, salubridad, cuente con los

- 
- I.- Agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de aguas residuales;
  - III.- Limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos;
  - IV.- Mercado y Centrales de Abasto;
  - V.- Panteones;
  - VI.- Rastro;
  - VII.- Registro del Estado Familiar;
  - VIII.- Calles, Parques y Jardines y su equipamiento;
  - IX.- Seguridad Pública, en los términos del Artículo 21 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Policía Preventiva Municipal y Tránsito;
  - X.- Protección de la flora, la fauna y el medio ambiente;
  - XI.- Los sistemas necesarios para la seguridad civil de la población;
  - XII.- Asistencia Social;
  - XIII.- Sanidad Municipal;
  - XIV.- Obras Públicas;
  - XV.- Conservación de obras de interés social;
  - XVI.- Fomentar el turismo y la recreación;
  - XVII.- Proporcionar, reglamentar y vigilar toda clase de espectáculos y
  - XVIII.- Los demás que la Legislatura del Estado determine, según las condiciones territoriales y socioeconómicas de los Municipios; así como sus capacidades técnicas administrativas y financieras.
- Estos servicios, podrán prestarse con el concurso del Gobierno del Estado, cuando así lo soliciten las autoridades municipales, previa aprobación del Ayuntamiento y mediante convenio, en los términos de la Ley.

servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.

Por otra parte en el Capítulo II, Artículo 8, El Programa Nacional de Vivienda contendrá: en su fracción III, La estrategia general habitacional, que comprenderá las acciones básicas a seguir, la definición de las distintas modalidades de atención, el señalamiento de metas y prioridades y su previsible impacto en el sistema urbano, así como en el desarrollo regional, económico y social.

En el Artículo 14, nos indica como esta integrado El Sistema Nacional de Vivienda en su fracción III, donde se refiere a El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT); el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE); el Fideicomiso Fondo Nacional de Habitantes Populares (FONHAPO) y la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), Sociedad Nacional de Crédito; estas Instituciones son las principales ya que en el Municipio de Mineral de la Reforma son por las que se ejercen la mayoría de los créditos de interés social.

Por otra parte, en el Artículo 45, se da a conocer a la población acerca de las opciones de financiamiento en materia habitacional.<sup>8</sup>

Según el Artículo 88 de esta Ley.- La Comisión, en coordinación con los organismos de vivienda y con las entidades federales, estatales y municipales fomentará en los programas y proyectos de producción social de vivienda la inclusión de actividades productivas y el desarrollo de actividades generadoras de ingreso orientadas al fortalecimiento económico de la población participante en ellos, de conformidad con lo establecido.

Podemos concluir diciendo que en esta Ley se están incluidos la Política y Programa Nacional de Vivienda, la integración, tanto del Sistema Nacional de Vivienda como de

---

<sup>8</sup> **ARTÍCULO 45.-** La Comisión diseñará y promoverá mecanismos e instrumentos de acceso a la información que generen las instituciones públicas y privadas en materia de financiamiento para la vivienda, con el fin de que la población conozca las opciones que existen en materia habitacional.

la Comisión Nacional de Vivienda mismos que están encargados de formular y ejecutar los Programas correspondientes que marque el Plan Nacional de Desarrollo.

## **2.6.- LEY DE DESARROLLO SOCIAL DEL ESTADO DE HIDALGO**

La Ley de Desarrollo Social; en las consideraciones en su párrafo 5, nos dice: “Que en el marco de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Constitución Política del Estado de Hidalgo, toda persona tiene derecho a: La alimentación, salud, educación, vivienda digna, a vivir en un medio ambiente sano, trabajo y seguridad social, no discriminación y a la equidad e igualdad”.

En la ley esta fundamentado en el capítulo II (de los derechos sociales), en su artículo 4 fracción IV es el derecho a vivienda digna y decorosa; claro es que la población para poder hacerse de una de ellas deberá de contemplar los programas sociales que el Municipio y el Estado desarrollen

Estableciendo de forma precisa que toda persona deberá de tener una vivienda digna, misma que la población requiere con mayor frecuencia, debido al incremento que se ha dado en los últimos años.

En el Municipio se cuenta con el Programa Municipal de desarrollo Urbano Mineral de la Reforma, Hidalgo; mismo que contiene un apartado destinado al tema de vivienda.

Dentro de esta Ley se habla en general sobre coordinar y ejecutar programas sociales que beneficien a la comunidad tanto en infraestructura como en forma de vida, motivando a la población a la participación y lograr así su autosuficiencia tanto económica como social, que se transforma en bienestar y calidad de vida para la sociedad.

Inicialmente en el Capítulo II, Artículo 4, se da a conocer sobre los derechos sociales en el Estado, en donde podemos notar claramente, el derecho a una vivienda, y a que esta cuente con los servicios para lograr una equidad e igualdad en la

población.<sup>9</sup>

Por otra parte en el Capítulo V, Artículo 10, trata sobre las Atribuciones del Ejecutivo Estatal en materia de Desarrollo Social, y de la cual nos interesa la fracción XII y XIII, que indica claramente sobre las estrategias que debe tener el gobierno en desarrollo urbano y generación de empleo, mismos que son necesarios y que se derivan de la creación de fraccionamientos.<sup>10</sup>

Dentro de esta Ley es importante analizar y exigir al gobierno Municipal que se ejecuten los Programas Sociales, como son: educación salud, e infraestructura social, primordiales, dentro del tema estudiado, tal y como lo indica en el Capítulo VII, Artículo 20.<sup>11</sup>

Estos son los principales artículos en los que se tiene estrecha relación con la creación de fraccionamientos y en los que existe una disposición normativa, para poder exigir al gobierno el bienestar en la sociedad, es decir contar con una vivienda y ala vez recibir los servicios que está acarrea. Es necesario vigilar que el gobierno realmente cuente con estas políticas dentro de un Plan y que sean ejecutadas correctamente.

---

<sup>9</sup> **ARTICULO 4.-** Sin perjuicio de lo que señalen otras disposiciones legales en el Estado de Hgo. Se reconocen y consideran como derechos sociales los siguientes: I.- derecho a la salud; II.- a la educación; III.- a la alimentación y nutrición adecuada; IV.- a vivienda digna y decorosa; V.- a un ambiente sano; VI.- a la no-discriminación; VII.- al trabajo y la seguridad social; y VIII.- a la equidad y la igualdad.

<sup>10</sup> **ARTICULO 10.-** fracción XII.- Promover y ejecutar por sí o con la participación de los diversos órdenes de gobierno y de la sociedad programas, proyectos, estrategias y acciones para el desarrollo social, con enfoque sostenible, territorial, urbano, rural, local, Municipal, regional y metropolitano; XIII.- Promover el impulso económico, la promoción de la productividad, la generación del empleo, la distribución equitativa de la riqueza y el impulso a la competitividad.

<sup>11</sup> **ARTICULO 20.-** Los Municipios serán entes primordiales en la ejecución de los Programas Sociales, que en coordinación con los Gobiernos Federal y Estatal, establecerán las líneas de acción y celebrarán los acuerdos o convenios necesarios.

## **2.7.- LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE HIDALGO.**

En esta Ley existen artículos que tratan principalmente sobre los lugares en los que está permitido se desarrollen nuevos fraccionamientos, cumpliendo los requerimientos en cuanto a elementos naturales, también es importante considerar que los nuevos fraccionamientos deben contar con desarrollo urbano y como lo indica el Artículo 5, Capítulo 1.- La fundación de centros de población, se hará procurando la existencia de las fuentes de trabajo. El empleo es primordial dentro de los nuevos fraccionamientos, para la economía del Municipio y es importante se cubra esta necesidad dentro de la población.

En base al Artículo 14, Capítulo II, que dice; El Gobernador de la Entidad es la autoridad competente para regular los asentamientos humanos, planear el desarrollo urbano y ordenar las provisiones, usos, reservas y destinos de los elementos del territorio del Estado. Entonces se entiende que el Gobernador es el que tiene la facultad para determinar y autorizar la construcción de los fraccionamientos, para poder brindar a la población un desarrollo urbano y social.

Dentro de esta Ley también se trata sobre las atribuciones del Gobernador del Estado, mismas que se deben cumplir tal y como se indica en el Artículo 15, Capítulo II, fracciones I, II, III, VI, IX, XV, y XVII, para cubrir las necesidades de la población, en el ámbito económico, social y sobre la regulación de los centros de población.<sup>12</sup>

Artículo 16, Capítulo II, fracciones IV, VI y VIII, donde le compete a las acciones y atribuciones de los Ayuntamientos.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> **ARTICULO 15.-** El Gobernador del Estado, para realizar las funciones asignadas, tendrá las siguientes atribuciones: I.- Coordinar la elaboración, revisión y ejecución de los diversos planes de desarrollo urbano en el Estado II.- Aprobar los planes de desarrollo urbano III.- Promover ante la Legislatura local, la fundación de nuevos centros de población VI.- Celebrar con la Federación y con las Entidades federativas convenios en materia de acciones e inversiones relativas al desarrollo urbano IX.- Coordinar el Plan Estatal con el Nacional de Desarrollo Urbano; y al efecto dictar las medidas necesarias XV.- Participar en la planeación y regulación de los centros de población, situados en el territorio de la Entidad que tiendan a constituir un fenómeno de conurbación XVII.- Regular el mercado de los terrenos, principalmente el de los inmuebles destinados a la vivienda popular

<sup>13</sup> **ARTICULO 16.-** los Ayuntamientos deberán: IV.- Ejecutar el plan municipal de desarrollo urbano correspondiente, y al efecto, proveer lo referente a inversiones y acciones que tiendan a conservar, mejorar y regular el crecimiento de centros de población. VI.- Participar en la planeación de los procesos de conurbación

También es importante mencionar que en el artículo 31, Capítulo III, nos indica que la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el Estado se efectuará a través del Plan Estatal de Desarrollo Urbano, y de los Planes Municipales que ordenen y regulen las zonas conurbadas dentro del territorio del Estado.

Por otra parte se tiene la definición de lo que es fraccionamiento, en base al Artículo 94, Capítulo XII.- Se entiende por fraccionamiento la división de un terreno en lotes, que requiera el trazo de una o más vías públicas.

Por último otro punto importante es lo estipulado en el Artículo 97, Capítulo XII, que se enfoca directamente a promover el desarrollo de fraccionamientos con viviendas de interés social y de crecimiento progresivo, lo cual se ve reflejado por parte del gobierno Municipal en la creación de programas que apoyan principalmente a los fraccionamientos de carácter popular.<sup>14</sup>

## **2.8.- LEY DE POBLACION PARA EL ESTADO DE HIDALGO.**

Esta Ley nos sirve de apoyo, ya que es de orden público y tiene por objeto regular los fenómenos demográficos que afectan a la población, para impulsar su desarrollo y mejoramiento en condiciones de vida. Es vital analizar el fenómeno demográfico, pues en la actualidad es un factor que origina la creación de fraccionamientos. Este documento nos da a conocer sobre políticas y acciones necesarias sobre planeación demográfica, y como actúa el Gobierno Municipal y Estatal para atacarla, y así, responder a los requerimientos sociales y económicos para el desarrollo del Estado.

Dentro del Artículo 11, Capítulo III, fracción X, se visualiza que debe tenerse una planificación dentro de la población, para que los habitantes satisfagan sus necesidades con los servicios públicos ya existentes, y el Gobierno Estatal pueda dar

---

que afecten a su municipio. VIII.- Proveer y auxiliar al cumplimiento y ejecución de los planes nacional y estatales de desarrollo urbano, en lo que al Ayuntamiento compete.

<sup>14</sup> **ARTICULO 97.-** El Gobernador del Estado por conducto de la Dirección General de Planificación y Urbanismo del Estado, promoverá el desarrollo de fraccionamientos y conjuntos habitacionales de carácter popular, de interés social y de crecimiento progresivo, para cuyo efecto, aprovechará las reservas territoriales disponibles. En estos casos, tomará las medidas que eviten la especulación o que desvirtúe la finalidad social que motivó la autorización.

prioridad y atacar la demanda de estos servicios originada por nuevos fraccionamientos.<sup>15</sup>

En forma general dentro de esta Ley se otorga educación referente al cuidado de la salud reproductiva que incluya planeación familiar, también se ataca el tema de los fenómenos migratorios, otra gran factor que contribuye ala creación de fraccionamientos dentro del Municipio.

---

<sup>15</sup> **ARTICULO 11.-** La planeación demográfica para el desarrollo integral del Estado, tendrá como objetivos fundamentales: X.- Procurar la planificación ordenada de los centros de Población urbanos, para asegurar una eficaz prestación de los servicios públicos;

## **CAPITULO 3.CAUSAS DEL DESARROLLO HABITACIONAL**

### **3.1.- SITUACION ACTUAL.**

#### **3.1.1.- MIGRACION E INDICES DE NATALIDAD.**

### **3.2.- FINANCIAMIENTO DE CREDITOS DE VIVIENDA.**

#### **3.2.1.-SUBSIDIOS FEDERAL, ESTATAL Y MUNICIPAL.**

#### **3.2.2.-COFINANCIAMIENTO DE INFONAVIT Y FOVISSSTE.**

### CAPITULO 3.

#### CAUSAS DEL DESARROLLO HABITACIONAL.

##### **3.1.- SITUACION ACTUAL.**

Se considera que Mineral de la Reforma es un Municipio que cuenta con ciertas ventajas en su población mismas que pueden ser parte indispensable, para lograr un tener el desarrollo sustentable; claro es que cuenta con un crecimiento desordenado en la construcción de vivienda, pero como se establece en el siguiente cuadro se puede aprovechar si se atiende las necesidades, que esta joven población demanda.

