

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE CHIHUAHUA
DIVISIÓN DE ESTUDIOS DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN

***“ELEMENTOS DE LA VIVIENDA Y SU
RELACIÓN CON LA COMPETITIVIDAD DE LA
CIUDAD DE CHIHUAHUA”***

TESIS

QUE PARA OBTENER EL GRADO DE

MAESTRA EN GESTIÓN ADMINISTRATIVA

PRESENTA:

AYLIN ARANI FABELA-BERRUETO

DIRECTOR DE TESIS:

MTRO. ESTEBAN RUBIO OCHOA



EDUCACIÓN
SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PÚBLICA



TECNOLÓGICO
NACIONAL DE MÉXICO



CHIHUAHUA, CHIH., JUNIO 2025



Educación
Secretaría de Educación Pública



TECNOLÓGICO
NACIONAL DE MÉXICO



Instituto Tecnológico de Chihuahua
División de Estudios de Posgrado e Investigación

Chihuahua, Chih., 4 de junio de 2025

MTRO. LEONCIO OCHOA CERVANTES
JEFE DE LA DIVISIÓN DE ESTUDIOS DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN
PRESENTE

Por medio de la presente notificamos a usted que en cumplimiento de los requerimientos para la obtención del grado de **Maestra en Gestión Administrativa**, el documento de tesis de la **C. AYLIN ARANI FABELA BERRUETO**, ha sido aprobado y aceptado para su impresión. El título de la tesis es:

"Elementos de la vivienda y su relación con la competitividad de la ciudad de Chihuahua"

Por lo que proponemos, le sea concedida la autorización de impresión correspondiente.

Agradeciendo la atención a la presente, quedamos de usted:

ATENTAMENTE

Excelencia en Educación Tecnológica®
"La técnica por el Engrandecimiento de México"

MTRO. ESTEBAN RUBIO OCHOA
DIRECTOR DE TESIS

MTRO. LUIS CARDONA CHACÓN
MIEMBRO DEL JURADO DE EXAMEN

DR. HELÍ HASSAN DÍAZ GONZÁLEZ
MIEMBRO DEL JURADO DE EXAMEN

DR. JULIO CÉSAR VILLAGRÁN RUIZ
MIEMBRO DEL JURADO DE EXAMEN



EDUCACIÓN
SECRETARÍA DE EDUCACIÓN
PÚBLICA



TECNOLÓGICO
NACIONAL DE MÉXICO

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE CHIHUAHUA

División de Estudios de Posgrado e Investigación
Av. Tecnológico #2905 Col. 10 de Mayo
C.P. 31200, Chihuahua, Chihuahua. Tel. (614) 2012000 ext. 2 57

e-mail: chihuahua@tecinn.mx tecinn.mx <http://itcchihuahua.mx/>



2025
Año de
La Mujer
Indígena



Chihuahua, Chih., 4 de junio de 2025

**C. AYLIN ARANI FABELA BERRUETO
PRESENTE**

Por este conducto le comunico que a propuesta del Jurado de Examen, la División de Estudios de Posgrado e Investigación le ha concedido la autorización para la impresión de su tesis para obtener el grado de **Maestra en Gestión Administrativa**, cuyo título es:

"Elementos de la vivienda y su relación con la competitividad de la ciudad de Chihuahua"

Con el siguiente contenido de capítulos:

- I. Planteamiento del problema
- II. Marco teórico
- III. Marco contextual
- IV. Metodología
- V. Resultados y discusión
- VI. Conclusiones y recomendaciones
- VII. Bibliografía

ATENTAMENTE

Excelencia en Educación Tecnológica®
"La técnica por el Engrandecimiento de México"

**MTRO. LEONCIO OCHOA CERVANTES
JEFE DE LA DIVISIÓN DE ESTUDIOS DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN**

LOC/cerg



2025
Año de
**La Mujer
Indígena**

Av. Tecnológico #2909 Col. 10 de Mayo
C.P. 31200, Chihuahua, Chihuahua. Tel. (614) 2012000 ext. 2157
e-mail: dir_chihuahua@tecnm.mx tecnm.mx <http://itchiihuahua.mx/>



Aylin Arani Fabela-Berrueto

fabela_berrueto_250605.docx

 Tecnológico Nacional de México

Detalles del documento

Identificador de la entrega

trn:oid::20755:464824562

105 Páginas

Fecha de entrega

5 jun 2025, 12:33 p.m. GMT-6

25.290 Palabras

Fecha de descarga

5 jun 2025, 1:04 p.m. GMT-6

141,832 Caracteres

Nombre de archivo

fabela_berrueto_250605.docx

Tamaño de archivo

5.3 MB



11% Overall Similarity

The combined total of all matches, including overlapping sources, for each database.

Filtered from the Report

- Bibliography
- Quoted Text
- Cited Text
- Small Matches (less than 8 words)

Top Sources

- 10%  Internet sources
- 3%  Publications
- 6%  Submitted works (Student Papers)

Integrity Flags

1 Integrity Flag for Review

-  **Hidden Text**
1698 suspect characters on 7 pages
Text is altered to blend into the white background of the document.

Our system's algorithms look deeply at a document for any inconsistencies that would set it apart from a normal submission. If we notice something strange, we flag it for you to review.

A Flag is not necessarily an indicator of a problem. However, we'd recommend you focus your attention there for further review.





Educación
Secretaría de Educación Pública



TECNOLÓGICO
NACIONAL DE MÉXICO



Instituto Tecnológico de Chihuahua
DIVISIÓN DE ESTUDIOS DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN

CARTA CESION DE DERECHOS

En la ciudad de Chihuahua el día **20 de Junio de 2025**, la que suscribe **C. AYLIN ARANI FABELA BERRUETO** del Programa de **Maestría en Gestión Administrativa** con número de control **G22061169**, adscrita a la **DIVISIÓN DE ESTUDIOS DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN**, del Instituto Tecnológico de Chihuahua, manifiesta que es **autora** intelectual del presente trabajo de Tesis bajo la dirección del **Mtro. Esteban Rubio Ochoa**. Y cede los derechos del trabajo intitulado **"Elementos de la vivienda y su relación con la competitividad de la ciudad de Chihuahua"**, al Tecnológico Nacional de México y/o Instituto Tecnológico de Chihuahua para su difusión, divulgación, transmisión, reproducción, así como su digitalización con fines académicos y de investigación.

C. AYLIN ARANI FABELA BERRUETO



2025
Año de
**La Mujer
Indígena**

Av. Tecnológico #2909 Col. 10 de Mayo
C.P. 31200, Chihuahua, Chihuahua. Tel. (614) 2012000 ext. 2157
e-mail: dir_chihuahua@tecnm.mx tecnm.mx <http://itchiuhuahua.mx/>



Contenido

Introducción	6
1. Planteamiento del problema	8
1.1. Antecedentes	8
1.2. Preguntas de investigación	9
1.2.1. Eje.....	9
1.2.2. Específicas.....	9
1.3. Objetivos	9
1.3.1. General	9
1.3.2. Específicos.....	9
1.4. Hipótesis	9
1.4.1. Central	9
1.4.2. Específicas.....	9
1.5. Justificación.....	11
2. Marco teórico.....	12
2.1. Definición de la competitividad.....	12
2.2. Competitividad urbana / Ciudades competitivas	14
2.3. ¿Qué define a una ciudad como competitiva?	16
2.4. Teoría de la competitividad sistémica	19
2.4.1. Análisis del nivel meso.....	22
2.5. Métodos utilizados para medir la competitividad urbana.....	22
2.5.1. Métodos para obtener medidas de competitividad.....	24
2.6. Noción de la vivienda	25
2.7. Calidad de vida	26
3. Marco contextual	29

3.1.	Desarrollo y distribución de las ciudades en México	29
3.2.	La vivienda en México.....	32
3.3.	El mercado de vivienda en México.....	32
3.4.	Descripción de la ciudad de Chihuahua.....	35
3.5.	Desarrollo y distribución de la ciudad de Chihuahua	36
3.6.	La vivienda en la ciudad de Chihuahua	42
3.7.	El mercado de la vivienda en Chihuahua.....	44
3.8.	La ciudad de Chihuahua en el ámbito competitivo.....	48
4.	Metodología.....	53
4.1.	Naturaleza de la investigación	53
4.2.	Forma de investigación	53
4.3.	Tipo de investigación	53
4.4.	Modo de investigación	53
4.5.	Método	53
4.6.	Técnicas de investigación	54
4.7.	Diseño de la investigación	54
4.8.	Operacionalización.....	55
5.	Resultados y discusión	59
6.	Conclusiones y recomendaciones	92
	Bibliografía.....	96
	Anexos	101
	Anexo 1. Guía de entrevista.....	101

Índice de Tablas

Tabla 1. Competitividad por varios autores	12
Tabla 2. Teorías de la competitividad, características principales.....	14
Tabla 3. Determinantes y factores de la competitividad urbana (ventajas competitivas)	18
Tabla 4. Calidad de vida por varios autores	27
Tabla 5. Distribución de las ciudades en México al paso del tiempo.....	30
Tabla 6. Actores del mercado de la vivienda.....	33
Tabla 7. Superficies Zonificación Primaria 2013-2023	41
Tabla 8. Niveles y rangos salariales	46
Tabla 9. Proyección de demanda de la vivienda en la ciudad de Chihuahua.....	47
Tabla 10. Créditos de vivienda anuales Chihuahua	47
Tabla 11. Subíndices y variables consideradas ICU 2024	50
Tabla 12. Operacionalización conceptual.....	56
Tabla 13. Ejemplo de operacionalización: Vivienda - Asequibilidad.....	58
Tabla 14. Actores clave, entrevistados.....	60

Índice de Figuras

Figura 1. Ventaja comparativa - Ventaja competitiva	17
Figura 2. La competitividad sistémica.....	19
Figura 3. Niveles de la competitividad sistémica y sus factores	20
Figura 4. El diálogo y su articulación	21
Figura 5. Categorías de la definición de calidad de vida	28
Figura 6. Esquema conceptual de la ciudad de Chihuahua	39
Figura 7. Estructura de la población económicamente activa en el municipio de Chihuahua.....	44
Figura 8. Niveles de competitividad IMCO	49
Figura 9. Chihuahua dentro del ICU 2024.....	49
Figura 10. Infografía entrevista.....	59

Índice de Gráficos

Gráfico 1. Población total en el municipio de Chihuahua y tasa de crecimiento....	35
Gráfico 2. Superficie del área urbana de la ciudad de Chihuahua	36
Gráfico 3. Viviendas con disponibilidad de servicios y equipamiento	43
Gráfico 4. Viviendas con disponibilidad de bienes y TIC 's	43
Gráfico 5. Empleo en el municipio de Chihuahua marzo 2019	45
Gráfico 6. Distribución del empleo formal por nivel salarial en el Municipio de Chihuahua 2015-2021	45

Índice de Mapas

Mapa 1. Crecimiento urbano de la ciudad de Chihuahua 2000-2020.....	38
Mapa 2. Zona urbana del municipio de Chihuahua	40
Mapa 3. Oferta de la vivienda en Chihuahua	48

Introducción

El objetivo del presente trabajo es abordar y estudiar la competitividad de la ciudad de Chihuahua, desde una perspectiva donde los elementos de la vivienda otorgan y confieren este título de ciudad competitiva. Cabe aclarar, que no se pretende discriminar, marginar o desvalorizar a los demás índices de competitividad, pero si se les da un mayor peso a aquellos indicadores relacionados con la vivienda que impulsan la competitividad, los cuales se presentan mediante una operacionalización en el capítulo cuatro de esta obra.