POBLACION			
FORTALEZAS	DEBILIDADES	OPORTUNIDADES	AMENAZAS
El 53 % de la población total tiene de 15 a 44 años de edad	La tasa de crecimiento media anual es elevada (7.4%)	implementar políticas publicas para la generación de empleos para poder aprovechar la población en edad de trabajar	no cubrir la demanda de empleos y servicios
Índice de escolaridad alto	Pocas oportunidades de desarrollo	Incremento de capacidades y conocimiento en la población	de no cumplir la demanda de empleo la población puede emigrar

**CUADRO 1:** Población (Fortalezas, Debilidades, Oportunidades y Amenazas)  
Fuente: Programa de Desarrollo Urbano Municipal de Mineral de la Reforma 2006-2009

El área urbana que requiere el Municipio para la creación de vivienda nueva, se ha considerado como índice una superficie habitacional promedio por vivienda propuesta de 105 m<sup>2</sup> y una superficie habitacional neta que incluye vialidades y otros usos; (Programa Municipal de Desarrollo Urbano Mineral de la Reforma, Hgo; ejercicio 2006-2009); así también se considera que para poder desarrollar nuevos

fraccionamientos de acuerdo al departamento de Obras publicas se podrán construir fraccionamientos con superficies mixtas de terreno<sup>16</sup> es decir se podrán contar con terrenos de 90 metros cuadrados siempre y cuando se construyan terrenos con una superficie de 105 metros.

VIVIENDA			
FORTALEZAS	DEBILIDADES	OPORTUNIDADES	AMENAZAS
Nivel de hacinamiento nulo	Existe un déficit de vivienda	Implementar programas de densificación de baldíos en la cabecera y fraccionamientos subutilizados	Autorizar fraccionamientos en áreas no apropiadas
Oferta de vivienda de interés social	Poco acceso a viviendas para sectores bajos	Creación de nueva vivienda	Implantación de asentamientos irregulares
Contar con un Programa Municipal de Desarrollo Urbano	Especulación e incorporación de suelo agrícola para uso urbano	Consolidación de colonias	Venta de lotes sin servicios

**CUADRO 2:** Vivienda (Fortalezas, Debilidades, Oportunidades y Amenazas)  
Fuente: Programa de Desarrollo Urbano Municipal de Mineral de la Reforma 2006-2009

La vivienda constituye la base del patrimonio familiar y es el centro de la convivencia y desarrollo social. Una vivienda de calidad, con certidumbre jurídica sobre su

<sup>16</sup> De acuerdo con el Dpto. de obras publicas en el Municipio de Mineral de la reforma existen posibilidades de poder construir sobre terrenos de 90 mts cuadrados simple y cuando el fraccionamiento a construir tenga de la misma manera terrenos de 105 mts cuadrados.

---

propiedad, permite a las familias generar mayor riqueza, tanto para las generaciones actuales, como para las futuras.

En la actualidad se generan diversidad de viviendas y de diferentes costos así como dimensiones, en construcción y terreno, la administración que rige el H. Ayuntamiento de Mineral de la Reforma ha tratado de poder regular la distribución de estos modelos de viviendas, ya que se prevé que en cada unidad habitacional se tenga siempre contemplado un crecimiento humano, y social y esto se puede lograr teniendo Fraccionamientos mixtos, llamándolos así debido a que se deberá contar con viviendas económicas tradicionales bajo ingreso, y viviendas tradicionales. Empezaremos por definir a que se le considera como vivienda económica, será aquella que cuenta con lo elemental para poder ser habitada, serán las que contarán con los terminados rústicos en muros y pisos, en algunas otras se ve reflejada no en los terminados o acabados, se ve el la reducción de metros construidos o en la distribución de la vivienda, por lo general estas vivienda están conformadas por una sala-comedor, cocina, cochera, patio de servicio, baño,<sup>1</sup> recamara, y en algunas ocasiones se cuenta con una alcoba; teniendo este tipo de viviendas un costo aproximado de \$185,000.00,<sup>17</sup> siendo de la mas demanda por la sociedad en general. Para el caso de la vivienda que es considerada como tradicional bajo ingreso, será aquella que reúne las características en acabados y espacios internos de vivienda por lo regular las viviendas que son de este tipo tienen 2 recamaras con acabados en tirol y pisos de loseta de cerámica, teniendo como costo en promedio de \$220,000 esta ocupa el una posición intermedia entre las modalidades de viviendas que existen en el mercado de la construcción de casas habitación, por ultimo se define como vivienda tradicional a aquella que será de dimensiones mayores a la que se tienen con la vivienda tradicional bajo ingreso, teniendo en ocasiones equipamiento en su totalidad de la vivienda, manejando en ocasiones hasta tres recamaras con un precio superior al de la vivienda tradicional bajo ingreso, por lo regular este tipo de vivienda es consumida en menor cantidad, debido al costo que tienen que será superior a los \$220,000 pesos.

---

<sup>17</sup> se establece el costo de la vivienda con la finalidad de poder obtener un parámetro de un tipo de vivienda a otra

Lo explicado con anterioridad, es con la finalidad de tener la noción de cuales son las viviendas de interés social que se adquieren por la sociedad demandante de vivienda.

Para poder ser acreedores a una vivienda con características como las antes mencionadas, existe un programa de créditos que es impulsado por el gobierno federal, y se asigna al INFONAVIT Y FOVISSSTE; con el propósito de fortalecer y consolidar el crecimiento de la oferta de vivienda de interés social y de que los trabajadores acreditados cuenten con la seguridad jurídica en la posesión de su patrimonio familiar, es por ello que el Gobierno Federal destina recursos, para la operación de este programa, estos recursos fiscales permitirán fortalecer y ampliar la cobertura del programa de asignación de créditos para la adquisición de viviendas de interés social, así mismo permitirá impulsar el programa de regularización de cartera vencida.

En estos términos son caracterizadas las viviendas para el INFONAVIT Y FOVISSSTE; consideradas como las instituciones mas fuertes para el otorgamiento de créditos de vivienda en los últimos años, en primer termino para el INFONAVIT, se contemplan a los trabajadores que se encuentran registrados al IMSS, el segundo termino, será para a aquellos que se encuentran laborando para el ISSSTE, teniendo de esta forma la clasificación de créditos a los que podrán ser acreedores los trabajadores.

Dentro de el Municipio de Mineral de la Reforma, se establecen según el PMDU; estas seis tipologías de imagen urbana generales están determinadas por su uso de suelo, los giros de actividades y la utilización de los inmuebles, la estructura urbana, las condiciones físicas de los inmuebles (construidos o no construidos)<sup>18</sup>, de esta manera se puede tener una perspectiva en donde se tendrá un crecimiento habitacional a corto plazo y sobre todo que serán fraccionamientos que están

---

<sup>18</sup> Con la finalidad de poder controlar las zonas propensas a tener asentamientos humanos, y poder dar un mejor servicio a las zonas mas necesitadas.

inmersos a contar con una planeación ordenada para no tener problemática que sea otorgada a sus futuros habitantes, y a su vez están territorialmente distribuidas de la siguiente forma:

### **1. ZONA CONSOLIDADA**

**A.-** Casco Urbano Pachuquilla.

**B.-** Zona El Álamo.

**C.-** Zona la Providencia.

**D.-** Zona El Chacón.

**E.-** Zona Los Tuzos.

### **2. ZONA EN PROCESO DE CONSOLIDACIÓN**

**A.-** Zona Cerro Las Brujas.

**B.-** Zona Azoyatla.

**C.-** Zona Carboneras.

**D.-** Zona Pachuquilla.

**E.-** Zona La Calera.

**F.-** Zona Palma Gorda.

**G.-** Zona La Higa.

**H.-** Zona El Saucillo.

### **3. ZONA EN URBANIZACIÓN**

**A.-** Zona Xochihuacan.

**B.-** Zona Las Palomas.

### **4. ZONA INDUSTRIAL**

**A.-** Zona Industrial CANACINTRA

**B.-** Zona Industrial La Paz.

## 5. CORREDOR DE SERVICIOS

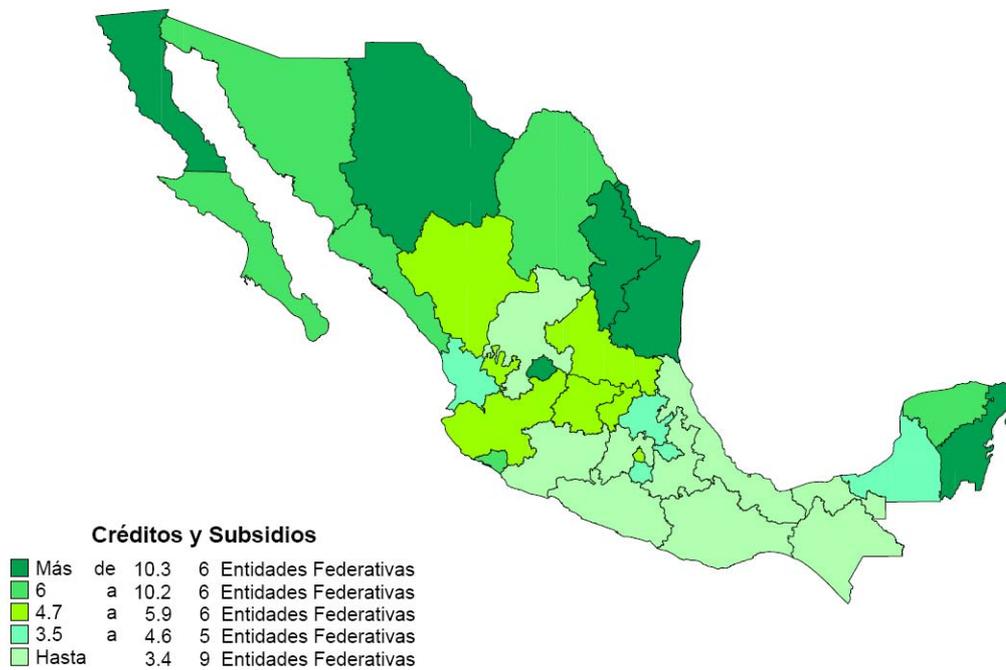
A.- Corredor del Boulevard Everardo Márquez.

B.- Corredor de la Carretera Pachuca-Tulancingo.

## 6. ZONA ESPECIAL

A.- Presa de Jales. (Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Mineral de la Reforma, Hidalgo; ejercicio 2006-2009).

### PRODUCCIÓN DE VIVIENDA POR CADA MIL HABITANTES



**GRAFICO:** Grado de producción de viviendas en el país.  
**Fuente:** CONAVI 2005.

**IMAGEN 7:** Mapa Nacional que establece la producción de viviendas por cada mil habitantes, a nivel estatal  
Fuente: CONAVI 2006

De acuerdo al mapa, que establece la CONAVI; nuestro estado es considerado como uno de los que mas subsidios de crédito otorga así también como uno de los que más producen vivienda en el país.

### **3.1.1.- MIGRACION E INDICES DE NATALIDAD.**

La migración para el Municipio de Mineral de la Reforma, es un tema bastante serio, debido a que es el factor principal del desarrollo habitacional que se ha generado en los últimos años, principalmente se contempla a la gente que viene del Distrito Federal, Estado de México, Estado de Puebla y Edo de Veracruz.

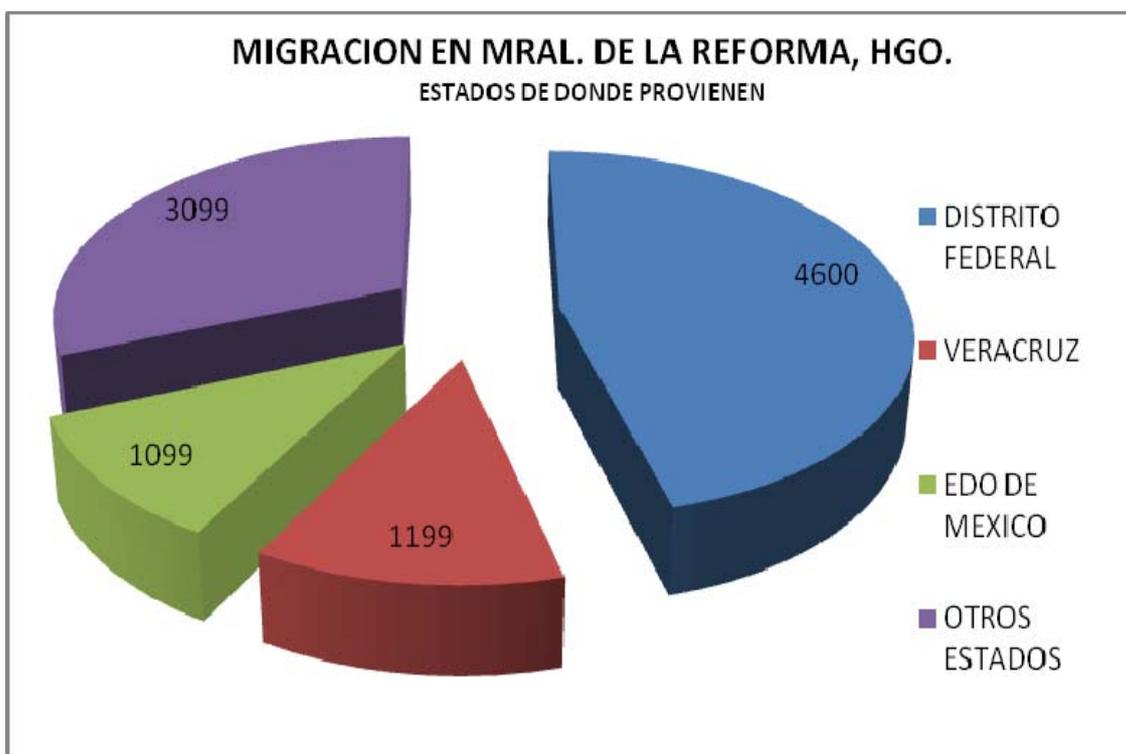
La urbanización genera el desplazamiento y la relocalización espacial de la población, lo que provoca cambios significativos en la estructura interna de las ciudades y en el patrón de asentamientos humanos de cada país. En este sentido, adquieren gran relevancia los flujos migratorios para explicar el elevado crecimiento poblacional en algunas ciudades que se convierten en centros de atracción. El aumento en la inversión de capital, la generación de empleo, el fortalecimiento del aparato político administrativo , la ampliación de la infraestructura y el mejoramiento de las condiciones de vida en los centros urbanos, entre otras razones, contribuyen a atraer población originaria tanto de zonas rurales atrasadas, como de otras ciudades de menor desarrollo. (Evolución de las ciudades de México 1900 1990, pág. 9)

Para el año 2000 en el Estado de Hidalgo 12 de cada 100 habitantes eran de otra Entidad, para el municipio de Mineral de la Reforma 19 de cada 100 habitantes eran de otra entidad, lo anterior nos indica que existe una movilidad en el municipio mucho mayor que en el Estado (Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Mineral de la Reforma ejercicio 2006-2009).