En el primer capítulo se plantea el problema y cómo es que la competitividad urbana se ha vuelto tan importante en los últimos años para las ciudades, así como la estrecha relación que guarda con la calidad de vida y la vivienda. Además, se presentan las preguntas de investigación, objetivos e hipótesis, los cuales buscan identificar los elementos de la vivienda que promueven la competitividad y traducirlos a indicadores.

En el segundo capítulo se presenta una recopilación de teorías en las cuales está basado el presente estudio, que van desde la competitividad general hasta la competitividad urbana y sistémica, pasando por los métodos utilizados para medir la competitividad, lo que representa la vivienda para el ser humano y el concepto de calidad de vida, tal que, como los demás conceptos sociales planteados aquí tiene una naturaleza abstracta.

El tercer capítulo ofrece el contexto de México como país, empezando por la concepción, desarrollo y distribución de las ciudades, el trato de la vivienda y el mercado de esta, para luego analizar todas las anteriores desde el enfoque de la ciudad de Chihuahua.

En el cuarto capítulo se define la naturaleza de la investigación que es de carácter cualitativo con apoyo cuantitativo, así como la técnica utilizada que es la entrevista, el diseño de la investigación donde se plantea una variable independiente y una dependiente. Por último, se plantea el proceso seguido para la operacionalización, cuyo producto resultó en la guía de entrevista aplicada para este estudio.

El quinto capítulo presenta el proceso que se siguió para la aplicación de entrevistas, el post procesamiento de datos mediante la “condensación de información” (Pozo, 2020) y los resultados, en este caso las respuestas a las preguntas ya condensadas y procesadas agrupadas por temática.

Por último, en el sexto capítulo se exponen las conclusiones de este estudio y se ofrecen algunas recomendaciones generales para las instituciones públicas y privadas, así como para los ciudadanos.

1. Planteamiento del problema

1.1. Antecedentes

La competitividad se ha convertido en un atributo al cual no solo aspiran las empresas, también es motivo de deseo por parte de ciudades y regiones (Cabrero, 2012). El gobierno de la ciudad de Chihuahua, está siguiendo la tendencia de competitividad urbana presentado en diversas ciudades de América Latina. De acuerdo con Mattos (2007), hay una generalización dentro del marco de un nuevo enfoque de gestión urbana, de las estrategias de competitividad urbana y city marketing, mediante las cuales las autoridades de un número creciente de ciudades buscan explícita y deliberadamente atraer capitales externos lo que ha contribuido a aumentar la inversión inmobiliaria privada, potenciando la transformación urbana y metropolitana.

En los últimos años, se ha podido observar una creciente inversión en Chihuahua que ha dado lugar a la transformación y desarrollo de la ciudad mayormente de manera horizontal extendiendo la mancha urbana hasta absorber aquellas zonas que alguna vez fueron las periferias de la ciudad y que ahora se encuentran inmersas en la urbanización; cada vez es más común ver construcciones nuevas, ya sean plazas comerciales o edificios en las zonas más desarrolladas de la ciudad así como desarrollos de complejos industriales, bodegas y por supuesto la vivienda, ya sea en formato unifamiliar tradicional o vertical, que es construida de forma individual por los ciudadanos o por desarrolladores de conjuntos habitacionales. Dentro de este crecimiento es sumamente importante ver el papel que juega el gobierno con respecto a la planeación urbana, la vivienda y la calidad de vida, puesto que en México resulta sumamente importante combinar la competitividad y la calidad de vida como una tarea de los gobiernos locales (Sonobrio, 2002, como se citó en Cabrero, Orihuela, & Ziccardi, 2009).

El papel de los elementos que giran alrededor del concepto de vivienda y la calidad de vida se encuentran presentes en muchas de las variables e indicadores de la competitividad y no se puede hablar de calidad de vida sin hablar de los elementos que conforman a la vivienda, por lo que se deduce que los tres conceptos, se encuentran estrechamente relacionados.

1.2. Preguntas de investigación

1.2.1. Eje

- ¿Qué elementos de la vivienda fomentan la competitividad en la ciudad de Chihuahua?

1.2.2. Específicas

- ¿Qué elementos de la vivienda, la competitividad y la calidad de vida están relacionados en la ciudad de Chihuahua?
- ¿Qué elementos del mercado inmobiliario son necesarios para mejorar la competitividad y calidad de vida en Chihuahua?

1.3. Objetivos

1.3.1. General

- Analizar los elementos de la vivienda que fomentan la competitividad en la ciudad de Chihuahua.

1.3.2. Específicos

- Definir la relación que guardan los elementos de la vivienda, la competitividad y la calidad de vida en la ciudad de Chihuahua.
- Realizar un diagnóstico de los elementos del mercado inmobiliario necesarios para mejorar la competitividad de la ciudad de Chihuahua, así como la calidad de vida.

1.4. Hipótesis

1.4.1. Central

- H_i . Los elementos de la vivienda que fomentan la competitividad en la ciudad de Chihuahua son las vías de acceso, disponibilidad de servicios públicos, asequibilidad, infraestructura, acceso a internet, disponibilidad de transporte público, cercanía a centros comerciales y escuelas.

1.4.2. Específicas

- H_{i1} . Diversos elementos de la vivienda, la competitividad y la calidad de vida en la ciudad de Chihuahua están relacionados, debido a que los índices de competitividad urbana presentan indicadores que integran

elementos de la vivienda y la calidad de vida, además se menciona que no hay competitividad sin calidad de vida.

- Hi₂. Los elementos del mercado inmobiliarios necesarios para mejorar la competitividad y calidad de vida en la ciudad de Chihuahua son diversos y van desde factores económicos como ofertar viviendas para los sectores más vulnerables, mejorar las tasas de interés que ofrecen los créditos hipotecarios, etc. Hasta ambientales como como la captación de agua de lluvia en los hogares, uso de materiales térmicos, etc.

1.5. Justificación

Desde el punto de vista teórico se ha decidido realizar esta investigación ya que, a pesar de que existe una amplia bibliografía acerca de la competitividad en las ciudades mexicanas, no se han encontrado estudios que tomen en cuenta la variable de la vivienda y la competitividad en la ciudad de Chihuahua, por lo que este estudio estará llenando un vacío de conocimientos.

La globalización ha traído consigo la necesidad de hablar sobre ciudades competitivas y el crecimiento demográfico dado en los últimos años en la ciudad de Chihuahua ha planteado un reto para el mercado de la vivienda, por estos motivos es importante reconocer la dinámica que juegan ambas variables actualmente en el desarrollo de la ciudad, lo cual repercute directamente sobre la calidad de vida de sus ciudadanos. El presente tema de investigación traza la oportunidad de distinguir como se lleva a cabo esta dinámica y reconoce aquellas carencias que sufren los elementos relacionados con la vivienda en Chihuahua, las cuales pueden representar un obstáculo para la competitividad, puesto que el ser una ciudad competitiva promete según la literatura, mejorar el nivel de vida de su población.

La presente investigación, busca aportar conocimientos con respecto a lo anteriormente mencionado, para que pueda ser aprovechado por la población en general, así como por los actores que participan y tienen incidencia dentro del mercado de la vivienda de la ciudad de Chihuahua, ya sea por medio de inversión pública o privada, los cuales pueden impulsar la competitividad al mejorar su participación en las actividades que desempeñan.

2. Marco teórico

2.1. Definición de la competitividad

En los últimos años han surgido muchos fenómenos económicos que se clasifican como competitivos y no competitivos, pero el término competitividad resulta no ser tan preciso, por lo que aún no se tiene una definición aceptada universalmente (Siudek & Zawojka, 2014), así lo refiere Begg (2002) pues dice que tiene mucho en común con la parábola del elefante, solo se es capaz de reconocer uno, cuando ya se ha visto anteriormente, pero es difícil de describir para una persona que nunca ha visto uno. La competitividad por la Real Academia Española (2022, pág. párr. 2) es expresada como “Rivalidad para la consecución de un fin.”

En la Tabla 1, se presenta una comparación del término competitividad por varios autores.

Tabla 1. Competitividad por varios autores

Autor [Año]	Definición de competitividad
Adamkiewicz-Drwiłło [2002]	De una empresa, muestra cuán capaz es de adecuar sus productos o servicios a la competencia y demanda del mercado, cumpliendo con la calidad, precio, oferta, canales de venta y marketing.
Barker, Köhler [1998]	Capacidad de un país de producir bienes o servicios dentro de un justo y libre mercado, que puedan ser ofertados internacionalmente, generando ganancias a largo plazo para su población.
Buckley et al. [1988]	Habilidad de una empresa de fabricar y vender bienes o servicios con costos más competitivos y de mejor calidad que su competencia en los mercados nacional e internacional. Capacidad de retribuir a sus empleados y generar rendimientos crecientes.

European Commission [2001]	La economía de una nación es apta para proveer a su población con altos niveles de vida y una tasa de empleo al alza de manera sostenible.
Flejterski [1984]	El sector industrial tiene la disposición de diseñar y ofertar sus productos a precio y calidad más atractivos que los demás.
Krugman [1990, 1994]	Ídem de productividad. En cuanto un país adquiera mayor capacidad productiva, este mejorará el nivel de vida. En el nivel económico nacional la competitividad pierde sentido.
Porter [1990]	Productividad nacional capaz de crear una economía que facilite un creciente nivel de vida con altas tasas de empleo sostenible.
Tyson D'Andrea [1992]	Producción de bienes y servicios capaces de satisfacer los mercados internacionales, donde a su vez los ciudadanos cuenten con un creciente nivel de vida sostenible.
WEF [Schwab, Sala-i-Martin 2013]	Acervo de factores, instituciones y políticas las cuales son determinantes del grado productivo de un país.
WEF [1996]	Capacidad de un país de generar crecientes tasas per cápita de Producto Interno Bruto (PIB) de forma sostenible.

Fuente: Tabla adaptada de Siudek & Zawojcka (2014).

A continuación, en la Tabla 2, se resumen las características principales de las tres corrientes de la competitividad: clásica, neoclásica y contemporánea. Cada una de estas corrientes reúne una serie de teorías y conceptos de competitividad que tienen características comunes.

Tabla 2. Teorías de la competitividad, características principales

Teorías	Características principales
Clásicas y neoclásicas	Principio de ventaja comparativa: los países generan rendimientos del comercio internacional al producir bienes uniformes a partir del diferencial de costo relativo. Rendimientos constantes a escala. Competencia perfecta. Comercio internacional e interindustrial.
Contemporáneas	No tiene base en los rendimientos generados a partir de las ventajas comparativas. Comercio intraindustrial, sin diferir en indoles tecnológicas o dotaciones de factores. Economías a escala con rendimientos crecientes. Competencia imperfecta.

Fuente: Elaboración propia con base en Páez, Jiménez, & Buitrago (2021).

Las tablas anteriores muestran que el término competitividad puede aplicarse a distintos ámbitos que van desde el empresarial hasta nacional, por lo cual es necesario aclarar que para la realización de esta tesis se trabajará con el término de competitividad urbana, el cual se desarrolla en el siguiente apartado.

2.2. Competitividad urbana / Ciudades competitivas

Al igual que el término competitividad, la competitividad urbana también resulta ser un término impreciso y controvertido. En una aproximación y síntesis de distintos autores Cabrero, Orihuela, & Ziccardi (2009), postulan que las ciudades competitivas logran ser capaces de crear un ambiente físico, social, económico e institucional apto para estimular la inversión privada y apoyar el desempeño de actividades productivas. También mencionan que la competitividad resulta ser usada como una herramienta de política urbana para hacerlas más atractivas a la inversión mediante mejoras infraestructurales que fomenten el desarrollo económico, así como en los servicios que se ofrecen a la población.

La globalización ha propiciado que las distintas economías, ya sean un país, ciudad o región, compitan para mejorar y mantener su nivel de vida (López, Méndez, & Dones, 2009). Bien dice Sanabria, Bolaños & Ramírez (2015), todo estudio que involucre la competitividad urbana debe incluir un análisis de la magnitud en que se mejora el nivel de vida de su población desde la perspectiva de equidad social y sustentabilidad ambiental.

Se dice que la falta de competitividad presenta una extinción gradual para las empresas, ciudades y países, llegando incluso a ser una inquietud para los agentes económicos y sociales en relación con el desarrollo, la producción y el empleo. Su búsqueda se ha transformado de una obsesión a una necesidad inaplazable, reafirmando que el mantenerse estático vislumbra un futuro incierto (Páez, Jiménez, & Buitrago, 2021).

En términos de competitividad, una región o ciudad debe considerarse de manera distinta a un país debido a que abarca menor territorio, es una economía más abierta con su entorno ya que resulta más sencillo el intercambio por la carencia de barreras institucionales. Las ventajas absolutas en cuanto a costos cobran una considerable importancia a este nivel y propicia el desarrollo de importantes fenómenos de concentración económica (Reig, y otros, 2007). Desde esta óptica, las ciudades competitivas son aquellas que buscan crear un ambiente favorable que va desde la infraestructura, tecnología, sociedad, ambiente e instituciones con el fin de generar actividades económicas capaces de atraer inversión y generar empleo (Cabrero, Orihuela, & Ziccardi, 2003). Estas actividades económicas generadas en las ciudades, llamadas actividades urbanas, son la principal fuente de prosperidad económica actual (Begg, 2002). Y aunque la vida en concentraciones urbanas es la mejor forma de organización económica, social y espacial, representa un desafío constante para los sistemas de gobierno en la participación e integración social, así como para la producción y distribución de bienes y servicios (Cabrero, 2012).

La competitividad depende tanto de que los ciudadanos y organizaciones de distintos ámbitos se desarrollen en conjunto de una forma eficiente y eficaz, así como de que las actividades productivas sean innovadoras y emprendedoras. Esto involucra la necesidad de contar con una buena base que integre infraestructura,

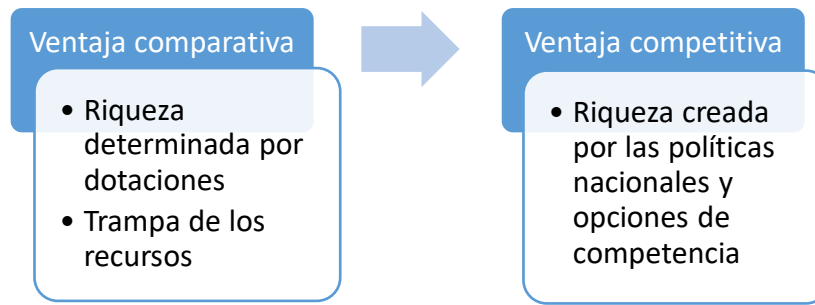
equipamiento, capital humano e instituciones (López, Méndez, & Dones, 2009). En esta era de información y conocimiento, la transformación y desarrollo de las ciudades no solo le afecta a su fisionomía, también influye en la relación sociedad-territorio (Ziccardi, 2004).

Para considerar a una ciudad competitiva se tienen que tomar en cuenta una serie de factores como son las políticas, instituciones, estrategias y procesos. Estos factores establecen cuan sostenible es la productividad de una ciudad, esto se refiere a la eficiencia con la que se produce a largo plazo lo cual determina la rentabilidad de una inversión, impulsando el crecimiento económico (World economic forum, 2014). Pero esta serie de factores que las ciudades pueden generar o promover para atraer la inversión y crear un entorno favorable para el desarrollo económico, no son tan sencillos de identificar, aquello que sí es posible distinguir es la amplia necesidad de que el gobierno y privados trabajen de forma conjunta (Cabrero, Orihuela, & Ziccardi, 2003).

2.3. ¿Qué define a una ciudad como competitiva?

La visión de una ciudad o región competitiva señala la habilidad con la que esta logra mantenerse dentro de los mercados internacionales lo que le permite crecer y desarrollarse económicamente. Su interpretación va muy de la mano con la productividad y el aprovechamiento de los recursos que se tienen al alcance, como son naturales, humanos y de capital, haciendo énfasis en que existe una ventaja comparativa que debe ser explotada, para luego ser convertida en una ventaja competitiva (López, Méndez, & Dones, 2009), tal como se ilustra en la figura 1. Esto según Porter, Ketels y Delgado (2007) es dejar de competir en cuanto a insumos y dotaciones heredadas para transitar a productos y procesos eficientes y distintivos. Los recursos naturales y la ubicación geográfica en ocasiones pueden presentarse como un obstáculo para la competitividad, siendo particularmente los recursos naturales los que crean riesgos que retardan la competitividad, pues se está a expensas de los cambios repentinos en los precios internacionales de las materias primas.

Figura 1. Ventaja comparativa - Ventaja competitiva



Fuente: (Porter, 2001).

Reig *et al.* (2007) consideran que las empresas que se encuentran dentro de una ciudad o región crean un conjunto de ventajas competitivas, ya que el mismo territorio también alberga factores de locación como son: geográficos, sociales, políticos, culturales e infraestructurales, que producen ventajas competitivas de índole territorial.

Las ciudades al ofrecer ventajas competitivas específicas, no compiten bajo los mismos parámetros, estas ventajas se dividen en estáticas, se dan por la aglomeración geográfica y de la desintegración vertical; y dinámicas, resultado de la capacidad de innovación creadas por los gobiernos, empresas, asociaciones y/o ciudades que forman redes (Porter, 1995, como se citó en Cabrero, Orihuela, & Ziccardi, 2009).

En un compendio de factores que definen a la competitividad urbana por distintos autores, tal como se muestra en la tabla 3, Cabrero, Orihuela, & Ziccardi (2009) logran identificar cuatro grupos de variables:

- Económicas: Capacidad productiva y de innovación de las empresas, así como organización económica.
- Institucionales: papel que desempeñan los gobiernos locales en la city marketing.
- Socio-demográficas: definen el tamaño de la población, particularidades del empleo y la calidad de vida.
- Urbanas: implican infraestructura y equipamiento urbano.

De las cuales podemos resaltar las dos últimas ya que tienen que ver con el mercado de la vivienda y la calidad de vida.

Tabla 3. Determinantes y factores de la competitividad urbana (ventajas competitivas)

Determinantes	Factores	Autor
Económicos (cuantitativos) y Estratégicos (cualitativos)	Económicos: factores de producción, infraestructura, localización, organización económica y amenidades. Estratégicos: relacionados con política pública, planificación urbana, colaboración del sector público y privado, y diseño institucional.	Kresl, 1995
Desempeño económico urbano	Tasa de empleo, productividad, nivel de vida, atributos de locación, debilidades y fortalezas de las empresas.	Begg, 1999
Forma de inserción de un lugar en el sistema urbano	Naturaleza jerárquica, con un patrón de especialización y diversificación de actividades y productos, división funcional del trabajo, y rol de las relaciones interurbanas.	Gordon, 1999
Factores de distribución, desarrollo económico, sustentabilidad y calidad de vida	Medio ambiente, nivel de servicios culturales, acceso al conocimiento y calidad de vida (ambiente físico, clima, contaminación, crimen y servicios como salud y educación).	Lever, 1999; Rogerson, 1999; Berg y Braun, 1999
Infraestructura de la información	Telecomunicaciones.	Graham, 1999
Instituciones	Estructura administrativa, formación de redes estratégicas entre actores públicos y privados, estos últimos con liderazgo, visión, planeación	Raco, 1999; Berg y Braun, 1999

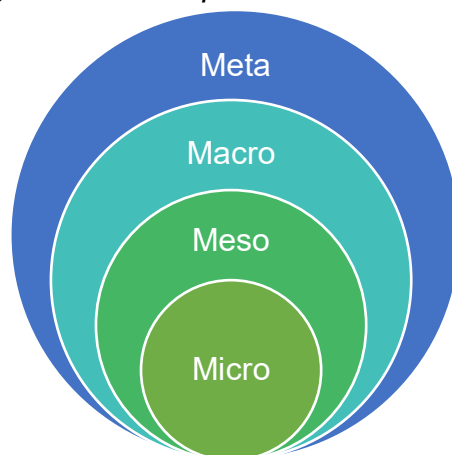
	estratégica, condiciones socio-espaciales, apoyo político y social.	
Empresariales, territoriales y distributivas	Empresariales: comportamiento y rasgos de las unidades productivas. Territoriales: elementos físicos que brinda la ciudad para desarrollar las actividades económicas. Distributivas: disposición de la ciudad para la distribución y circulación de productos.	Sobrino, 2002

Fuente: Elaboración propia con base en Cabrero, Orihuela, & Ziccardi (2009).

2.4. Teoría de la competitividad sistémica

La competitividad sistémica, es un marco de referencia para países en vías de desarrollo e industrializados y es el resultado de una interacción compleja y dinámica entre cuatro niveles, como se observa en la siguiente figura.