La población de 5 años y más de residencia actual y su distribución según condición migratoria al año 2000 es la siguiente: 31,237 migraron al interior del Estado ellos significaron el 1.58% de la población de más de 5 años. De los migrantes provenientes de otros Estados fueron en total 86,888 habitantes y representaron el 4.4% de la población de 5 años y más.

En el caso del Municipio de Mineral de la Reforma, llegaron al mismo 3,715 habitantes de otros municipios y representaron el 1.58% de la población de más de cinco años. El total de migrantes estatales fue de 2,933 habitantes, con respecto a los porcentajes estatales, éstos fueron mayores, es decir tuvo una mayor dinámica poblacional el municipio.

De los 42,223 habitantes, 7,940 nacieron en otra entidad y de éstos el 46% nació en el D.F., el 12.4% en Veracruz, el 11.2 en el Estado de México y el 30.3% en otras entidades. Casi el 70% de la población que nació en otra entidad viene de la zona centro del país, esto permite observar cual es la dinámica de la población migrante.



**GRAFICA 6:** Migración en Mineral de la Reforma, Estados de donde provienen Fuente: II Censo INEGI 2005  
Elaboración: Propia

### 3.2.- FINANCIAMIENTO DE CREDITOS DE VIVIENDA.

La disponibilidad de financiamiento para vivienda debe responder tanto a las diferentes necesidades, preferencias y prioridades de la población, como a la evolución que presenten las familias a lo largo de sus distintos ciclos.

Asimismo, es necesario fomentar el desarrollo de nuevos instrumentos y opciones de financiamiento que permitan a las empresas del sector conseguir los recursos suficientes para sus proyectos, así como diversificar el riesgo asociado a los mismos. El gobierno federal apoyará esta estrategia mediante el otorgamiento de seis millones de créditos para la construcción, adquisición o remodelación de vivienda. (Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012 pág. 137).

La actual política habitacional además de otorgar importancia al objetivo de incrementar el ritmo de financiamiento, promueve la certidumbre en cuanto al

comportamiento del tren de vivienda, con el propósito de dar continuidad para que la población beneficiada con un crédito, pueda hacer efectivo su préstamo hipotecario en cualquier época del año. También es muy importante mencionar que la integración de la Estadística de Vivienda es el resultado de la valiosa participación de los organismos financieros de vivienda de cobertura nacional, estatal, municipal, de la banca comercial y de desarrollo, así como de los desarrolladores y las entidades que dentro de sus prestaciones laborales otorgan créditos hipotecarios.

La disponibilidad de financiamiento para vivienda debe responder tanto a las diferentes necesidades, preferencias y prioridades de la población, como a la evolución que presenten las familias a lo largo de sus distintos ciclos, asimismo, es necesario fomentar el desarrollo de nuevos instrumentos y opciones de financiamiento que permitan a las empresas constructoras conseguir los recursos suficientes para sus proyectos. (Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012, pág. 138).

La política de vivienda tendrá un sentido preponderantemente social y buscará, en todo momento, ampliar el acceso de las familias de menores recursos a una vivienda, atendiendo sus necesidades, preferencias y prioridades a lo largo de su ciclo de vida. Además se buscará promover herramientas de política pública para garantizar la seguridad jurídica de los proyectos de construcción y de vivienda, permitiendo un mayor acceso a fuentes de financiamiento formales. Contar con una vivienda propia permite a los ciudadanos adquirir y heredar un patrimonio a sus hijos. La demanda habitacional tiene su origen en el comportamiento demográfico de la población. Las tendencias demográficas en un horizonte de 25 años (2005-2030) apuntan a que se integrará un promedio de 650 mil hogares nuevos por Año. Con este ritmo, la demanda de vivienda alcanzará una cifra cercana a

Los 3.9 millones durante los seis años de la presente administración que, sumados a las 2.1 millones de familias que hoy requieren de habitación independiente, representa la necesidad de impulsar la oferta de 6 millones de viviendas. (Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012 pág. 136 y pág. 137).

### **3.2.1.-SUBSIDIOS DE CREDITO.**

El subsidio de crédito, es el apoyo que brinda el gobierno federal con la finalidad de poder extender el beneficio de adquisición de vivienda a las personas que tengan un ingreso bajo; siendo aplicado por las instituciones de crédito: INFONAVIT Y FOVISSSTE; tomando características diferentes de acuerdo a la modalidad de crédito aplicada<sup>19</sup>.

En 2006 las reglas de operación cambiaron permitiendo la aplicación de este subsidio federal, con independencia de que existiese o no un apoyo estatal y municipal, entregando 26,254 subsidios bajo este esquema a través de FONHAPO.

Por segundo año consecutivo, el INFONAVIT trabaja en coordinación con el gobierno federal para otorgar un subsidio a trabajadores cuyo ingreso es menor a \$3,074.65 (2 VSMMDF) en lo individual y \$6,149.31 (4 VSMMDF) en lo conyugal.

A partir de este año, la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) será el organismo regulador y la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) será el responsable de la operación de los subsidios federales. Por ello, el pasado 12 de marzo del 2007 el INFONAVIT, la CONAVI y la SHF firmaron un convenio de colaboración para apoyar a trabajadores con ingresos menores para que puedan tener una vivienda y un patrimonio para su familia, mediante el otorgamiento de un subsidio federal.

Las modalidades del subsidio que ofrece el gobierno federal pueden ser:

---

<sup>19</sup> ya que para INFONAVIT, se plantean modalidades como: vivienda económica, vivienda tradicional bajo ingreso, ampliación y/o modificación de vivienda.

- Hasta de \$37,000 cuando el valor de la vivienda es igual o menor de \$179,964.38 y el derechohabiente destine una aportación de \$7,000(esta cantidad es la que se encuentre en el saldo de la subcuenta de vivienda).
- Hasta de \$21,000 cuando el valor de la vivienda es mayor a \$179,964.38 y hasta de \$225,000 y el derechohabiente destine una aportación de \$10,000
- Hasta de \$30,000 para construcción si el valor del proyecto es hasta de \$179,964.38 y realizando una aportación de \$3,700
- Hasta de \$10,000 para remodelar ampliar o mejorar la vivienda si el valor del proyecto es hasta de \$179,964.38 y realizando una aportación el derechohabiente de \$1,250. (INFONAVIT; 2007, Delegación Hidalgo).

Los beneficios de derechohabientes reciben con este programa son:

- Utilización de su ahorro del saldo de su subcuenta de vivienda.
- Amortización a su crédito con las aportaciones patronales subsecuentes.
- Posibilidad de ejercer un crédito conyugal.
- Aplicación para vivienda tradicional y económica, construcción, ampliación, remodelación o mejoramiento de la vivienda.
- Tres seguros: de vida, de protección de pagos y contra daños para la vivienda. (INFONAVIT; 2007, Delegación Hidalgo).

Delegación	Subsidios
Hidalgo	1,129

**CUADRO 3:** Otorgamiento de Subsidios de crédito para Infonavit en la Delegación Hidalgo Fuente: INFONAVIT, Delegación Hidalgo 2007

Es importante mencionar que este programa se crea para apoyo a derechohabientes de menores ingresos y que requieren de este subsidio para poder obtener un patrimonio propio.

Teniendo muy buenos resultados ya que desde el 2005 que se puso en función (conocido como subsidio FONHAPO),<sup>20</sup> ha tenido gran éxito, para los derechohabientes que son beneficiados por este apoyo, teniendo mayor oportunidad para poder ejercer su crédito INFONAVIT.

Los subsidios que proporciona el Gobierno Federal, permiten que se incrementen los derechohabientes que puedan ser acreedores a una vivienda, generando la demanda de construcción de fraccionamientos.

### **3.2.2.-COFINANCIAMIENTO DE INFONAVIT Y FOVISSSTE.**

Este modelo, cuyo propósito es potenciar los recursos del INFONAVIT, y cuya implementación se establece en el Artículo 43 bis<sup>21</sup> de la Ley del INFONAVIT, contempla la utilización del fondo en la Subcuenta de vivienda del trabajador como garantía para acceder a crédito de entidades financieras; así como la canalización de las aportaciones patronales posteriores para amortizar dichos créditos. El programa de Cofinanciamiento del INFONAVIT con entidades financieras se enmarca dentro de las estrategias de fomento del ahorro interno previstas en el Plan Nacional de Desarrollo 1995-2000.

---

<sup>20</sup> Anteriormente y de recién creación del subsidio era aplicado por el FONHAPO, en coordinación con las instituciones de crédito actualmente se le conoce como subsidio CONAVI.

<sup>21</sup> El Instituto podrá otorgar créditos a los trabajadores derechohabientes en cofinanciamiento con entidades financieras, en cuyo caso, el trabajador también podrá otorgar la garantía que se constituirá sobre el saldo que la subcuenta de vivienda registre al momento del otorgamiento del crédito. Las aportaciones que se efectúen a la subcuenta citada con posterioridad al otorgamiento del crédito se aplicarán a cubrir el saldo insoluto del crédito que haya otorgado el Instituto.

El programa de Cofinanciamiento para crédito con INFONAVIT permite que un trabajador complemente el crédito que le otorga INFONAVIT con un préstamo a cargo de un banco o una SOFOL.<sup>22</sup> En línea con la autorización de su Consejo, en los primeros meses del próximo año, INFONAVIT incrementará los montos máximos de crédito que otorga en este programa. La medida está siendo analizada conjuntamente con las instituciones financieras, para garantizar que los trabajadores recibirán la mejor opción de financiamiento acorde a su ingreso y al valor de la vivienda que adquirieran. Es bueno saber que las condiciones de crédito serán variables de acuerdo a las políticas internas que se manejen dentro de cada Banco o SOFOL.

De esta manera, se amplían las opciones para que los derechohabientes, con independencia de su ingreso, adquieran la vivienda que mejor se adapte a sus necesidades y presupuesto. Además de que para el INFONAVIT, es una forma de poder incrementar el otorgamiento de créditos ya que para el Instituto, es mas sencillo el poder otorgar créditos de este tipo ya que la participación en el crédito es con la subcuenta de vivienda del trabajador así como con las aportaciones que hace el patrón, se hace un calculo aproximado del 35% del crédito a otorgar al derechohabiente.

Como características principales del crédito:

- ❖ El INFONAVIT presta hasta 180 veces el salario mínimo; el banco o SOFOL no tiene ningún tope.<sup>23</sup>
- ❖ El monto del crédito por parte de los bancos o SOFOLES considera los ingresos del cónyuge.

---

<sup>22</sup> SOFOL; Sociedad Financiera de Objeto Limitado, las cuales serán todas aquellas Hipotecarias que puedan ser susceptibles a otorgar crédito de Cofinavit, con un registro que otorga la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF). Ejemplo: Hipotecaria Nacional, Hipotecaria Su Casita, Hipotecaria Crédito y Casa, etc.

<sup>23</sup> Se considera que las SOFOLES no tienen un tope en específico, ya que se tomara en cuenta en todos los casos los ingresos mensuales que tengan los derechohabientes, es bien sabido, que el crédito que se pretende obtener, gira en torno a la capacidad de pago que tenga el derechohabiente.

- ❖ El crédito del banco o SOFOL es denominado en UDI's o en pesos con una tasa promedio de 14.5% anual nominal aproximadamente. (la cual se determina en cada Banco o SOFOL).
- ❖ El plazo de pago es hasta 30 años.

Cofifovissste, mejor conocido como el Cofinanciamiento para los derechohabientes del ISSSTE, se clasifica en dos modalidades de crédito, para efectos de nuestro estudio el que nos interesa mas es el de Alia2.

### **Alia2:**

Es un programa dirigido a todos los trabajadores derechohabientes del ISSSTE, interesados en participar en el programa de Créditos Hipotecarios en Cofinanciamiento.<sup>24</sup> Permite adquirir una vivienda con menos enganche y menor pago mensual que con un producto tradicional

Son dos créditos en uno FOVISSSTE + **Hipotecaria, SOFOL, o bancos**, de acuerdo a su capacidad de pago, será el monto a otorgar.

Podrán participar los trabajadores derechohabientes del ISSSTE, de base, de confianza y eventuales, que estén al servicio de dependencias que aporten al fondo de vivienda del ISSSTE. Que cuenten con por lo menos 18 meses de cotización en el Fondo de la vivienda del ISSSTE y que no hayan obtenido anteriormente un crédito para vivienda con cargo al Fondo de vivienda del ISSSTE.

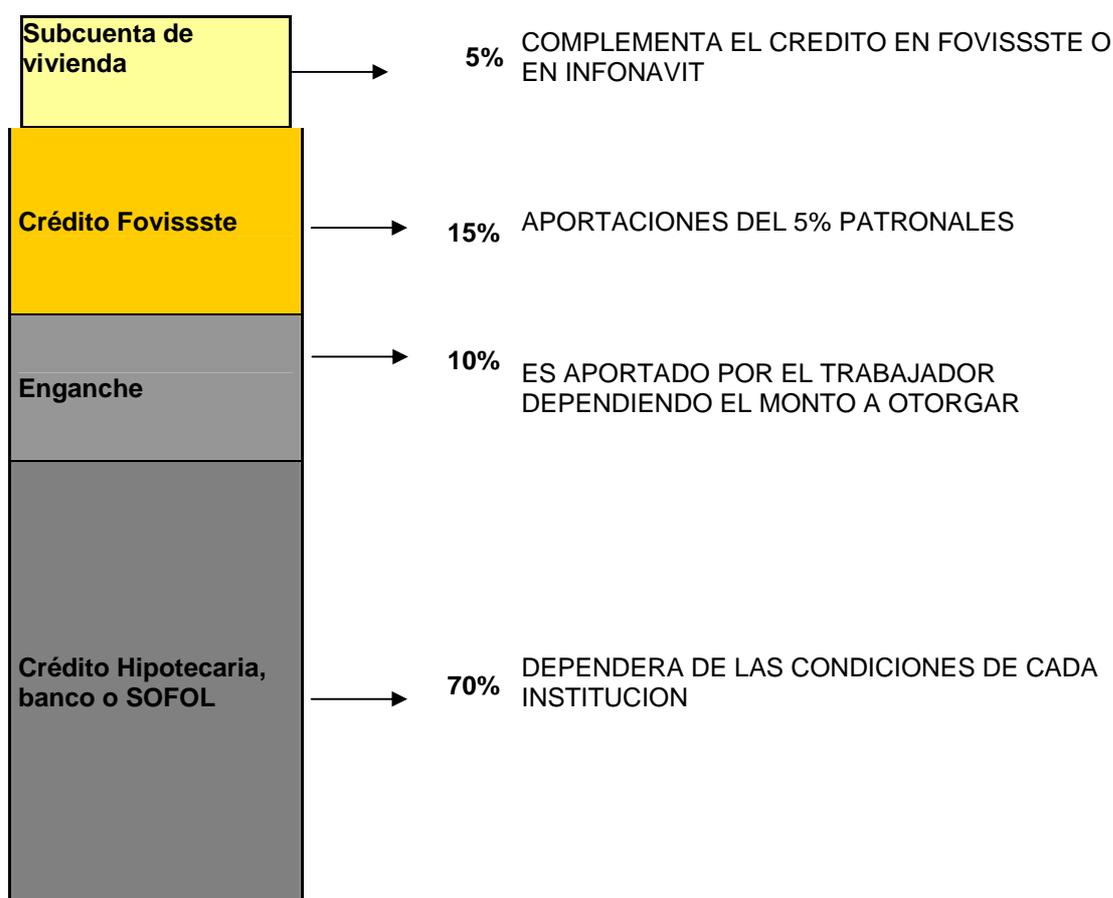
### **Respalda2:**

Es un programa dirigido a todos los trabajadores derechohabientes del ISSSTE, interesados en participar en el programa de créditos hipotecarios en Cofinanciamiento, créditos que serán para viviendas residenciales.

---

<sup>24</sup> El cual se podrá llevar a cabo con SOFOLES, y bancos participantes en este producto de crédito.

El cofinanciamiento, es un producto que permite generar créditos para viviendas de mayores dimensiones y calidad, ya que por medio de esta modalidad de crédito se puede incrementar el monto de crédito de un derechohabiente, teniendo como resultados una calidad de vida mas alta, también la concentración de fraccionamientos mas organizados, y con menos deficiencias, en la demanda de servicios



**IMAGEN 8:** Estructura en porcentajes de los créditos de cofinanciamiento para INFONAVIT y FOVISSSTE  
 Fuente: INFONAVIT, Delegación Hidalgo Elaboración: Propia.

**CAPITULO 4. EL IMPACTO Y LA PROBLEMÁTICA SOCIAL,  
ECONOMICA Y POLITICA DEL DESARROLLO  
HABITACIONAL**

**4.1.- IMPACTO ECONOMICO.**

**4.1.1.- ATRACCION DE INVERSIONES.**

**4.1.2.- GENERACION DE EMPLEOS.**

**4.2.- IMPACTO SOCIAL.**

**4.2.1.- DEMANDA DE SERVICIOS PUBLICOS, DE SALUD Y  
EDUCATIVOS.**

**4.3.- IMPACTO POLITICO.**

## **CAPITULO 4.EL IMPACTO Y LA PROBLEMÁTICA, SOCIAL, ECONOMICA Y POLITICA DEL DESARROLLO HABITACIONAL.**

### **4.1.- IMPACTO ECONOMICO.**

La construcción de los fraccionamientos es, en primera instancia la satisfacción de una necesidad que es la obtención de un patrimonio familiar o el poder contar con una vivienda propia.

La vivienda es un indicador básico de bienestar de la población donde la familia consolida su patrimonio, establece las condiciones para su inserción en la sociedad, genera las bases para la emancipación individual y colectiva, así como para el desarrollo social sano para sus miembros. (CONAVI. Estadística de vivienda 2005)

#### **4.1.1.- ATRACCION DE INVERSIONES.**

Es muy importante mencionar que la creación de fraccionamientos trae consigo una amplia generación de inversión, en el caso del Municipio de Mineral de la Reforma, actualmente la construcción de vivienda se concentra en localidades que representan una buena opción para los inversionistas, en cuanto a la disponibilidad de terrenos e infraestructura, apoyo de los gobiernos locales y gran demanda de vivienda.

Es decir, ante la expectativa del incremento en el financiamiento habitacional por parte de los organismos de vivienda, concurren al mercado distintos tipos de constructores y promotores, los cuales orientaron sus proyectos hacia las localidades que mostraron una absorción aceptable de la oferta de viviendas, como son principalmente las zonas conurbadas con el Municipio de Pachuca.

En este sentido surge la necesidad de promover y mejorar las oportunidades, tanto en materia de vivienda, como en pequeñas empresas que ayuden a satisfacer la

necesidad de los servicios básicos.

Una de las problemáticas que surgió en cuanto a atracción de Inversión por parte de constructores y promotores, fue la ubicación de las viviendas, ya que algunas empresas construyeron fraccionamientos en terrenos alejados de los centros de población, sin infraestructura y servicios urbanos que animara a las familias a adquirir esas viviendas, de aquí se deriva la necesidad de otros servicios, como son centros comerciales, principalmente, una atracción más de inversión, en la que se requiere el apoyo del Municipio para poder abrir este tipo de negocios y así atacar también la generación de empleo.

Así mismo derivado del crecimiento habitacional que se esta generando, existe demanda de satisfactores de necesidad, mismos que se cubren mediante la construcción de centros comerciales, tiendas de autoservicio, creación de plazas que cuentan con tiendas foráneas de reconocido prestigio. Estableciéndose la mayoría de las veces en empresas de permanente estancia en el Municipio;

#### **4.1.2.- GENERACION DE EMPLEOS.**

De acuerdo a lo que establece el Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Mineral de la Reforma, la generación de empleos y el poder brindar servicios a los nuevos fraccionamientos es la principal preocupación para el H. Ayuntamiento, ya que la población con la que cuenta el Municipio, es una población con una edad de 15 a 44 años; mismos que reflejan opciones para poder obtener un crecimiento sustentable.

Además de que se cuenta con un apoyo del estado, para el impulso de generación de empleos, constituido en el Ramo 20,<sup>25</sup> permite la realización de obras y acciones con uso intensivo de mano de obra, propiciando la creación de puestos de ocupación temporal.

---

<sup>25</sup> Los recursos financieros de este ramo son para el desarrollo social y apoyan proyectos y acciones que impulsen las economías de las regiones del Estado, así como la generación de empleos temporales.

Es muy importante mencionar que se debe tener un crecimiento que, ante la transición demográfica, aproveche las oportunidades de una población económicamente activa en crecimiento y, al mismo tiempo, asuma los retos del aumento en la demanda de empleos y de la inversión en capital humano.

Aquí se genera una gran problemática que debe ser atendida inmediatamente, ya que surge la necesidad de crear empleos que demandarán los jóvenes que se incorporarán al mercado de trabajo, recordando que el Municipio cuenta con una población en general joven.

En este sentido el Municipio crea un importante número de empleos, así como derrama económica importante; además como se puede notar consecuencia de los desarrollos habitacionales se tiene la atracción de inversionistas para crear tiendas de autoservicio que generan abastecimiento, y recreación; en el caso de Mineral de la Reforma las tiendas más recientes que cubren estas características son: Mercado Soriana, Bodega Aurrera, Farmacia Guadalajara y tiendas Oxxo.

#### **4.2.- IMPACTO SOCIAL.**

EL resultado del crecimiento poblacional, se ve reflejado en la demanda de servicios, mismos que serán requeridos al H. Ayuntamiento; es bueno saber que cada desarrollo habitacional que se conforma dentro de un espacio tendrá que ser contemplado por el Municipio, con la finalidad de poder atender a sus habitantes, el Municipio de Mineral de la Reforma, tiene una gran responsabilidad hablando de este tema, ya que es de los Municipios del Estado que tiene un crecimiento habitacional bastante considerable y por tal circunstancia hay una gran necesidad de poder contar con una organización que permita resolver esta problemática.

En este sentido el Ejecutivo federal promoverá una política poblacional que contribuya, mediante acciones de coordinación programas de información y una amplia participación ciudadana, a hacer compatibles el crecimiento demográfico, la distribución territorial de la población y el desarrollo sustentable. (Programa Municipal de Desarrollo Municipal Mineral de la reforma ejercicio 2006-2009, Hgo., pág. 378)

#### **4.2.1.- DEMANDA DE SERVICIOS PUBLICOS, DE SALUD Y EDUCATIVOS.**

La edificación de viviendas para el Municipio establece por situaciones obvias, la demanda de servicios, mismos que generan una problemática que se debe atender, o que por lo menos se tiene que prevenir, para ello la necesidad de poder contar con una planeación de crecimiento coordinado entre los constructores de vivienda y el Municipio.

Aquí surge la obligación por parte del Municipio de garantizar la optimización de servicios públicos que servirá como atracción para la población que habite en los fraccionamientos por construir.

Se consideran como servicios indispensables, agua, energía eléctrica, drenaje, pavimento.

Además que los constructores deben de contemplar, antes de poder construir un desarrollo habitacional, los servicios de salud, y educativos para la gente que habitara estas viviendas.

Se sabe que la actual administración que dirige al H. Ayuntamiento de Mineral de la Reforma, ha establecido políticas que en anteriores administraciones no se habían podido lograr, refiriéndonos a los convenios que existen con los constructores para poder construir viviendas; estos convenios son para beneficios de las familias que adquieran estos inmuebles puedan contar por lo menos, con los servicios educativos, se trata de que por cada 100 casas construidas se realice la construcción de una aula educativa, o en su defecto, que se haga alguna obra que sea para beneficio de las futuras familias que adquieran estos inmuebles, tales como la pavimentación de una calle, contemplar áreas verdes dentro de los desarrollos a construir, por ello es importante la colaboración con el ayuntamiento para poder brindar servicios a la sociedad, etc.

### **4.3.- IMPACTO POLITICO.**

El municipio, por su contacto directo con los demandantes en el ámbito local, se convierte en el “espacio natural de la disputa por los recursos y en la arena donde se dirimen las orientaciones particulares asumidas por el sistema político mexicano” (García del Castillo, Rodolfo. 1993. Políticas Publicas y desarrollo Municipal. CIDE, México 1993 pág. 299); incluso de manera reciente, ha pasado a ser el centro de atención durante los procesos electorales y se convierte en la instancia de gobierno más cercana a la sociedad.

Es muy importante mencionar, que desde el 2005, en lo que respecta al Gobierno Estatal; se estableció un instrumento de coordinación directa entre los organismos estatales y el gobierno Federal en la materia, denominado Convenios de Desarrollo de Vivienda y Suelo (Codevisu), estos surgieron con el propósito principalmente de dar un impulso decidido a la constitución de reservas territoriales para vivienda. Producto de esta coordinación, se ha logrado reducir el promedio nacional de los costos indirectos asociados a la edificación y titulación de vivienda de interés social. (CONAFOVI 2005)

A esta demanda se agregan deficiencias e insuficiencias en la identificación del suelo apropiado para desarrollo económico y desarrollo habitacional por su disponibilidad de servicios e infraestructura, así como la necesidad de realizar mejoras o ampliaciones a las viviendas que lo requieren, y de hacer frente al fenómeno de habitaciones que se extendieron sin disponer de servicios como agua potable, drenaje o luz eléctrica. A pesar de los avances y logros que se han obtenido en años recientes, el sector de construcción y de vivienda enfrenta una serie de retos para el futuro inmediato, por lo que la presente administración tendrá un objetivo general. (Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012 pag.137)

Dentro del mismo PND se considera un objetivo el cual esta encaminado a la coordinación de las instituciones del Estado y el Municipio con la finalidad de tener el

control de los predios que se están construyendo. Se establecen estrategias tales como la que se hace mención: Brindar certidumbre jurídica sobre la propiedad a través de la homologación de registros públicos de la propiedad, catastros municipales y rurales, y de la obligatoriedad del registro público de inmueble. (Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012 pág. 137)

Esta estrategia principalmente se encuentra encaminada a tener una organización perfectamente coordinada entre las instituciones del Estado y el Municipio, principalmente para poder tener ese margen, que permita saber cuales serán las zonas que se podrán tomar como áreas para construcción de vivienda, así también lo que la actual administración federal pretende es poder incrementar los desarrollos de vivienda para la gente mas necesitada, pero no quiere decir que se tenga que hacer de una forma desordenada.

Ya obtenido esta coordinación se podrá lograr tener una modernización y homologación de los registros públicos de la propiedad y los catastros municipales y rurales, así como la obligatoriedad de registrar públicamente las propiedades inmuebles, son los instrumentos fundamentales para ofrecer la certidumbre jurídica para las familias y para los proyectos de construcción. Ello permitirá a las familias potenciar el valor de su patrimonio, garantizar su heredabilidad o transmisión de dominio sin conflicto, y acceder a fuentes formales de financiamiento en beneficio de su propia calidad de vida. (Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012 pág. 137)

Reaprovechamiento de la infraestructura urbana y su equipamiento existente, reduciendo, por un lado, presiones en las finanzas públicas de los estados y municipios y, por el otro, el impacto que la ubicación de los proyectos de construcción y de vivienda pudiese tener en la calidad y costo de vida de sus habitantes. En el contexto de la estrategia, se incrementará la participación recíproca de la Federación, los estados y los municipios para generar los incentivos necesarios para actualizar y homologar reglamentos, normas y códigos de construcción por zonas geográficas y climáticas. Para ello se requiere de una

adecuada coordinación interinstitucional y entre los tres órdenes de gobierno (Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012 pág. 138)