Figura 2. La competitividad sistémica

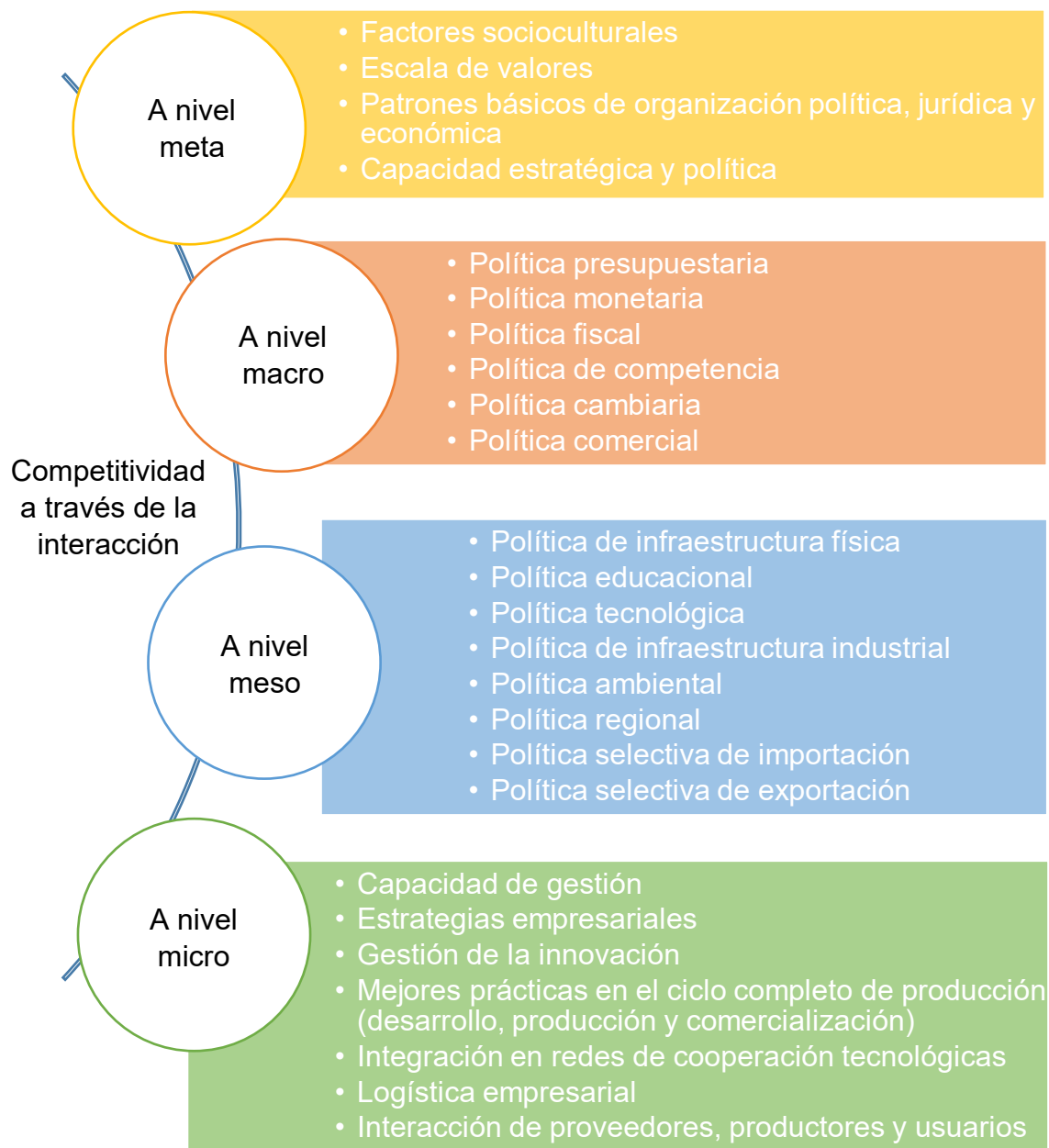


Fuente: (Abdel & Romo, 2004)

Los cuatro niveles de la competitividad sistémica son: nivel micro, es aquel que representa a las empresas que están en constante búsqueda de ofrecer calidad, eficiencia, flexibilidad y rapidez de reacción, estas empresas buscan en su mayoría estar insertadas en redes de colaboración; nivel meso, representa al estado o región y los actores sociales, los cuales crean políticas de apoyo, organizan dentro de la sociedad los procesos de aprendizaje y promueven la formación de estructuras;

nivel macro, influye sobre las empresas por medio de requerimientos de desempeño; y nivel meta, estructurado mediante sólidas bases de organización jurídica, política y económica, capacidad social para organizar e integrar y suficiencia por parte de los actores para la integración estratégica. La interacción sistemática entre los niveles anteriores y sus factores (figura 3) es lo que genera ventajas competitivas (Esser, Hillebrand, Messner, & Meyer-Stamer, 1996).

Figura 3. Niveles de la competitividad sistémica y sus factores



Fuente: Adaptación de Esser, Hillebrand, Messner, & Meyer-Stamer, (1996).

La definición de competitividad sistémica es multidimensional y abarca determinantes políticos, económicos y sociales para el crecimiento de la industria, así mismo considera como prioridad la toma de decisiones de forma conjunta y el diálogo (Milla & Saavedra, 2014). Este último es presentado como un elemento fundamental por Esser et al.,1996, el cual funge como coordinador dentro de los cuatro niveles sistémicos entre los actores sociales, como se muestra en la figura 4, pues ayuda a unir y dar congruencia a los esfuerzos y al potencial creativo de la sociedad. El diálogo es indispensable para mejorar las ventajas nacionales de innovación y competitividad permitiendo que el aprendizaje y comunicación dentro de la sociedad se den como es debido.

Figura 4. El diálogo y su articulación



Fuente: Adaptación de Esser, Hillebrand, Messner, & Meyer-Stamer, (1996).

2.4.1. Análisis del nivel meso

En este nivel se encuentran de forma articulada el estado, las instituciones y las empresas privadas; estas en conjunto crean ventajas competitivas. Así mismo este nivel se enfoca en la eficiencia del entorno, infraestructura física e institucional y en las políticas en general. Algunas de las políticas que lo conforman son de infraestructura, educativa, tecnológica, industrial, ambiental, regional, importación y exportación (Milla & Saavedra, 2014).

El nivel meso resulta de suma importancia para la creación de ventajas competitivas nacionales. En esta dimensión se generan las ventajas competitivas institucionales y organizativas, los patrones de organización y gestión propios, y los perfiles nacionales que se toman como sostén para las ventajas competitivas y que resultan difícil de imitar por los competidores. (Esser, Hillebrand, Messner, & Meyer-Stamer, 1994).

Comúnmente se le denomina el mundo institucional, y se le atribuye un papel decisivo como correa de transmisión entre las empresas y la política (Klenk & Wältring, 2003).

2.5. Métodos utilizados para medir la competitividad urbana

Los modelos para medición de la competitividad urbana son diversos y utilizan distintas metodologías en función de las necesidades del país, ciudad o región. Según el BID (2001), los indicadores de competitividad presentados mediante modelos, son factores que demuestran la capacidad de un país, ciudad o región para producir bienes y servicios con estándares tecnológicos y de calidad internacional de forma eficiente, lo que conlleva a lograr altos niveles de productividad y mayores ingresos.

Los organismos nacionales e internacionales son los encargados de llevar a cabo el proceso de medición de la competitividad de los países, ciudades y regiones desde distintas ópticas, pues buscan proveer la información necesaria para que gobiernos ya sean locales, regionales o nacionales tengan instrumentos para la toma de decisiones al establecer políticas públicas y elevar su nivel de

competitividad, que mejora la calidad de vida de sus ciudadanos y el desempeño de sus empresas (Milla & Saavedra, 2014).

Según Cabrero, Orihuela, & Ziccardi (2009) se identifican tres tipos de métodos para medir la competitividad urbana los cuales dependen del enfoque y los objetivos a alcanzar:

1. Aquellos enfocados en captar inversión privada, utilizados por consultorías o agencias gubernamentales regionales. Algunos ejemplos son: “Best Cities”, presentado en Estados Unidos, cuyo objetivo es la inversión y los negocios; “Best Cities in Asia”, este busca atraer el turismo a las ciudades, tomando en cuenta ingresos, desempleo, inflación, inversión educativa, número de camas de hospital, calidad del medio ambiente, tasa de criminalidad, medios de comunicación y esperanza de vida; Mercer Human Resource and Investment Consulting Inc. con sus rankings internacionales de ciudades; Global Competitiveness Report por el World Economic Forum, el cual evalúa la competitividad de los países a través de un análisis de su microeconomía y macroeconomía, construye los índices mezclando información objetiva e indicadores de opinión de empresarios con base en encuestas.
2. Los que provienen de trabajos académicos, ya que el medir la competitividad urbana tiene como objetivo aumentar el conocimiento relacionado a estos temas y poder ser aplicado a políticas públicas. Ejemplos de autores que han publicado trabajos de este tipo son: Cheshire et al. (1986), ranqueo de ciudades europeas de acuerdo a su competitividad; Lever (1999), análisis de ciudades europeas, buscando explicar el patrón del éxito económico; Kresl y Singh (1999) crearon un método para medir la competitividad de una economía urbana individual, de forma cuantitativa y comparativa; Sobrino (2002) midió la competitividad de 30 ciudades de México donde estableció variables cuantitativas y cualitativas.

3. Referidos a aquellos que combinan los dos métodos anteriores, ya que buscan atraer la inversión, así como también tienen el deseo de contribuir al conocimiento. Un ejemplo de ello es el trabajo de Suzanne McCauley (2003), donde midió la competitividad entre los países y clasificó las ciudades de acuerdo a su capacidad para competir e insertarse en la economía global.

2.5.1. Métodos para obtener medidas de competitividad

Según Bouinot (2002, como se citó en Cabrero, Orihuela, & Ziccardi, 2009) existen tres métodos para obtener mediciones de competitividad:

1. Indicadores de base pre jerarquizados. Donde se analizan indicadores en base a la opinion de expertos, estos hacen una jerarquización de acuerdo al grado de importancia en base a su experiencia, los resultados son ponderados. Ejemplo de este método es el trabajo de Musso y Castaginio (1997) que midieron la competitividad de ciudades del sur de Europa; y The Harris Research Centre que cataloga ciudades europeas en base a entrevistas realizadas a 500 empresarios.
2. Análisis factorial. Este aísla diversas dimensiones dentro de un grupo de variables relacionadas y condensa estas últimas, separa patrones típicos de variación para analizar situaciones específicas. Su objetivo es la identificación y cuantificación de dimensiones inferidas para destacar el desempeño de un grupo de variables dentro de una pluralidad de dimensiones. Ejemplo de esto es el índice de competitividad The Global Competitiveness Report, por The World Economic Forum; también el índice de competitividad de IMD, World Competitiveness Yearbook (WCY); y el trabajo de Cheshire et al. (1986), donde midió la salud urbana.
3. Precios hedónicos. Sofisticado método en el que se considera el precio de un bien en base a sus diversas características. Utilizado para medir la calidad de vida en las ciudades. Como ejemplo se tiene el

trabajo de Giannias (1998), donde midió la calidad de vida incorporando variables como la temperatura, niveles de contaminación, y criminalidad, en ciudades canadienses.

2.6. Noción de la vivienda

Según la Real Academia Española (2022, pág. párr. 1) la vivienda es: “Lugar cerrado y cubierto construido para ser habitado por personas.”, pero más allá de esto está claro que la vivienda debe ser adecuada y contar con las características óptimas para que las personas vivan bien, así lo declaran de manera conjunta el ACNUDH y la ONU-Hábitat (2010):

Una vivienda adecuada debe brindar más que cuatro paredes y un techo. Deben satisfacerse varias condiciones para que una forma particular de vivienda pueda considerarse que constituye “vivienda adecuada”. Estos elementos son tan fundamentales como la oferta y disponibilidad básicas de vivienda (pág. 3 y 4).