## **CAPITULO 5.**

### **ALTERNATIVAS PARA UNA ORDENADA PROYECCION DE CRECIMIENTO POBLACIONAL Y HABITACIONAL EN EL MUNICIPIO**

**5.1.- METAS DE OTORGAMIENTO DE CREDITOS.**

**5.2.- CRECIMIENTO POBLACIONAL EN LOS PROXIMOS AÑOS.**

**5.3.- ALTERNATIVAS Y SOLUCIONES.**

## **CAPITULO 5.**

### **ALTERNATIVAS PARA UNA ORDENADA PROYECCION DE CRECIMIENTO POBLACIONAL Y HABITACIONAL EN EL MUNICIPIO**

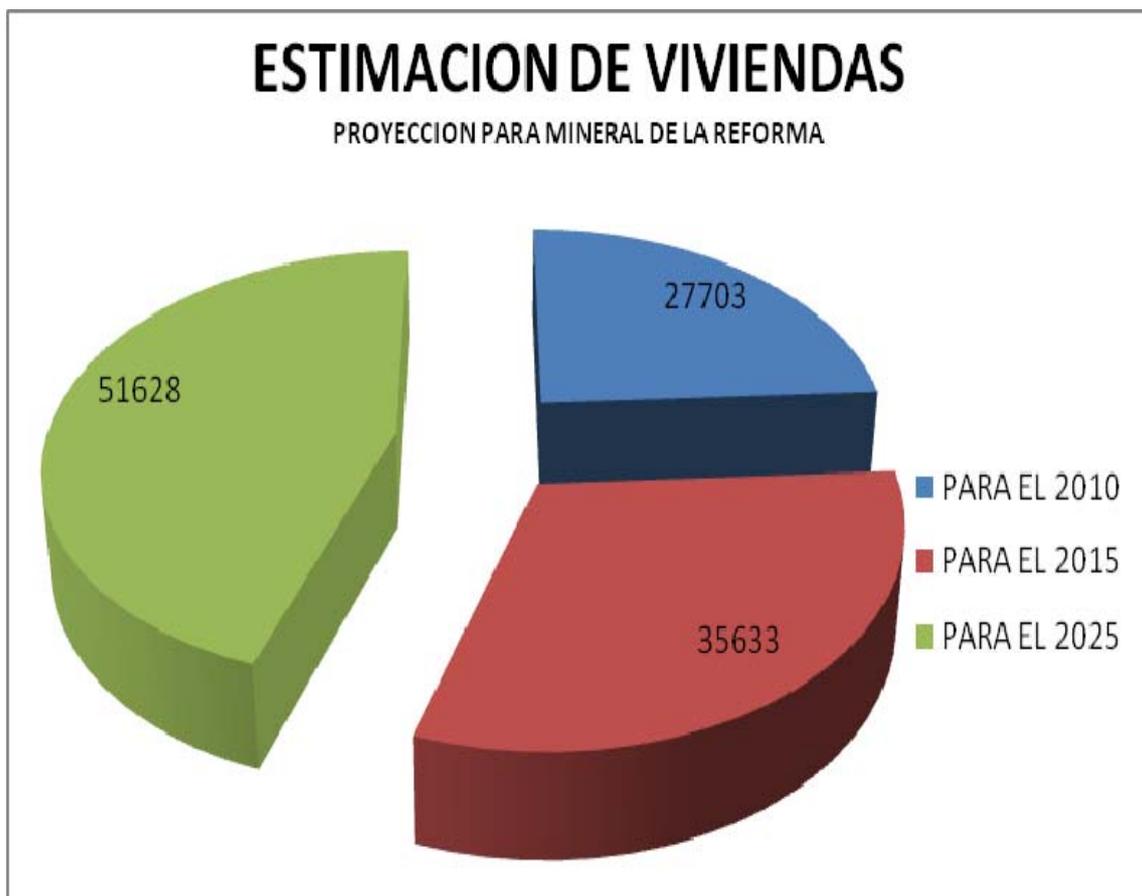
#### **5.1.- METAS DE OTORGAMIENTO DE CREDITOS.**

El gobierno federal apoyará esta estrategia mediante el otorgamiento de seis millones de créditos para la construcción, adquisición o remodelación de vivienda. (Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012 pág. 138).

El otorgamiento de créditos con subsidio para INFONAVIT; este año es de 1, 129 créditos (INFONAVIT; Delegación Hidalgo, 2007).

El otorgamiento de créditos con subsidios para el Fovissste; en este año es de 1,200 créditos (FOVISSSTE; Delegación Hidalgo, 2007).

Para la proyección de vivienda nueva se consideró que la densidad domiciliaria se irá reduciendo de 3.87 hab/viv., hasta llegar a 3.24 hab. /viv., al año 2025. Al año 2005 se tiene una demanda de 848 viviendas nuevas y al año 2010 se estimaron 8,285, en total suman 9,133 que deberán ser construidas en el corto plazo. En el mediano plazo se requerirán 7,930 viviendas nuevas y largo plazo se requieren de 15,995 nuevas viviendas. Se estima que existan al corto plazo, 27,703 viviendas; a mediano plazo habrá 35,633 viviendas y a largo plazo llegará el total de viviendas a 51,628. El incremento de población entre los años 2005–2025 es de 109,580 habitantes, dicha población tendrá que ser contemplada en la creación de vivienda nueva y dotación servicios básicos entre otros.

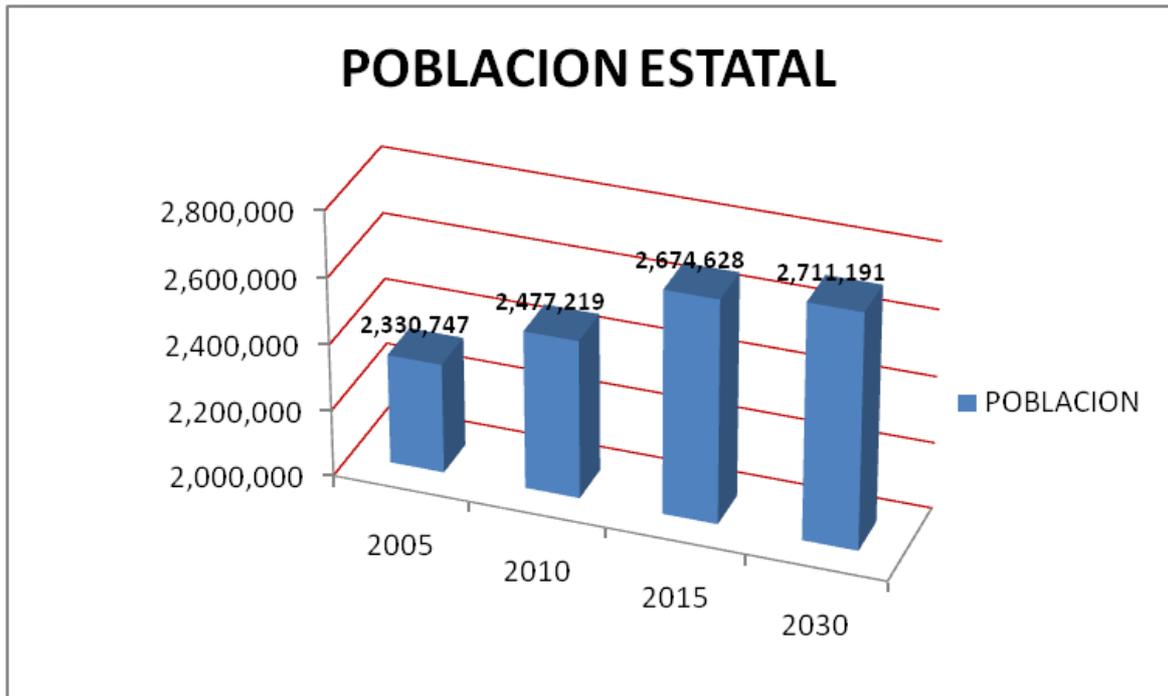


**GRAFICA 7:** Estimación de vivienda proyección 2005-2030  
Fuente: Programa Municipal de Desarrollo urbano Mral de la Reforma  
Elaboración: Propia

## 5.2.- CRECIMIENTO POBLACIONAL EN LOS PROXIMOS AÑOS.

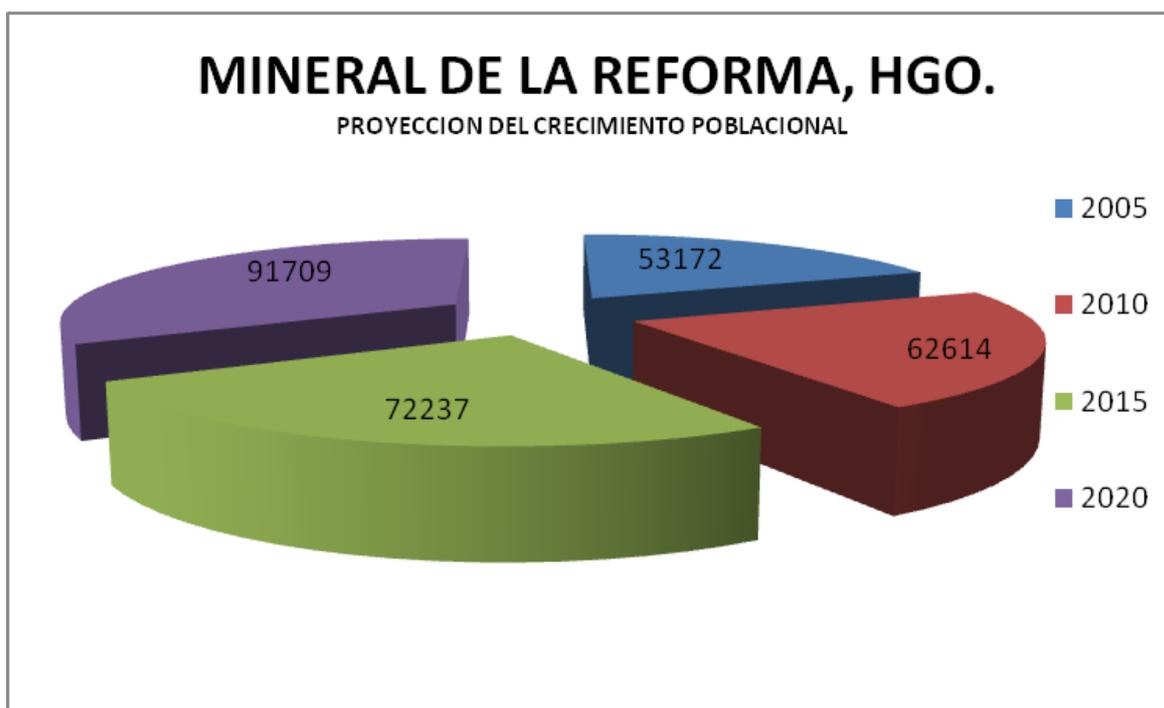
### PROYECCIONES DE POBLACIÓN.

Las proyecciones de población tanto para el Estado de Hidalgo como para el Municipio de Mineral de la Reforma fueron tomadas del documento “Proyecciones de la Población de México por Municipio de CONAPO”, a corto plazo 2010, a mediano plazo al 2015 y a largo plazo al año 2030.



**GRAFICA 8:** Población estatal proyección 2005-2030 Fuente: II Conteo INEGI 2005. Elaboración: Propia

De acuerdo a los resultados de II Conteo de Población y Vivienda 2005, el Estado de Hidalgo cuenta con 2,330,747 habitantes, CONAPO estima al año 2010 crezca la población a 2,477,219 de habitantes; la población proyectada al año 2015 es de 2,674,628 y la población que se puede alcanzar al año 2030 es de 2,711,191 habitantes.



**GRAFICA 9:** Población de Mral de la Reforma proyección 2005-2020 Fuente: II Censo INEGI 2005. Elaboración: Propia

La proyección de población para el Municipio de Mineral de la Reforma al año 2005 es de 53,172 habitantes; al año 2010 se esperan 62,614 habitantes; a mediano plazo se calculan 72,237 habitantes y a largo plazo 101,133. El incremento de población que pudiera darse para el Municipio al año 2005 es 10,949 habitantes; al corto plazo es de 20,391 habitantes y a largo plazo 58,910 habitantes.

De acuerdo a los resultados de II Censo de Población y Vivienda 2005, el Estado de Hidalgo cuenta con 2,330,747 habitantes, CONAPO estima al año 2010 crezca la población a 2,477,219 de habitantes; la población proyectada al año 2015 es de 2,674,628 y la población que se puede alcanzar al año 2030 es de 2,711,191

habitantes. La proyección de población para el Municipio de Mineral de la Reforma al año 2005 es de 53,172 habitantes; al año 2010 se esperan 62,614 habitantes; a mediano plazo se calculan 72,237 habitantes y a largo plazo 101,133. El incremento de población que pudiera darse para el Municipio al año 2005 es 10,949 habitantes; al corto plazo es de 20,391 habitantes y a largo plazo 58,910 habitantes.

El incremento aproximado de población en los horizontes de planeación previstos, implica un incremento en la densidad, así como una saturación en servicios, infraestructura y equipamiento existentes en el Municipio, por lo que deberán preverse acciones estratégicas que regulen el crecimiento acelerado.

### **5.3.- ALTERNATIVAS Y SOLUCIONES.**

Se plantea la necesidad de elaborar un plan estratégico de ordenamiento o de diseño urbano que permita precisar y regular los desarrollos habitacionales que se generan dentro del Municipio, además de poder tener un pronóstico del crecimiento que se dará en años futuros con la finalidad de poder planear los próximos fraccionamientos.

Por esta razón como alternativa para la elaboración de este Plan estratégico, se comienza por evaluar la situación por la que se encuentra el Municipio, a este apartado se podrá definir como "Diagnostico" el cual propone por un lado, la revisión de las propuestas de ordenamiento urbano realizadas para la zona y, el análisis actualizado de todos los cambios que ocurran en los aspectos de población, servicios públicos, de salud, de educación, etc.; para que de esta manera se puedan determinar los problemas fundamentales y causales de el Municipio. Y así, con estos elementos conceptuales se formulará la Visión de la Zona, los objetivos, las estrategias, los escenarios, la propuesta urbana, los programas y proyectos.

Cabe señalar que los gobiernos actuales en México, han estado evolucionando conforme a la problemática que presentan, se han transformado haciendo con esto políticas vanguardistas; tomando como referencia las situaciones vividas en otros lugares del país, como por ejemplo el caso de los gobiernos de Colima y Tlaxcala que en su crecimiento poblacional se han enfrentado al reto de la innovación política y sobre todo la actualización de sus esquemas de Gobierno, para ello se propone que antes de que nos alcance el futuro, se tenga la visión de prevenir, estos tipo de fenómenos sociales, mismos que serán inevitables, debido a la cercanía que existe a la capital Hidalguense.

Una vez analizado el diagnostico, se procederá a la captación de la problemática existente, para el actual Ayuntamiento, con la finalidad de tener la base para que los próximos gobiernos puedan continuar con este tipo de Plan, ya que como se menciona en el contenido de este documento la falta de continuidad de las administraciones Municipales, es causa principal, de no contar con Planes a largo plazo.

Por ello proponemos la realización de foros de consulta, seminarios, talleres y giras Internacionales con el fin de allegarse de información suficiente para la integración de los dictámenes con respecto a las iniciativas de los Legisladores Federales, con el fin de tener un respaldo jurídico importante y sobre todo poder contar con el asesoramiento de estas autoridades.

También es importante establecer programas de trabajo encaminados a atender todas las peticiones de vivienda recibidas por los habitantes del Municipio en colaboración con los desarrolladores de vivienda y la CANADEVI; así como de las Instituciones de crédito.

Llevar a cabo reuniones con dependencias y entidades del Poder Ejecutivo Federal, en especial con los órganos federales en la materia, con el Poder Judicial Federal, con los Congresos y Gobiernos de las Entidades Federativas, y en especial con sus organismos de vivienda, a efecto de llevar a cabo todos y cada uno de los puntos establecidos en el presente Plan de Trabajo. Pretendiendo con esto que exista una muy buena coordinación para efectos de poder llegar a tener los resultados deseados.

Para mantener el mismo nivel de atención dentro de este Plan estratégico se deberá contemplar los servicios de salud, educación, cultura, abastecimiento y vialidades para los próximos años, sin olvidarnos de los mas indispensables que serán el servicio de agua para consumo humano, electricidad y la recolección de basura; servicios que tendrá que generar el H. Ayuntamiento.

De aquí emerge la urgente importancia de establecer mecanismos de coordinación interinstitucional e intermunicipal, a efecto de que las exigencias del desarrollo propasen la capacidad de generar obras y acciones necesarias para atender las necesidades de la población y garantizar así un crecimiento espacial ordenado, estructurado y armónico, que nos permita mantener y mejorar las condiciones de vida de un Municipio, como lo es el de Mineral de la Reforma, entre los mejores del país, ya que a nivel Latinoamérica se considera como el Municipio con mas crecimiento en los últimos años.

El verdadero diseño de un Plan estratégico exige una competencia en la que el talento de profesionales observen, con objetividad, el patrón de desarrollo de las Ciudades, la conurbación de asentamientos humanos y las asimetrías sociales de las que se han derivado verdaderos conflictos para la economía, el comercio y los servicios, y una importante participación de los sectores empresarial, social y civil de los municipios involucrados, en la zona metropolitana-

Permitiendo un crecimiento urbano sustentable, mediante el diseño de este Plan, ya que permitirá la ocupación óptima de los espacios territoriales, contemplando una visión integral del desarrollo regional.

Una de las alternativas para que el municipio tenga mayor control sobre el ritmo, el proceso y la dinámica del crecimiento es implementar metodologías y estrategias con las instituciones que brindan los servicios públicos, obras públicas, tránsito y vialidad; para que otorguen sus vistos buenos y factibilidades para garantizar que tendrán la capacidad de proveer y mantener los servicios necesarios para el aprovechamiento de las reservas urbanas consideradas, como se plantea en la estructuración del Plan estratégico, en el Programa de Desarrollo Urbano como crecimiento habitacional a Mediano y Largo Plazo; ya que en la actualidad se ejerce el aprovechamiento de las reservas territoriales de manera indiscriminada en cuanto a su temporalidad de uso, lo que provoca grandes baldíos urbanos que implican costo al municipio y por ende a la ciudad misma.

## **CONCLUSIONES.**

Para poder tener un crecimiento ordenado, para el Municipio se debe de contar con una legislación territorial, la cual sirva como base para tener un mejor desarrollo en los ámbitos políticos, sociales y económicos.

El problema de la vivienda se encuentra íntimamente relacionado con el nivel de producción, la distribución del ingreso, la asignación de los recursos financieros por parte del Municipio y el crecimiento demográfico.

Además de que se tiene que asegurar una planeación territorial que sea por regiones, comunidades y colonias, debido a que en estos casos se tiene un crecimiento que no necesariamente será el mismo para los tres casos, ya que se diferenciarán de acuerdo al desarrollo que mantengan; esto será básicamente por el tipo de personas que habiten los fraccionamientos para ello es importante el diseño de fraccionamientos enfocados a tener todo tipo de sociedades, que en tiempos futuros no sean zonas marginadas.

Por esta razón es importante promover Planes metropolitanos, refiriéndonos a los Municipios que se encuentren involucrados en el área metropolitana del Estado de Hidalgo (Pachuca, San Agustín Tlaxiaca, Epazoyucan, Zempoala, Mineral del Monte y Zapotlan); con la finalidad de aprovechar el crecimiento poblacional a si como el desarrollo de infraestructuras; que se generen, para obtener en lugar de un perjuicio para el Municipio, adquirir de estas zonas resultados que puedan generar un crecimiento sustentable. Generando con esto un aprovechamiento de los espacios territoriales, principalmente en las Zonas Metropolitanas, ya que si se cuenta con una Planeación, los resultados generados, serán satisfactorios de la misma sociedad.

Desafortunadamente en nuestro país, estamos atravesando por una época de transición que no nos permite crecer en el tiempo que deseáramos, debido a que los cambios de Gobierno, no permiten llevar una continuidad de los Planes que se generan durante su gestión, precisando casos como lo que sucede cuando el Presidente Municipal anterior al actual pertenezca a un partido político de oposición; aquí por ejemplo se podrá notar que por el simple hecho de pertenecer a otro Partido Político se olvidan de la ideología que se planteó durante esa gestión; promoviendo nuevas actitudes hacia la actual Administración.

Es bueno señalar que estamos inmersos en cambios políticos así como sociales, que hacen ver la falta que hay de Planes a largo plazo, debido a que la problemática que se está viviendo hoy en día, es una preocupación no solo para el Municipio sino, también para la gente que lo habita, ya que repercute a los intereses personales de la población.

Así que es bueno hacer una reflexión sobre lo tratado y pensar que como ciudadanos podemos contribuir a que nuestra calle, nuestra colonia, pueda tener un mejor crecimiento en forma controlada y que no tenga carencias de suministros, que no exista deficiencia en sus servicios, que tenga esa función de servir, de brindar, de responder a las demandas ciudadanas.

El PND, marca el rumbo a seguir para abrir cauces al porvenir que queremos, para que los ciudadanos tomemos las riendas de nuestro propio destino. Lo hace apoyado en las normas y valores de la Democracia. Sus guías son la libertad, la legalidad, la pluralidad, la honestidad, la tolerancia y el ejercicio ético del poder. Por esta razón será indispensable que todas las partes involucradas en el crecimiento habitacional del Municipio actúen de una forma coordinada y precisa con la finalidad de poder alcanzar el objetivo en común, que es el bienestar de la sociedad, satisfaciendo sus necesidades, tanto de tener una vivienda, como de contar con los servicios requeridos, para gozar de una buena calidad de vida.

Teniendo la información concentrada en este documento, y con el apoyo estadístico que se presenta, se podrá tener la visión de lo que estamos viviendo, y sobre todo lo que sucederá sino se actúa con tiempo para atender lo que ya es una realidad. El crecimiento tan acelerado de Fraccionamientos y a la vez la necesidad de gozar con una vivienda digna y decorosa, por el aumento también tan acelerado en la población.

**ANEXO 1**

**INDICE DE GRAFICAS**

**PAGINA**

<b>GRAFICA 1</b>	Crecimiento poblacional de Mineral de la Reforma del 2000 al 2007. Fuente: Censo del INEGI 2000 y 2005 Elaboración: Propia	14
<b>GRAFICA 2</b>	Construcción de Viviendas en Mineral de la Reforma de 1995 al 2005 Fuente: Estadísticas CONAFOVI 2001 al 2005 Elaboración: Propia	16
<b>GRAFICA 3</b>	Créditos Otorgados al Estado de Hidalgo del 2001 al 2005 Fuente: Estadísticas CONAFOVI 2001 al 2005 Elaboración: Propia	19
<b>GRAFICA 4</b>	Créditos Otorgados al Municipio de Mineral de la Reforma 2001 al 2005 Fuente: Estadísticas CONAFOVI 2001 al 2005 Elaboración Propia	20
<b>GRAFICA 5</b>	Comparativo del Estado de Hidalgo y Mineral de la Reforma en créditos otorgados del 2001 al 2005 Fuente: Estadísticas CONAFOVI 2001 al 2005 Elaboración Propia	20
<b>GRAFICA 6</b>	Migración en Mineral de la Reforma, Estados de donde provienen Fuente: II Censo INEGI 2005 Elaboración: Propia	48
<b>GRAFICA 7</b>	Estimación de vivienda proyección 2005-2030 Fuente: Programa Municipal de Desarrollo urbano Mral de la Reforma Elaboración: Propia	66

**PAGINA**

<b>GRAFICA 8</b>	Población estatal proyección 2005-2030 Fuente: II Conteo INEGI 2005. Elaboración: Propia	.....	67
<b>GRAFICA 9</b>	Población de Mral de la Reforma proyección 2005-2020 Fuente: II Conteo INEGI 2005. Elaboración: Propia	.....	68

**ANEXO 2**

**INDICE DE IMÁGENES**

		<b><u>PAGINA</u></b>
<b>IMAGEN 1</b>	Estado de Hidalgo, muestra ubicación del Municipio de Mineral de la Reforma Fuente: INEGI II Conteo 2005.	----- 09
<b>IMAGEN 2</b>	Municipios Colindantes con Mineral de la Reforma Fuente: Programa de Desarrollo Urbano Mineral de la Reforma 2006-2009.	----- 10
<b>IMAGEN 3</b>	Mancha Urbana donde se aprecia el Municipio de Mineral de la Reforma y Pachuca de Soto Fuente: image google earth (2007). NASA	----- 12
<b>IMAGEN 4</b>	Vista satelital del Fracc. Los Tuzos, uno de los Fraccionamiento más extensos. Fuente: image google earth (2007). NASA	----- 22
<b>IMAGEN 5</b>	Vista satelital del Fracc. Colinas de la Plata Fuente: image google earth (2007). NASA	----- 23
<b>IMAGEN 6</b>	Vista Satelital del Fracc. La Providencia Fuente: image google earth (2007). NASA	----- 24
<b>IMAGEN 7</b>	Mapa Nacional que establece la producción de viviendas por cada mil habitantes, a nivel estatal Fuente: CONAVI 2006	----- 45
<b>IMAGEN 8</b>	Estructura en porcentajes de los créditos de cofinanciamiento para INFONAVIT y FOVISSSTE Fuente: INFONAVIT, Delegación Hidalgo Elaboración: Propia-	----- 55

## **ANEXO 3**

### **INDICE DE CUADROS**

		<b><u>PAGINA</u></b>
<b>CUADRO 1</b>	Población (Fortalezas, Debilidades, Oportunidades y Amenazas) Fuente: Programa de Desarrollo Urbano Municipal de Mineral de la Reforma 2006-2009	40
<b>CUADRO 2</b>	Vivienda (Fortalezas, Debilidades, Oportunidades y Amenazas) Fuente: Programa de Desarrollo Urbano Municipal de Mineral de la Reforma 2006-2009	41
<b>CUADRO 3</b>	Otorgamiento de Subsidios de crédito para Infonavit en la Delegación Hidalgo Fuente: INFONAVIT, Delegación Hidalgo 2007	51
<b>CUADRO 4</b>	Tabulado 4 Créditos Ejercidos por Entidad Federativa Fuente: CONAFOVI Estadísticas de vivienda 2001	84
<b>CUADRO 5</b>	Tabulado 8 Créditos Ejercidos por Municipio Fuente: CONAFOVI Estadísticas de vivienda 2001	85
<b>CUADRO 6</b>	Tabulado 4 Créditos Ejercidos por Entidad Federativa Fuente: CONAFOVI Estadísticas de vivienda 2003	86
<b>CUADRO 7</b>	Tabulado 8 Créditos Ejercidos por Municipio Fuente: CONAFOVI Estadísticas de vivienda 2003	87, 88

**PAGINA**

<b>CUADRO 8</b>	Tabulado 4 Créditos Ejercidos por Entidad Federativa Fuente: CONAFOVI Estadísticas de vivienda 2004	-----	89
<b>CUADRO 9</b>	Tabulado 8 Créditos Ejercidos por Municipio Fuente: CONAFOVI Estadísticas de vivienda 2004	-----	90,91
<b>CUADRO 10</b>	Tabulado 4 Créditos Ejercidos por Entidad Federativa Fuente: CONAVI Estadísticas de vivienda 2005	-----	92
<b>CUADRO 11</b>	Tabulado 8 Créditos Ejercidos por Municipio Fuente: CONAVI Estadísticas de vivienda 2005	-----	93

Tabulado No. 4

CONAFOVI  
ESTADÍSTICA  
DE VIVIENDA  
2001CREDITOS E INVERSION EJERCIDOS  
POR ENTIDAD FEDERATIVA

HOJA 1 / 1

ENTIDAD FEDERATIVA	CREDITOS EJERCIDOS	INVERSION EJERCIDA (MILES DE PESOS)
AGUASCALIENTES	18,928	904,545.2
BAJA CALIFORNIA	17,304	4,101,790.2
BAJA CALIFORNIA SUR	4,885	516,913.9
CAMPECHE	17,268	408,430.5
COAHUILA DE ZARAGOZA	15,769	2,194,991.7
COLIMA	5,657	663,124.8
CHIAPAS	9,507	598,662.6
CHIHUAHUA	20,281	3,690,375.9
DISTRITO FEDERAL	56,371	7,834,083.0
DURANGO	13,410	712,392.5
GUANAJUATO	16,984	2,270,799.8
GUERRERO	3,312	418,848.9
HIDALGO	10,789	1,370,990.6
JALISCO	16,063	3,557,229.8
MEXICO	28,425	5,728,303.0
MICHOACAN DE OCAMPO	9,627	1,290,456.7
MORELOS	5,948	786,405.7
NAYARIT	3,895	592,484.6
NUEVO LEON	18,175	3,953,632.0
OAXACA	5,293	515,858.1
PUEBLA	8,126	1,780,626.8
QUERETARO DE ARTEAGA	16,679	2,822,113.9
QUINTANA ROO	6,451	1,407,249.7
SAN LUIS POTOSI	26,920	1,253,393.6
SINALOA	13,217	1,897,167.8
SONORA	15,159	2,071,530.1
TABASCO	12,777	640,215.1
TAMAULIPAS	22,835	2,664,145.1
TLAXCALA	7,169	388,095.9
VERACRUZ - LLAVE	15,875	2,000,836.3
YUCATAN	8,137	1,280,732.8
ZACATECAS	6,549	331,091.0
NO DISTRIBUIDO NACIONAL	4,142	2,106,696.0
<b>T O T A L</b>	<b>461,927</b>	<b>62,754,213.6</b>