La vivienda con frecuencia se concibe como un producto de consumo que se puede rentar o comprar, el problema radica en que centrarse solo en el consumo lleva a la creación de generalidades falsas de la misma, ya que su estudio implica un conjunto de aspectos sociales (Ball, 1987). Más allá de cuatro paredes y un techo la vivienda tiene connotaciones más profundas y psicológicas, Cooper (2006) refiere que para las personas lo que simboliza la vivienda puede ser más importante que cualquier otra cuestión. Si bien la vivienda es un lugar para dormir cómodamente, guardar pertenencias, comer, bañarse, también proporciona cobijo, calidez y privacidad. Y al desarrollar la vida dentro de esta se convierte en un contenedor de recuerdos, llegando a ser “el espejo de uno mismo”. Como todo ser vivo, el ser humano necesita no solo un nido o vivienda, sino de un entorno ecológico en el que sentirse “en casa”. Con respecto a la diferenciación de términos Mercado (2011) considera que cuando se cree conveniente, es viable reemplazar la expresión de vivienda por casa.

El significado de vivienda según Sixsmith (1986) es un fenómeno complejo y multidimensional e implica una división de la vivienda en tres perspectivas distintitas que son la vivienda personal, la vivienda social y la vivienda física.

La vivienda físicamente es una estructura construida con un diseño y configuración espacial influenciados por el estilo de vida de quien la habita, el cual también es influenciado por la misma (Ball, 1987).

Para que la vivienda sea adecuada según el ACNUDH y la ONU-Hábitat (2010) debe como mínimo presentar 7 elementos: seguridad de posesión para sus ocupantes, garantizando su protección jurídica; acceso a los servicios públicos como agua, drenaje, luz, etc.; asequibilidad, puesto que su precio debe ser costeable; habitabilidad que son las condiciones óptimas que proporcionen protección física y espacios que permitan el adecuado esparcimiento; accesibilidad para todos los grupos de la población; una ubicación pertinente cerca de servicios, fuentes de empleo, buenas condiciones ambientales y sociales; consideración y respeto por la identidad cultural.

Cuando se habla de vivienda adecuada se debe hacer espacio al término de habitabilidad, que según Mercado (2011), puede en ocasiones desempeñar el papel de causa o efecto de diversos factores como son los principios básicos de vivienda y el diseño que considera aspectos en cuanto a la seguridad, el confort y la funcionalidad. El termino, así como el de vivienda resulta ser subjetivo y amplio.

2.7. Calidad de vida

Tal como lo expresan diversos autores al traer a la mesa la competitividad, resulta fundamental hablar de calidad de vida.

Así como otros conceptos sociales presentados en este trabajo de los cuales no existe una definición única, el concepto de calidad de vida no es la excepción (ver tabla 4. Calidad de vida por distintos autores), e incluso en ocasiones no es interpretado de la manera correcta, siendo utilizado de manera indistinta al estar vinculado desde sus inicios con otras variables psicológicas que tienen que ver con el bienestar (Urzúa & Caqueo-Urízar, 2012).

El concepto de calidad de vida actualmente es presentado a través de tres disciplinas científicas: economía, medicina y ciencias sociales, donde cada una de ellas se ha encargado de dar a conocer el concepto desde su perspectiva (Cummins, 2004, como se citó en Urzúa & Caqueo-Urízar, 2012).

Tabla 4. Calidad de vida por varios autores

Autor [Año]	Definición de calidad de vida
Ferrans (1990)	Es el sentimiento de satisfacción o insatisfacción de las áreas que cada persona considera importantes, que da como resultado un bienestar personal.
Hornquist (1982)	Satisfacción de necesidades alojadas en las distintas esferas: física, psicológica, social, de actividades, material y estructural.
Shaw (1977)	Ecuación que determina la calidad de vida individual, de forma objetiva y cuantitativa: $QL = NE \times (H + S)$, NE es la dotación natural del individuo, H es el aporte de su núcleo familiar y hogar, y S es la contribución de la sociedad. Contraste: no se tiene una evaluación personal y el cero como resultado no es viable.
Lawton (2001)	Evaluación multidimensional, en base a criterios intrapersonales y socio-normativos, dentro del sistema personal y ambiental del individuo.
Haas (1999)	Evaluación multidimensional de circunstancias individuales de vida en el contexto cultural y valórico al que se pertenece.
Bigelow et al., (1991)	Ecuación o fórmula donde se presentan balanceadas o igualadas la satisfacción de necesidades y la evaluación subjetiva de bienestar.
Calman (1987)	Diferencial calculado de la esperanza y expectativas individuales de una persona, entre un tiempo determinado en el pasado y su presente. Medida de satisfacción, alegría, realización y resiliencia.
Martin & Stockler (1998)	Tamaño de la brecha entre las expectativas individuales y la realidad. Dependiendo del tamaño a menor, mejor calidad de vida.
Opong et al., (1987)	Condiciones de vida o experiencia de vida.

Fuente: Tabla adaptada de Urzúa & Caqueo-Úrizar (2012).

Como se ve en la tabla anterior existe una gran variedad de conceptos a lo que se puede concluir que la calidad de vida para poder ser evaluada debe ser reconocida como un concepto multidimensional y debe ser concebido de forma amplia pues se ve influenciado por el estilo de vida, empleo, vivienda, acceso a servicios públicos y comunicación, educación, urbanización, tasa de criminalidad, contaminación ambiental, situación socioeconómica, entre otros factores que conforman el entorno social e influyen sobre el desarrollo humano de la comunidad (Velarde-Jurado & Avila-Figueroa, 2002).

Según Urzúa & Caqueo-Urizar (2012), al no existir definiciones únicas para el concepto de calidad de vida, estas se pueden agrupar en categorías para fines didácticos como se presenta en la siguiente figura.

Figura 5. Categorías de la definición de calidad de vida



Fuente: Adaptación de Urzúa & Caqueo-Urizar (2012).

Meeberg (1993, como se citó en Urzúa & Caqueo-Úrizar, 2012) plantea cuatro atributos esenciales para diferenciar la calidad de vida de otros conceptos:

- a) Se tiene un sentimiento de satisfacción con la vida en general.
- b) El ser humano cuenta con la capacidad intelectual para realizar una evaluación personal de la vida, ya sea satisfactoria o no.
- c) El individuo debe mostrar un aceptable estado de salud físico, mental, social y emocional que debe estar determinado por los sujetos.
- d) Una persona ajena debe evaluar las condiciones de vida del individuo.

Es posible concluir que la literatura que habla de calidad de vida coincide en 3 puntos según Urzúa & Caqueo-Úrizar (2012):

- 1. Es un concepto subjetivo.
- 2. Los puntajes que se asignan a cada dimensión difieren según la persona.
- 3. El valor dado a cada dimensión varía con el pasar de los años.

Tomando este último punto en cuenta es necesario destacar la importancia de integrar en el concepto de calidad de vida a los aspectos evolutivos según Trujillo, Tovar, & Lozano (2004) pues como mencionan la calidad de vida cambia evolutivamente en función de factores heredados, aprendidos y de la misma libertad.

3. Marco contextual

3.1. Desarrollo y distribución de las ciudades en México

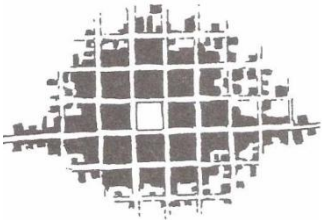
La mayoría de las ciudades coloniales en México se trazaron de forma reticular donde la plaza de armas se encontraba en el centro de la ciudad y a sus costados la catedral y el ayuntamiento, si se necesitaba ampliar el espacio, las calles se prolongaban a cualquiera de los cuatro puntos cardinales, esto cambió con la explosión demográfica a mediados del siglo XX, dando paso a la urbanización y crecimiento de las ciudades fomentados por los flujos migratorios de zonas rurales a urbanas. Por lo que, aunque la forma ortogonal se mantuvo en el centro, las ciudades comenzaron a crecer hacia las periferias a partir de lotificaciones y fraccionamientos de terrenos creando criterios distintos en las ciudades a la hora de

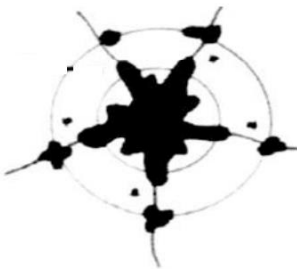
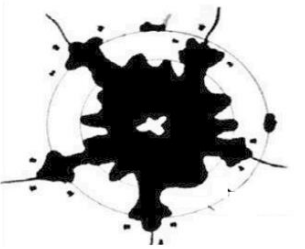
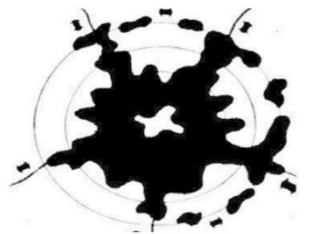
trazar sus calles y avenidas, cambiando su estructura y fisionomía por distintos patrones urbanos con poca articulación funcional (Bazant, 2011).

La globalización, que ha traído consigo fuertes flujos migratorios, así como las políticas neoliberales, han influido en la característica configuración y crecimiento desordenados de las ciudades Latinoamericanas (Ortiz, 2011). Esta no es la excepción para México que, de ser un país donde preponderaba el paisaje rural, se convirtió en un país urbanizado en el siglo XX, y durante la primera década del siglo XXI las ciudades comenzaron a desarrollarse de forma dispersa (Ziccardi & González, 2015). Sánchez (2013) afirma que las ciudades son elementos vivos, que manifiestan en ellas de forma genuina a la sociedad que albergan.

La tabla 5 presenta cómo se han formado y distribuido las ciudades en México, desde la concepción de centros funcionales con patrones reticulares, hasta la expansión de la mancha urbana que da lugar a la formación de metrópolis.

Tabla 5. Distribución de las ciudades en México al paso del tiempo

Distribución	Características principales	Figura
Reticular	Crecimiento “concéntrico” de la ciudad, expansión relativamente uniforme hacia las periferias. Gradual prolongación de las calles y avenidas. Fraccionamientos para clase de ingreso medio y asentamientos (colonias) para bajos ingresos.	 Centro fundacional de ciudades en un patrón urbano tipo reticular

Sobre ejes carreteros	Las carreteras permitieron acceder a nuevos terrenos ubicados en las periferias y se transformaron en los ejes viales primarios de las periferias. Cambio de uso de suelo de habitacional a mixto comercial, y de una densidad baja a una mediana o alta. Conurbación de carreteras y poblados menores próximos a la ciudad.	 Expansión de la ciudad sobre ejes carreteros
Horizontal / Conurbada	Pueblos conurbados –con todos los servicios– se convirtieron en subcentros urbanos. Decaimiento económico gradual del centro de la ciudad. Crecimiento hacia las periferias más distantes. El crecimiento de la urbe presenta segregación socio espacial.	 Conurbación de poblados cercanos consolidados en subcentros urbanos
Metropolitana	La mancha urbana absorbe e integra pueblos y municipios conurbados. Construcción de una estructura urbana que integre funcionalmente a las colonias periféricas, las del anillo intermedio y las del centro de la ciudad. Articulación de la red de vialidades primarias. Más tráfico y mayor congestionamiento.	 Inicio del proceso de metropolización con pueblos y municipios conurbados

Fuente: Elaboración propia con base en Bazant (2011).

3.2. La vivienda en México

La vivienda, al ser un bien necesario se ve influenciada por las políticas públicas las cuales deben cuidar que esta sea valorada como un derecho, sin embargo, resulta ser un dilema que involucra aspectos sociales, económicos, políticos e incluso ideológicos, y para el cual la solución aun no es clara en México e incluso en otros países (García, 2010).