Tabulado No. 8

CONAFOVI  
ESTADÍSTICA  
DE VIVIENDA  
2001CREDITOS E INVERSION EJERCIDOS POR ENTIDAD FEDERATIVA  
Y MUNICIPIO SEGUN ORGANISMO, POR PROGRAMA Y SUBPROGRAMA

HOJA 77 / 234

ENTIDAD FEDERATIVA MUNICIPIO ORGANISMO PROGRAMA SUBPROGRAMA	CREDITOS EJERCIDOS		INVERSION EJERCIDA (MILES DE PESOS)
<b>INFONAVIT</b>	<b>4</b>		<b>625.5</b>
VIVIENDA COMPLETA		4	625.5
NUEVA		4	625.5
<b>MINERAL DE LA REFORMA</b>	<b>1,684</b>		<b>290,496.5</b>
<b>INFONAVIT</b>	<b>1,504</b>		<b>278,061.8</b>
VIVIENDA COMPLETA		1,504	278,061.8
NUEVA		1,418	263,158.8
CON DISPONIBILIDAD DE TERRENO		86	14,903.0
<b>FOVI (PROFIVI)</b>	<b>20</b>		<b>8,901.2</b>
VIVIENDA COMPLETA		20	8,901.2
NUEVA		20	8,901.2
<b>VIVAH</b>	<b>160</b>		<b>3,533.5</b>
VIVIENDA INICIAL		160	3,533.5
PIE DE CASA		160	3,533.5
<b>SAN AGUSTIN TLAXIACA</b>	<b>2</b>		<b>375.9</b>
<b>INFONAVIT</b>	<b>2</b>		<b>375.9</b>
VIVIENDA COMPLETA		2	375.9
NUEVA		1	183.2
CON DISPONIBILIDAD DE TERRENO		1	192.7
<b>SAN SALVADOR</b>	<b>50</b>		<b>1,124.3</b>
<b>VIVAH</b>	<b>50</b>		<b>1,124.3</b>
VIVIENDA INICIAL		50	1,124.3
PIE DE CASA		50	1,124.3
<b>SANTIAGO TULANTEPEC DE LUGO</b>	<b>148</b>		<b>26,082.1</b>
<b>INFONAVIT</b>	<b>148</b>		<b>26,082.1</b>
VIVIENDA COMPLETA		143	25,227.5
NUEVA		76	13,867.1
CON DISPONIBILIDAD DE TERRENO		67	11,360.4
MEJORAMIENTO FISICO		5	854.6
AMPLIACION Y REHABILITACION		5	854.6
<b>TEPEAPULCO</b>	<b>103</b>		<b>20,431.8</b>
<b>INFONAVIT</b>	<b>103</b>		<b>20,431.8</b>
VIVIENDA COMPLETA		103	20,431.8
NUEVA		102	20,220.8
CON DISPONIBILIDAD DE TERRENO		1	211.0
<b>TEPEJI DEL RIO DE OCAMPO</b>	<b>21</b>		<b>4,282.8</b>

Tabulado No. 4

CONAFOVI  
ESTADÍSTICA  
DE VIVIENDA  
2003CREDITOS E INVERSION EJERCIDOS  
POR ENTIDAD FEDERATIVA

HOJA 1 / 1

ENTIDAD FEDERATIVA	CREDITOS EJERCIDOS	INVERSION EJERCIDA (MILES DE PESOS)
AGUASCALIENTES	21,683	1,958,022.2
BAJA CALIFORNIA	30,731	6,455,874.4
BAJA CALIFORNIA SUR	6,274	1,139,018.0
CAMPECHE	3,731	565,438.2
COAHUILA DE ZARAGOZA	31,970	3,988,818.9
COLIMA	9,764	1,120,363.8
CHIAPAS	30,542	1,033,785.7
CHIHUAHUA	46,067	6,442,644.6
DISTRITO FEDERAL	60,425	12,674,263.2
DURANGO	20,668	1,335,886.5
GUANAJUATO	28,361	4,972,228.9
GUERRERO	17,317	888,163.2
HIDALGO	24,655	1,943,445.3
JALISCO	28,393	6,744,672.5
MEXICO	46,881	9,845,322.8
MICHOACAN DE OCAMPO	13,913	2,155,938.7
MORELOS	7,500	1,276,734.3
NAYARIT	8,592	871,301.8
NUEVO LEON	30,502	7,754,216.2
OAXACA	6,783	744,081.5
PUEBLA	27,160	2,880,314.1
QUERETARO DE ARTEAGA	13,332	2,352,224.3
QUINTANA ROO	15,121	2,430,642.7
SAN LUIS POTOSI	18,120	2,162,308.2
SINALOA	21,267	3,107,252.0
SONORA	23,834	3,571,765.1
TABASCO	11,674	1,890,947.1
TAMAULIPAS	39,561	4,763,269.2
TLAXCALA	10,423	688,675.4
VERACRUZ - LLAVE	32,010	3,258,877.4
YUCATAN	10,767	1,824,981.7
ZACATECAS	16,706	703,918.5
NO DISTRIBUIDO NACIONAL	20,441	11,162,060.0
<b>T O T A L</b>	<b>735,168</b>	<b>114,707,456.4</b>

Tabulado No. 8

CONAFOVI  
ESTADÍSTICA  
DE VIVIENDA  
2003

**CREDITOS E INVERSION EJERCIDOS POR ENTIDAD FEDERATIVA  
Y MUNICIPIO SEGUN ORGANISMO, POR PROGRAMA Y SUBPROGRAMA**

HOJA 121 / 381

ENTIDAD FEDERATIVA MUNICIPIO ORGANISMO PROGRAMA SUBPROGRAMA	CREDITOS EJERCIDOS		INVERSION EJERCIDA (MILES DE PESOS)
NUEVA		1,124	276,596.7
MEJORAMIENTO FINANCIERO	1		47.0
PAGO DE PASIVOS		1	47.0
<b>FONHAPO (Prog. Normal)</b>	<b>166</b>		<b>3,371.9</b>
VIVIENDA COMPLETA	9		1,402.5
NUEVA		9	1,402.5
MEJORAMIENTO FISICO	157		1,969.4
AMPLIACION Y REHABILITACION		157	1,969.4
<b>FONHAPO (Subsidios)</b>	<b>136</b>		<b>199.8</b>
MEJORAMIENTO FISICO	136		199.8
AMPLIACION Y REHABILITACION		136	199.8
<b>BANCA</b>	<b>10</b>		<b>3,544.4</b>
VIVIENDA COMPLETA	10		3,544.4
NUEVA		10	3,544.4
<b>ISSFAM</b>	<b>107</b>		<b>22,159.1</b>
VIVIENDA COMPLETA	107		22,159.1
NUEVA		107	22,159.1
<b>PISAFLORES</b>	<b>221</b>		<b>324.6</b>
<b>FONHAPO (Subsidios)</b>	<b>221</b>		<b>324.6</b>
MEJORAMIENTO FISICO	221		324.6
AMPLIACION Y REHABILITACION		221	324.6
<b>PROGRESO DE OBREGON</b>	<b>5</b>		<b>598.0</b>
<b>INFONAVIT</b>	<b>2</b>		<b>437.9</b>
VIVIENDA COMPLETA	2		437.9
NUEVA		2	437.9
<b>FONHAPO (Prog. Normal)</b>	<b>3</b>		<b>160.1</b>
MEJORAMIENTO FISICO	3		160.1
AMPLIACION Y REHABILITACION		3	160.1
<b>MINERAL DE LA REFORMA</b>	<b>3,776</b>		<b>688,559.2</b>
<b>INFONAVIT</b>	<b>2,760</b>		<b>506,190.0</b>
VIVIENDA COMPLETA	2,755		505,555.8
NUEVA		2,640	490,903.5
CON DISPONIBILIDAD DE TERRENO		115	14,652.3
MEJORAMIENTO FISICO	1		120.7
AMPLIACION Y REHABILITACION		1	120.7
MEJORAMIENTO FINANCIERO	4		513.5
PAGO DE PASIVOS		4	513.5
<b>SHF (Profivi)</b>	<b>17</b>		<b>4,275.0</b>
VIVIENDA COMPLETA	17		4,275.0

Página 221

## Tabulado No. 8

**CREDITOS E INVERSION EJERCIDOS POR ENTIDAD FEDERATIVA  
Y MUNICIPIO SEGUN ORGANISMO, POR PROGRAMA Y SUBPROGRAMA**

HOJA 122 / 381

ENTIDAD FEDERATIVA MUNICIPIO ORGANISMO PROGRAMA SUBPROGRAMA	CREDITOS EJERCIDOS	INVERSION EJERCIDA (MILES DE PESOS)
NUEVA	17	4,275.0
<b>FOVISSSTE</b>	<b>718</b>	<b>161,541.7</b>
VIVIENDA COMPLETA	717	161,336.5
NUEVA	717	161,336.5
MEJORAMIENTO FINANCIERO	1	205.2
PAGO DE PASIVOS	1	205.2
<b>FONHAPO (Prog. Normal)</b>	<b>139</b>	<b>13,324.5</b>
VIVIENDA COMPLETA	74	11,531.4
NUEVA	74	11,531.4
MEJORAMIENTO FISICO	65	1,793.1
AMPLIACION Y REHABILITACION	65	1,793.1
<b>FONHAPO (Subsidios)</b>	<b>142</b>	<b>3,228.0</b>
VIVIENDA INICIAL	142	3,228.0
PIE DE CASA	142	3,228.0
<b>SAN AGUSTIN TLAXIACA</b>	<b>7</b>	<b>548.4</b>
<b>INFONAVIT</b>	<b>3</b>	<b>532.1</b>
VIVIENDA COMPLETA	3	532.1
NUEVA	2	345.0
CON DISPONIBILIDAD DE TERRENO	1	187.1
<b>FONHAPO (Prog. Normal)</b>	<b>4</b>	<b>16.3</b>
MEJORAMIENTO FISICO	4	16.3
AMPLIACION Y REHABILITACION	4	16.3
<b>SAN BARTOLO TUTOTEPEC</b>	<b>335</b>	<b>2,061.3</b>
<b>FONHAPO (Prog. Normal)</b>	<b>2</b>	<b>106.7</b>
MEJORAMIENTO FISICO	2	106.7
AMPLIACION Y REHABILITACION	2	106.7
<b>FONHAPO (Subsidios)</b>	<b>333</b>	<b>1,954.6</b>
VIVIENDA INICIAL	48	1,536.0
PIE DE CASA	48	1,536.0
MEJORAMIENTO FISICO	285	418.6
AMPLIACION Y REHABILITACION	285	418.6
<b>SAN SALVADOR</b>	<b>67</b>	<b>150.3</b>
<b>FONHAPO (Prog. Normal)</b>	<b>1</b>	<b>53.4</b>
MEJORAMIENTO FISICO	1	53.4
AMPLIACION Y REHABILITACION	1	53.4
<b>FONHAPO (Subsidios)</b>	<b>66</b>	<b>96.9</b>
MEJORAMIENTO FISICO	66	96.9
AMPLIACION Y REHABILITACION	66	96.9

Tabulado No. 4

CONAFOVI  
ESTADÍSTICA  
DE VIVIENDA  
2004CREDITOS E INVERSION EJERCIDOS  
POR ENTIDAD FEDERATIVA

HOJA 1 / 1

ENTIDAD FEDERATIVA	CREDITOS EJERCIDOS	INVERSION EJERCIDA (MILES DE PESOS)
AGUASCALIENTES	20,187	2,212,151.6
BAJA CALIFORNIA	38,119	7,747,550.0
BAJA CALIFORNIA SUR	6,023	1,778,437.5
CAMPECHE	7,306	679,936.6
COAHUILA DE ZARAGOZA	22,408	4,552,734.7
COLIMA	12,666	1,046,541.7
CHIAPAS	103,722	1,681,121.6
CHIHUAHUA	32,236	7,051,958.6
DISTRITO FEDERAL	78,823	16,832,318.5
DURANGO	14,237	1,384,100.5
GUANAJUATO	27,804	5,613,534.8
GUERRERO	15,207	1,310,026.2
HIDALGO	23,272	1,943,307.8
JALISCO	40,365	8,723,374.2
MEXICO	49,552	10,960,345.8
MICHOACAN DE OCAMPO	14,476	2,251,668.0
MORELOS	6,823	1,560,957.1
NAYARIT	6,103	1,001,491.9
NUEVO LEON	39,891	10,002,421.7
OAXACA	6,151	836,184.0
PUEBLA	20,734	3,265,186.5
QUERETARO DE ARTEAGA	12,341	2,593,954.7
QUINTANA ROO	18,078	3,173,543.9
SAN LUIS POTOSI	18,854	2,402,691.0
SINALOA	20,138	3,562,426.7
SONORA	23,232	3,770,610.7
TABASCO	8,477	1,252,024.8
TAMAULIPAS	60,451	5,294,583.5
TLAXCALA	8,469	663,116.6
VERACRUZ - LLAVE	24,091	3,801,016.0
YUCATAN	8,770	1,592,809.8
ZACATECAS	11,112	1,091,747.0
NO DISTRIBUIDO NACIONAL	14,905	6,943,848.6
<b>TOTAL</b>	<b>815,023</b>	<b>128,577,722.6</b>