En México la urbanización se dio más rápidamente que en los países desarrollados, y no precisamente por el desempeño de la industrialización que se dio de forma lenta y dependiente, se debió al hecho de que la población creció más que en esos países favorecida por dos factores, la tasa de mortalidad reducida e inversamente un aumento en la fertilidad de la población. Con todo esto la demanda de vivienda comenzó a aumentar sin ser atendida adecuadamente por los sectores públicos y privados, dando paso a construcción de la vivienda por parte de la sociedad sin el cumplimiento de la norma, indistintamente si fuese popular o residencial (García, 2010).

3.3. El mercado de vivienda en México

El mercado de vivienda, no es una sola entidad, está compuesto por distintos mercados, los cuales instauran y regulan la fabricación y acceso a la vivienda. Estos mercados están definidos por distintas características como son los distintos tipos de vivienda, financiamiento, ubicación, tamaño y demandantes, los últimos con diferenciadores tales como la edad, ingresos y origen (Leal, 2008).

La poca regulación de la vivienda que disminuyó los controles y la función de los organismos públicos que planean el desarrollo de las ciudades; los suministros y procesos de producción siendo absorbidos por el sector privado; los derechos sociales sometidos al yugo de los intereses de la industria inmobiliaria; las políticas públicas siendo fragmentadas; la reducción de poder adquisitivo de los salarios y la eliminación de los apoyos estatales para el acceso a la vivienda adecuada, son algunos de los agentes que han conducido a percibir la vivienda como un mero artículo de intercambio comercial y a las ciudades como el terreno perfecto para la especulación inmobiliaria (Ortiz, 2011), y por desgracia según Rossi (2004) la

especulación en el capitalismo forma parte de los mecanismos por los cuales se da el crecimiento de las ciudades. Sumado a esto la creciente brecha en el costo de la vivienda en una sociedad donde en su mayoría esta es propiedad privada ha traído un crecimiento de la desigualdad, lo que refleja que los mercados de la vivienda participan de forma activa ante este hecho (Leal, 2008).

La creciente velocidad con la que mueven enormes masas de capital, el debilitamiento de la intervención estatal en la gestión urbana y la competencia entre ciudades que buscan atraer inversiones han potenciado la importancia de los negocios inmobiliarios en el desarrollo urbano. (Mattos, 2007, pág. 82)

Se identifican diecinueve diferentes actores que participan en el mercado formal de la vivienda de acuerdo a las labores que realizan, los cuales abarcan el sector público, privado y social (Ziccardi & González, 2013), en la tabla 6 se señala cada uno de ellos.

Tabla 6. Actores del mercado de la vivienda

Actor	Fase en que participa	Ejemplos
Propietarios de suelo sin urbanizar	Oferta de suelo	Privados: terratenientes; públicos: gobierno federal, estatal y municipal; sociales: comunidades agrarias
Fraccionadores de terrenos		
Propietarios de uno o varios lotes individuales ya urbanizados		
Auto productores individuales	Producción de vivienda	Se encuentran en los extremos de la pirámide de ingresos de la población
Promotores inmobiliarios		Privados; sociales: grupos de pobladores

Organismos de vivienda del sector público		ONAVIS, OREVIS, INFONAVIT, FOVISSSTE, CONAVI, FONHAPO
Entidades financieras del sector privado	Financiamiento para la construcción y adquisición de vivienda	Bancos, SOFOLES y SOFOMES
Entidades micro financieras no bancarias		-
Sistemas tradicionales de ahorro y préstamo (no bancarios)		-
Industria de la construcción	Producción de insumos y tareas para la urbanización y la edificación de vivienda	Industria de materiales de construcción, constructoras, mano de obra, profesionales, técnicos, subcontratistas
Gobiernos locales (estatales y municipales)	Establecimiento de normatividad, autorizaciones y dotación de infraestructura y servicios	Catastro urbano, registro público de la propiedad
Dependencias del gobierno federal		Comisión Nacional del Agua (CNA) y Comisión Federal de Electricidad (CFE)
Peritos	Gestión legal, verificación y realización de trámites	
Profesionales valuadores inmobiliarios		-
Notarios públicos		
Gestores de trámites		
Agencias inmobiliarias	Venta y publicidad	
Agencias de publicidad y anuncios clasificados		-
Vendedores		

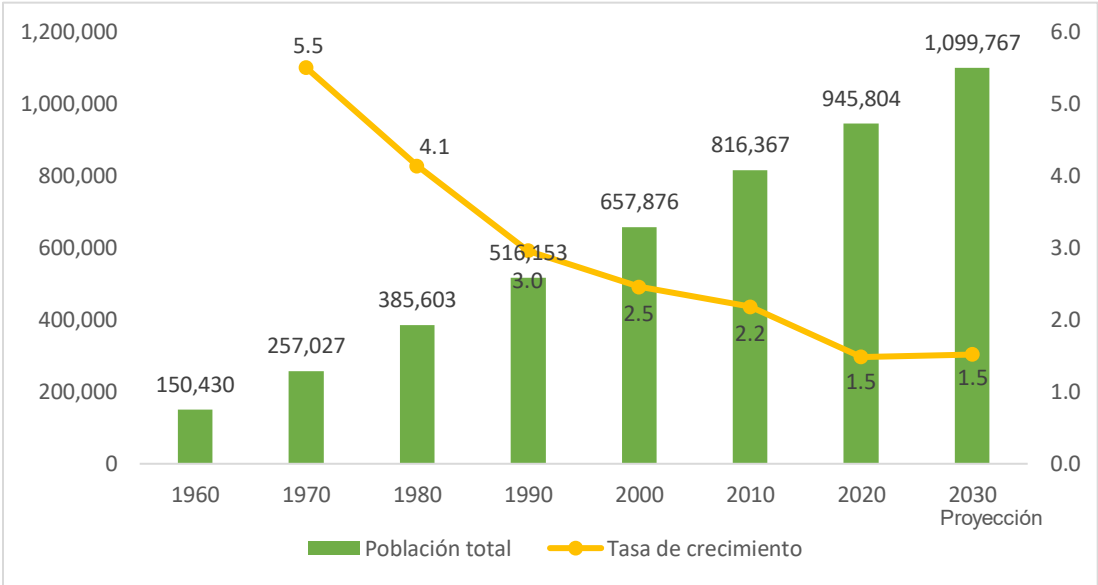
Fuente: Elaboración propia con base en Ziccardi & González (2013).

3.4. Descripción de la ciudad de Chihuahua

El municipio de la ciudad de Chihuahua tiene una extensión territorial de 8,382 km², ubicándose justo en el centro del estado, lo que representa el 3.4% de la superficie total del estado y cuenta con 391 localidades (INEGI, 2020), de las cuales una localidad es urbana y las 390 localidades restantes son rurales (ver mapa 2) (IMPLAN Chihuahua, 2017).

En 2020 la ciudad de Chihuahua contaba con una población de 945,804 habitantes con una tasa de crecimiento medio anual de 1.5% en el periodo 2010-2020 (SEDATU y CONAPO, 2024), como se observa en el gráfico 1. Con lo anterior se puede inferir que la densidad de población en el municipio es de 112 *hab/km²* y según el IMPLAN (2017) el 98.7% de la población municipal está asentada en la localidad urbana y el otro 1.3% en las 390 localidades rurales.

Gráfico 1. Población total en el municipio de Chihuahua y tasa de crecimiento



Fuente: Elaboración propia con base en IMPLAN (2017), SEDATU y CONAPO (2024) e INEGI (2017).

El clima de la ciudad es semiárido extremo con una temperatura media anual de 18.4° C, media máxima de 26.8° C y media mínima de 18.5° C.

Se presentan lluvias torrenciales, que causan siniestros e inundaciones por las deficiencias del drenaje pluvial. Asimismo, los escurrimientos pluviales en la ciudad no son aprovechados de manera eficaz para recargar los mantos freáticos (IMPLAN Chihuahua, 2017).

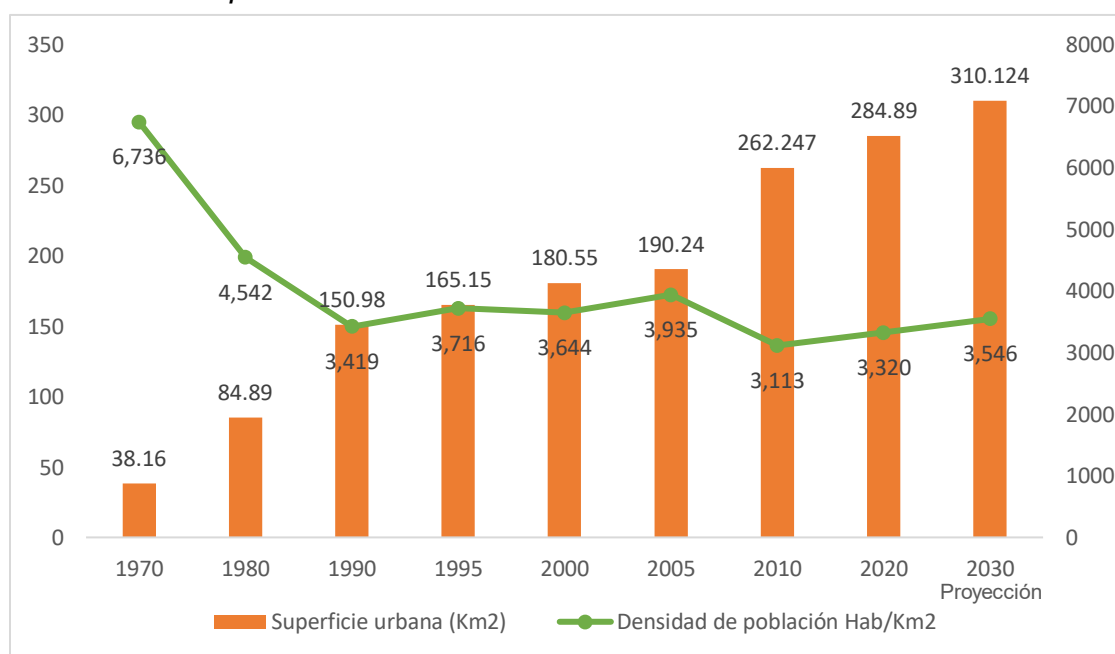
3.5. Desarrollo y distribución de la ciudad de Chihuahua

La ciudad de Chihuahua se asienta en un valle con pendientes de hasta 5%, sus barreras naturales al oriente son la sierra Nombre de Dios y al poniente la sierra El Mogote y Sierra Azul, estas últimas son zonas que se consideran no urbanizables pues presentan pendientes superiores a 20% (IMPLAN Chihuahua, 2017).

La cultura de horizontalidad y poca densificación ha prevalecido en la ciudad de Chihuahua a lo largo de los años y actualmente la zona urbana está creciendo sobre terrenos ocupados anteriormente por la agricultura y matorrales (INEGI, 2010) y aunque las serranías e hidrología superficial podrían ser aprovechadas, ya sea como sistema de parques naturales, o como medio para desarrollar y ramificar la movilidad peatonal o ciclista, hay un grado considerable en la falta de preservación y un desaprovechamiento del espacio natural, todo esto por las tendencias de urbanización, lo que ha provocado que el espacio natural sufra la pérdida de superficie por la invasión urbana (IMPLAN Chihuahua, 2017).

El crecimiento dado en la zona urbana, presentado en el gráfico 2, se ha producido de forma acelerada y entre 1980 a 1995 el ritmo de expansión fue del 96%, así mismo entre 1980 y 2005 la superficie urbana creció más del doble, de 84.89 km^2 a 190.24 km^2 .

Gráfico 2. Superficie del área urbana de la ciudad de Chihuahua



Fuente: Elaboración propia con base en IMPLAN (2017), SEDATU y CONAPO (2024).

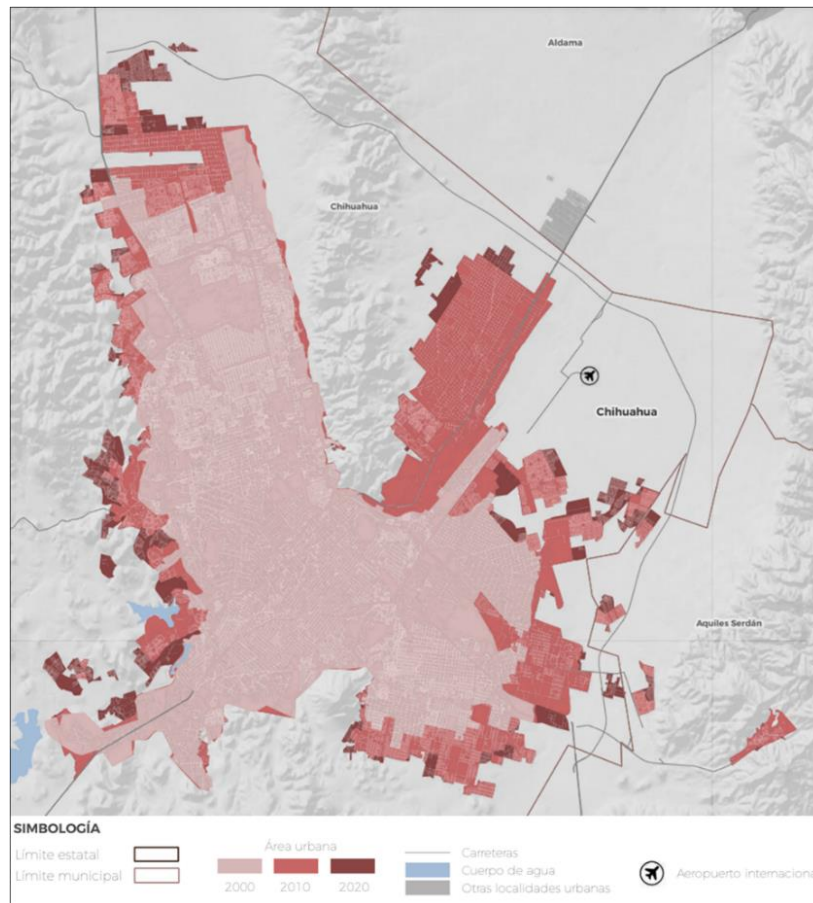
La densidad poblacional de la periferia se ha mantenido en los menores rangos, sin embargo, a medida que las zonas adquieren un carácter central aumenta la densidad, con excepciones de una fracción de la zona norte en Riberas de Sacramento y oriente en la zona de Punta Oriente, así mismo hay zonas céntricas con baja densidad y una zona oriente que está creciendo alejada y con altos niveles de pobreza. Dentro de la ciudad hay 37 asentamientos irregulares, de los cuales 27 se ubican en zonas de riegos para la población o con restricciones legales. La zona urbana en el interior se mantiene sin muchos cambios desde 1990 en cuanto a densidad, debido a que la ciudad tiende a crecer hacia sus periferias y no ha transitado hacia la mejora de servicios, equipamiento e infraestructura, que prevalecen desde el año 2000. (IMPLAN y H. ayuntamiento de Chihuahua, 2024).

Es importante mencionar que el Centro de Población se define con la delimitación de su fondo legal y tiene una superficie total de 78,289.38 hectáreas (782.8938 km^2), además de esta, se considera una superficie adicional para el crecimiento futuro de la ciudad, mediante la elaboración de planes parciales o iniciativas que se encuentran en proceso de protocolización (IMPLAN Chihuahua, 2017).

Dentro de la ciudad existen 13,893 polígonos vacíos, que son un total de 2,461.83 hectáreas (24.6183 km^2), de estos el 60.35% está dentro del área urbana que son 1,484.73 hectáreas (14.8473 km^2), para estos no hay acciones específicas o incentivos que impulsen su ocupación. Cabe mencionar que estos, predios baldíos con acceso a infraestructura básica e inmuebles deshabitados o con bajo aprovechamiento ocupacional, cuentan con potencial de desarrollo urbano (IMPLAN y H. ayuntamiento de Chihuahua, 2024).

En el mapa 1 se puede observar cómo se ha dado el crecimiento urbano de la ciudad de Chihuahua en el periodo del 2000 al 2020.

Mapa 1. Crecimiento urbano de la ciudad de Chihuahua 2000-2020

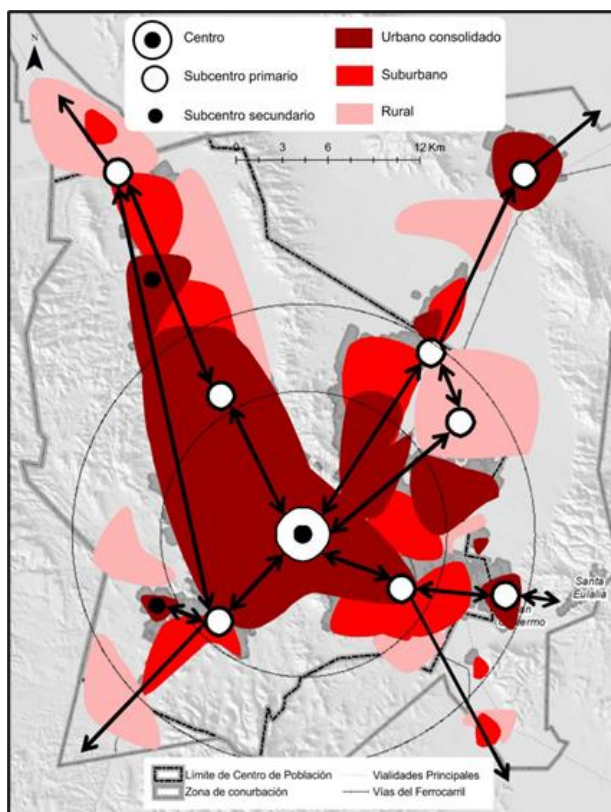


Fuente: Mapa adaptado de la SEDATU y CONAPO (2024).

El desarrollo y distribución de la zona urbana en la ciudad de Chihuahua se ha dado como en la mayor parte de las ciudades de México; desde su concepción como cetro funcional con un patrón urbano tipo reticular, pasando por una expansión de la misma sobre los ejes carreteros y vías ferroviarias (ver mapa 2), creándose una zona urbana conurbada con localidades cercanas, hasta la expansión de la mancha urbana, la cual actualmente está dando lugar a la formación de la zona metropolitana de Chihuahua que según el IMPLAN (2017) está integrada por los municipios de Aldama, Aquiles Serdán y Chihuahua, siendo esta última el núcleo de esta zona.

La ciudad actualmente cuenta con un centro urbano en el cual predominan, en la dinámica urbana, las actividades administrativas y de movilidad, entre otras; también cuenta con ocho subcentros primarios, tres de estos reconocidos por la planeación vigente y los cinco restantes son emergentes; además de dos subcentros secundarios emergentes. La figura 6 representa lo anterior.

Figura 6. Esquema conceptual de la ciudad de Chihuahua

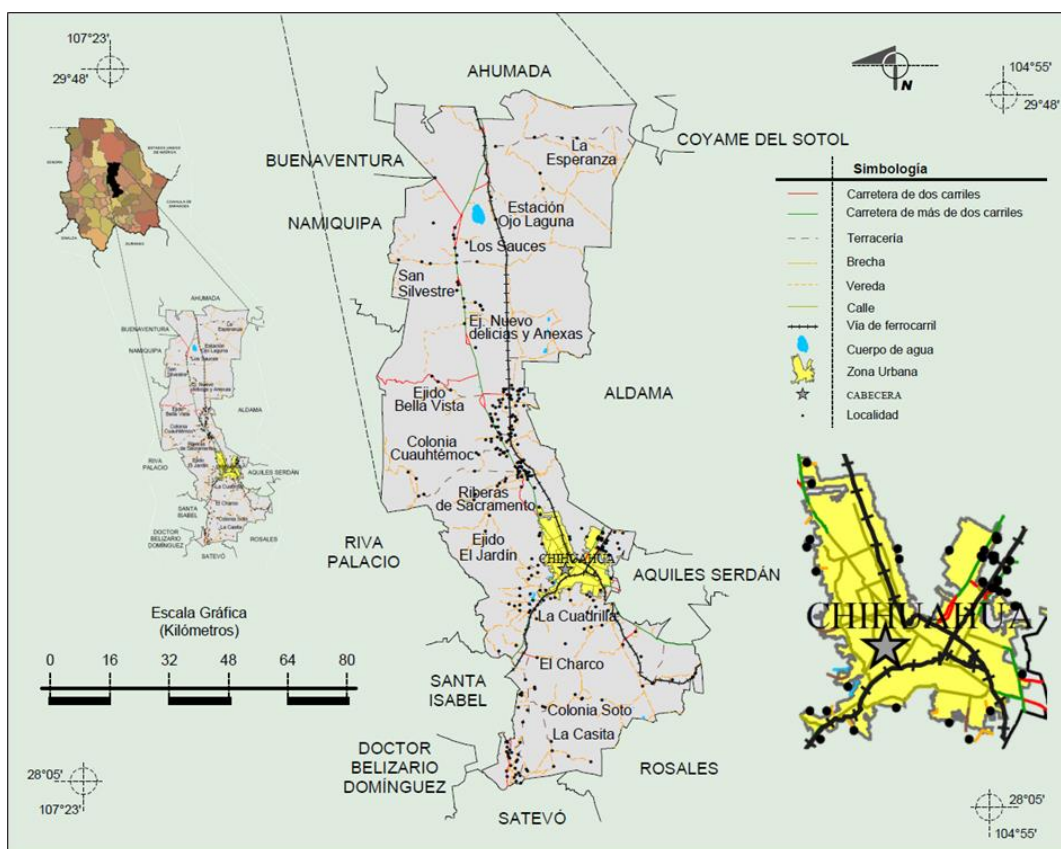


Fuente: IMPLAN y H. Ayuntamiento de Chihuahua (2024).

La ciudad de Chihuahua dentro del sistema urbano nacional (SUN) es un importante núcleo de desarrollo al encontrarse entre ejes carreteros nacionales e internacionales: el agroindustrial Juárez-Zacatecas, y los comerciales Juárez – Ciudad de México y Topolobampo - Dallas, TX (IMPLAN Chihuahua, 2017).