Tabulado No. 8

CONAFOVI  
ESTADÍSTICA  
DE VIVIENDA  
2004

**CREDITOS E INVERSION EJERCIDOS POR ENTIDAD FEDERATIVA  
Y MUNICIPIO SEGUN ORGANISMO, POR PROGRAMA Y SUBPROGRAMA**

HOJA 131 / 417

<b>ENTIDAD FEDERATIVA MUNICIPIO ORGANISMO PROGRAMA SUBPROGRAMA</b>	<b>CREDITOS EJERCIDOS</b>		<b>INVERSION EJERCIDA (MILES DE PESOS)</b>
<b>ISSFAM</b>	<b>81</b>		<b>15,681.8</b>
VIVIENDA COMPLETA		81	15,681.8
NUEVA		81	15,681.8
<b>PISAFLORES</b>	<b>305</b>		<b>338.4</b>
<b>FONHAPO</b>	<b>15</b>		<b>61.1</b>
MEJORAMIENTO FISICO		15	61.1
AMPLIACION Y REHABILITACION		15	61.1
<b>PET</b>	<b>290</b>		<b>277.3</b>
MEJORAMIENTO FISICO		290	277.3
AMPLIACION Y REHABILITACION		290	277.3
<b>PROGRESO DE OBREGON</b>	<b>5</b>		<b>1,071.2</b>
<b>INFONAVIT</b>	<b>5</b>		<b>1,071.2</b>
VIVIENDA COMPLETA		5	1,071.2
NUEVA		3	629.7
CON DISPONIBILIDAD DE TERRENO		2	441.5
<b>MINERAL DE LA REFORMA</b>	<b>3,609</b>		<b>744,561.0</b>
<b>INFONAVIT</b>	<b>2,263</b>		<b>424,635.4</b>
VIVIENDA COMPLETA		2,261	424,442.9
NUEVA		2,238	420,714.2
CON DISPONIBILIDAD DE TERRENO		23	3,728.7
MEJORAMIENTO FISICO		2	192.5
AMPLIACION Y REHABILITACION		2	192.5
<b>SHF (Profivi)</b>	<b>80</b>		<b>27,486.9</b>
VIVIENDA COMPLETA		80	27,486.9
NUEVA		80	27,486.9
<b>FOVISSSTE</b>	<b>1,023</b>		<b>251,656.5</b>
VIVIENDA COMPLETA		1,021	251,220.4
NUEVA		1,021	251,220.4
MEJORAMIENTO FINANCIERO		2	436.1
PAGO DE PASIVOS		2	436.1
<b>FONHAPO</b>	<b>87</b>		<b>10,192.0</b>
VIVIENDA COMPLETA		77	10,151.2
NUEVA		77	10,151.2
MEJORAMIENTO FISICO		10	40.8
AMPLIACION Y REHABILITACION		10	40.8
<b>FONAEVI</b>	<b>2</b>		<b>22.7</b>
VIVIENDA INICIAL		2	22.7
PIE DE CASA		2	22.7
<b>ISSFAM</b>	<b>154</b>		<b>30,567.5</b>

Página 235

Tabulado No. 8

**CREDITOS E INVERSION EJERCIDOS POR ENTIDAD FEDERATIVA  
Y MUNICIPIO SEGUN ORGANISMO, POR PROGRAMA Y SUBPROGRAMA**

HOJA 132 / 417

<b>ENTIDAD FEDERATIVA MUNICIPIO ORGANISMO PROGRAMA SUBPROGRAMA</b>	<b>CREDITOS EJERCIDOS</b>		<b>INVERSION EJERCIDA (MILES DE PESOS)</b>
VIVIENDA COMPLETA	154		30,567.5
NUEVA		154	30,567.5
<b>SAN AGUSTIN TLAXIACA</b>	<b>7</b>		<b>1,653.6</b>
<b>INFONAVIT</b>	<b>3</b>		<b>643.6</b>
VIVIENDA COMPLETA		3	643.6
NUEVA		3	643.6
<b>FOVISSTE</b>	<b>3</b>		<b>1,005.9</b>
VIVIENDA COMPLETA		3	1,005.9
NUEVA		3	1,005.9
<b>FONHAPO</b>	<b>1</b>		<b>4.1</b>
MEJORAMIENTO FISICO		1	4.1
AMPLIACION Y REHABILITACION		1	4.1
<b>SAN BARTOLO TUTOTEPEC</b>	<b>443</b>		<b>410.5</b>
<b>PET</b>	<b>443</b>		<b>410.5</b>
MEJORAMIENTO FISICO		443	410.5
AMPLIACION Y REHABILITACION		443	410.5
<b>SAN SALVADOR</b>	<b>2</b>		<b>403.3</b>
<b>INFONAVIT</b>	<b>1</b>		<b>247.5</b>
VIVIENDA COMPLETA		1	247.5
NUEVA		1	247.5
<b>FONHAPO</b>	<b>1</b>		<b>155.8</b>
VIVIENDA COMPLETA		1	155.8
NUEVA		1	155.8
<b>SANTIAGO DE ANAYA</b>	<b>1</b>		<b>4.1</b>
<b>FONHAPO</b>	<b>1</b>		<b>4.1</b>
MEJORAMIENTO FISICO		1	4.1
AMPLIACION Y REHABILITACION		1	4.1
<b>SANTIAGO TULANTEPEC DE LUGO</b>	<b>54</b>		<b>10,564.5</b>
<b>INFONAVIT</b>	<b>41</b>		<b>7,305.0</b>
VIVIENDA COMPLETA		41	7,305.0
NUEVA		40	7,103.2
CON DISPONIBILIDAD DE TERRENO		1	201.8
<b>FOVISSTE</b>	<b>9</b>		<b>2,636.2</b>
VIVIENDA COMPLETA		9	2,636.2
NUEVA		9	2,636.2
<b>FONHAPO</b>	<b>4</b>		<b>623.3</b>
VIVIENDA COMPLETA		4	623.3
NUEVA		4	623.3

Tabulado No. 4

CONAVI  
ESTADÍSTICA  
DE VIVIENDA  
2005FINANCIAMIENTOS E INVERSIÓN EJERCIDOS  
POR ENTIDAD FEDERATIVA

HOJA 1 / 1

ENTIDAD FEDERATIVA	FINANCIAMIENTOS EJERCIDOS	INVERSIÓN EJERCIDA (MILES DE PESOS)
AGUASCALIENTES	20,278	2,417,196.5
BAJA CALIFORNIA	31,885	8,341,335.7
BAJA CALIFORNIA SUR	5,342	1,954,858.9
CAMPECHE	7,981	772,500.6
COAHUILA DE ZARAGOZA	25,853	5,542,182.9
COLIMA	5,479	1,042,828.6
CHIAPAS	33,306	1,708,360.4
CHIHUAHUA	38,289	7,802,701.7
DISTRITO FEDERAL	57,174	15,409,791.0
DURANGO	12,338	1,611,644.6
GUANAJUATO	34,422	5,770,649.9
GUERRERO	12,184	1,394,717.2
HIDALGO	15,953	2,214,515.2
JALISCO	42,160	9,922,953.8
MEXICO	58,321	12,850,349.8
MICHOACAN DE OCAMPO	17,749	2,904,014.5
MORELOS	8,741	1,816,487.6
NAYARIT	9,052	1,012,713.4
NUEVO LEON	51,616	11,957,745.0
OAXACA	10,109	1,175,226.6
PUEBLA	26,986	3,921,752.1
QUERETARO DE ARTEAGA	11,931	2,780,746.2
QUINTANA ROO	21,505	3,800,273.0
SAN LUIS POTOSI	16,993	2,749,111.4
SINALOA	19,435	4,118,702.4
SONORA	23,561	4,633,901.5
TABASCO	9,559	1,197,027.8
TAMAULIPAS	39,777	6,541,463.8
TLAXCALA	6,237	738,644.8
VERACRUZ - LLAVE	31,292	4,179,220.4
YUCATAN	13,423	2,428,499.4
ZACATECAS	14,800	811,724.6
NO DISTRIBUIDO NACIONAL	34,801	23,944,808.7
<b>TOTAL</b>	<b>768,532</b>	<b>159,468,650.0</b>

Tabulado No. 8

CONAVI  
ESTADÍSTICA  
DE VIVIENDA  
2005

**FINANCIAMIENTOS E INVERSION EJERCIDOS POR ENTIDAD FEDERATIVA  
Y MUNICIPIO SEGUN ORGANISMO, POR PROGRAMA Y SUBPROGRAMA**

HOJA 149 / 477

ENTIDAD FEDERATIVA MUNICIPIO ORGANISMO PROGRAMA SUBPROGRAMA	FINANCIAMIENTOS EJERCIDOS		INVERSION EJERCIDA (MILES DE PESOS)
USADA		52	9,925.9
CON DISPONIBILIDAD DE TERRENO		1	235.2
<b>PISAFLORES</b>	<b>12</b>		<b>102.0</b>
<b>VIVRURAL</b>	<b>12</b>		<b>102.0</b>
MEJORAMIENTO FISICO		12	102.0
AMPLIACION Y REHABILITACION		12	102.0
<b>PROGRESO DE OBREGON</b>	<b>3</b>		<b>1,138.0</b>
<b>INFONAVIT</b>	<b>2</b>		<b>663.0</b>
VIVIENDA COMPLETA		2	663.0
CON DISPONIBILIDAD DE TERRENO		1	188.0
MEZCLA DE RECURSOS		1	475.0
<b>SHF (PROFIVI)</b>	<b>1</b>		<b>475.0</b>
VIVIENDA COMPLETA		1	475.0
NUEVA		1	475.0
<b>MINERAL DE LA REFORMA</b>	<b>1,647</b>		<b>340,040.5</b>
<b>INFONAVIT</b>	<b>1,439</b>		<b>289,359.0</b>
VIVIENDA COMPLETA		1,438	289,124.0
NUEVA		1,340	272,090.0
CON DISPONIBILIDAD DE TERRENO		3	601.0
MEZCLA DE RECURSOS		95	16,433.0
MEJORAMIENTO FISICO		1	235.0
AMPLIACION Y REHABILITACION		1	235.0
<b>SHF (PROFIVI)</b>	<b>113</b>		<b>35,349.7</b>
VIVIENDA COMPLETA		113	35,349.7
NUEVA		113	35,349.7
<b>FONAEVI</b>	<b>11</b>		<b>53.7</b>
VIVIENDA INICIAL		11	53.7
PIE DE CASA		11	53.7
<b>VIVRURAL</b>	<b>1</b>		<b>10.0</b>
MEJORAMIENTO FISICO		1	10.0
AMPLIACION Y REHABILITACION		1	10.0
<b>ISSFAM</b>	<b>83</b>		<b>15,268.1</b>
VIVIENDA COMPLETA		83	15,268.1
USADA		83	15,268.1
<b>SAN AGUSTIN TLAXIACA</b>	<b>53</b>		<b>1,291.9</b>
<b>INFONAVIT</b>	<b>5</b>		<b>1,052.0</b>
VIVIENDA COMPLETA		5	1,052.0
NUEVA		5	1,052.0
<b>VIVRURAL</b>	<b>48</b>		<b>239.9</b>
MEJORAMIENTO FISICO		48	239.9

## **SIGLAS.**

**CAASIM.**- Comisión de Agua y Alcantarillado y Sistemas Inter Municipales.

**CFE.**- Comisión Federal de Electricidad.

**CONAFOVI.**- Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda

**CONAPO.**- Comisión Nacional de Población.

**CONAVI.**- Comisión Nacional de Vivienda

**FONHAPO.**-Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares

**FOVIM.**-Programa Especial de Financiamiento a la Vivienda para el Magisterio.

**FOVISSSTE.**- Sociedad Financiera de Objeto Limitado.

**FOVISSSTE.**-Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado.

**INEGI.**- Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.

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

**ISSEMYM.**- Instituto de Seguridad Social del Estado de México y Municipios.

**ISSFAM.**- Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas Mexicanas.

**PEMEX.**- Petróleos Mexicanos.

**PND.**- Plan Nacional de Desarrollo.

**SEDESOL.**- Secretaria de Desarrollo Social.

**SHF.**- Sociedad Hipotecaria Federal.

**SOFOL.**- Sociedad Financiera de Objeto Limitado.

## **BIBLIOGRAFIA.**

CONAFOVI.2001 y 2002. Estadística de Vivienda 2002. Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda. México

CONAFOVI.2003. Estadística de Vivienda 2003. Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda. México

CONAFOVI.2004. Estadística de Vivienda 2004. Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda. México

CONAVI.2005. Estadística de Vivienda 2005. Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda. México

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. 2006

Constitución Política para el Estado de Hidalgo. Decreto num.1108. Última reforma, Periódico Oficial publicación 23 de Abril del 2007-

García del Castillo, Rodolfo. 1993. Políticas Públicas y desarrollo Municipal. CIDE, México.

Garza Gustavo, Martha Schteingart. La acción Habitacional del Estado en México. Facultad de Ciencias políticas. UNAM. México D.F.

Google Earth, (2007), visualizador 2007 Europa Technologies, Image 2007 NASA, Image 2007 TerraMetrics, imagen de satélite de alta resolución de la empresa Digital Globe al año 2007. <http://earth.google.es/earth4.html>.

INEGI. 2002. Enciclopedia de los municipios de México: Hidalgo. Instituto Nacional para el Federalismo y el desarrollo municipal. Gobierno del estado de Hidalgo.

INEGI. 2005. Censo poblacional por localidades. México

INEGI. 2006. Mujeres y hombres en México. México.

INEGI. SEMARNAP. 2000. Caracterización General de las áreas Naturales Protegidas. México.

Ley de Vivienda. Segunda sección. Diario oficial de la Federación. Publicación 27 de junio del 2006.

Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Hidalgo. Publicación del periódico Oficial, 1 de Febrero de 1977.

Ley de Desarrollo Social. Diario Oficial de la Federación. Publicación 27 de junio del 2006.

Ley de Población. Decreto núm. 179. Periódico Oficial 03 de Julio del 2006.

Ley Orgánica Municipal del Estado de Hidalgo. Publicación del periódico Oficial, lunes 16 de Abril de 2001.

Ley Orgánica Municipal para el Estado de Hidalgo. Decreto núm. 213. Periódico Oficial. Publicación 16 de Abril del 2001.

Plan Nacional de Desarrollo. Ejercicio 2006 - 2012. Poder Ejecutivo Federal.

Programa Municipal de Desarrollo Urbano en Mineral de Reforma, Hidalgo 2006-2009.H. Ayuntamiento de Mineral de la Reforma Hidalgo.

Ramírez Sainz Juan Manuel, organizaciones urbano-populares producción habitacional y desarrollo urbano en la ciudad de México; 1980-2002. Desacatos edición núm. 19. Revista de antropología Social.

Rojas Orozco Cornelio. El desarrollo sustentable nuevo paradigma para la administración pública, INAP (Instituto Nacional de Administración Publica). UNAM. México D.F.

Schteingart Martha Marlene Solís. Vivienda y Familia en México: Un enfoque Socio – Espacial.INEGI.UNAM. México. D.F.

## **CIBERGRAFIA.**

<http://www.hidalgo.gob.mx//>

<http://www.pachuca.gob.mx//>

<http://www.inegi.gob.mx//>