Cabe destacar que la expansión de la ciudad se ha dado sobre los ejes carreteros y vías ferroviarias presentados en el mapa 2.

Mapa 2. Zona urbana del municipio de Chihuahua



Fuente: Mapa adaptado del INEGI (2010).

En cuanto a la planeación urbana, la ciudad de Chihuahua trabaja con dos productos cartográficos llamados Zonificación Primaria y Secundaria, presentados dentro del Plan de Desarrollo Urbano (PDU) de la ciudad de Chihuahua, en los cuales el centro de población esta subdividido en lo que es la denominada Zonificación Primaria y Secundaria.

La zonificación primaria es un esquema genérico de aprovechamiento territorial que asigna características y posibles usos de suelo (IMPLAN Chihuahua, 2017).

En su versión más reciente en la zonificación primaria se distinguen tres tipos de zonas:

- Zona “U” Área urbana.
- Zona “R” Suelo programado, reservado para urbanización.
- Zona “R” Suelo no programado.

- Zona “E” Preservación ecológica, que busca la salvaguarda de las condiciones naturales de valor ambiental.
- Zona “E” Cuerpo de agua.

A continuación, un histórico de la superficie de zonificación primaria del centro de población Chihuahua.

Tabla 7. Superficies zonificación primaria 2013-2023

Concepto	2013 superficie (Ha)	2016 superficie (Ha)	2021 superficie (Ha)	2023 superficie (Ha)
Zona “U” Área urbana	24,364.91	25,119.21	26,739.56	26,872.79
Área urbana	22,054.81	23,052.51	24,386.42	-
Granjas y Asentamientos	2,310.10	2,066.70	2,353.14	-
Zona “R” Suelo programado	13,931.26	13,154.25	11,807.23	8,475.94
Zona “R” Suelo no programado	-	-	-	3,281.59
Zona “E”				
Preservación ecológica	39,993.21	40,015.91	39,742.59	39,659.07
Preservación Ecológica	20,060.56	20,049.03	19,735.84	-
Área Natural de Valor Ambiental	19,932.65	19,966.89	19,736.67	-
Cuerpo de Agua	-	-	270.09	-
Total	78,289.38	78,289.38	78,289.38	78,289.38

Fuente: Tabla adaptada de IMPLAN y H. Ayuntamiento de Chihuahua (2013), (2016), (2021) y (2024).

Por su parte la Zonificación secundaria es un esquema de aprovechamiento territorial más específico, donde se determinan los aprovechamientos propuestos o la utilización de los diversos usos del suelo al interior del centro de población (IMPLAN Chihuahua, 2024), como son el habitacional, comercial y de servicios, mixto, industrial, rellenos sanitarios, entre otros.

3.6. La vivienda en la ciudad de Chihuahua

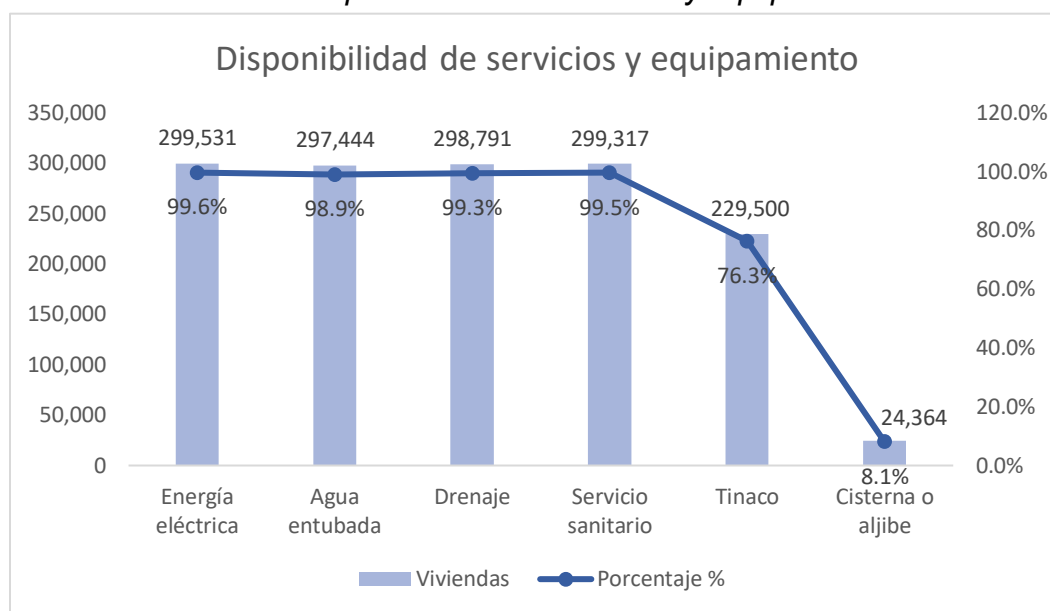
En la ciudad de Chihuahua, el parque habitacional en su conjunto está conformado por 300,786 viviendas particulares habitadas, las cuales representan el 26.2% del total estatal, cuya tasa de crecimiento promedio anual en el periodo 2010 al 2020 fue de 2.5, el promedio de ocupantes por vivienda es de 3.1 y el promedio de ocupantes por cuarto (índice de hacinamiento) es de 0.7 (INEGI, 2020).

La densidad de la vivienda en la ciudad en general es baja. En términos más particulares al sur de la ciudad se tiene una densidad media, en lo que es el área de colonias que va desde el Periférico Francisco R. Almada, Av. Silvestre Terrazas, Av. 20 de noviembre, Av. Carlos Pacheco Villalobos hasta el Boulevard José Fuentes Mares. Hacia al norte es donde se presenta una densidad de vivienda alta, en Riberas de Sacramento, Villas del Real, Chihuahua 2000, INFONAVIT y fraccionamientos cercanos, en fraccionamientos de interés medio y alto al poniente y en fraccionamientos de interés social al oriente (IMPLAN y H. ayuntamiento de Chihuahua, 2024).

El material del piso de la vivienda se asocia directamente con condiciones de salud y bienestar de la población, en la ciudad de Chihuahua había en el 2020 un 0.5% de viviendas con piso de tierra (INEGI, 2020).

En cuanto a la disponibilidad de servicios y equipamiento, el gráfico 3 muestra los resultados del censo de población y vivienda 2020 de un total de 300,786 viviendas que representa el 100%.

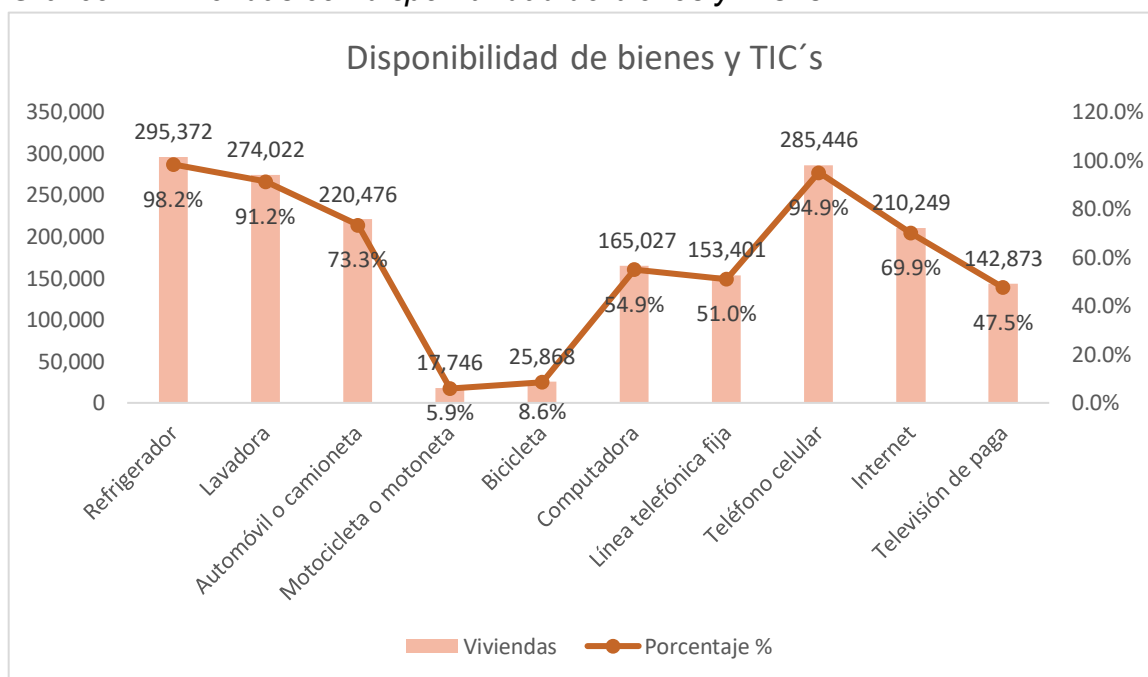
Gráfico 3. Viviendas con disponibilidad de servicios y equipamiento



Fuente: Elaboración propia con base en (INEGI, 2020).

La información obtenida del cuestionario básico del censo de población y vivienda 2020 en cuanto a disponibilidad de bienes y tecnologías de la información y comunicación (TIC 's) permite identificar elementos asociados con el bienestar y la calidad de vida de los ciudadanos, ver gráfico 4.

Gráfico 4. Viviendas con disponibilidad de bienes y TIC 's

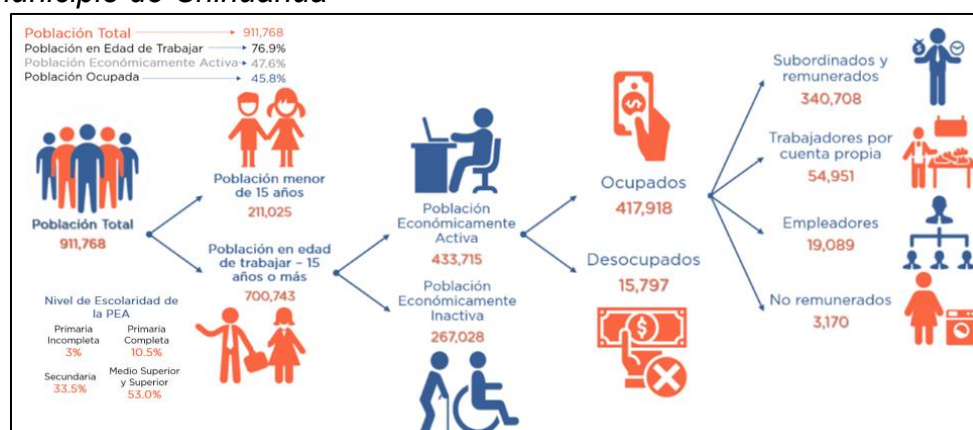


Fuente: Elaboración propia con base en (INEGI, 2020).

Finalmente, con la información del cuestionario ampliado del censo 2020, se estima que, la mayoría de las viviendas particulares habitadas son propias, el 73.2%; con respecto a las viviendas alquiladas, prestadas o en otra situación solo se encontraron los datos del 2015, que muestran que el 14.2% son alquiladas y 12.3% están prestadas o en otra situación (INEGI, 2020).

3.7. El mercado de la vivienda en Chihuahua

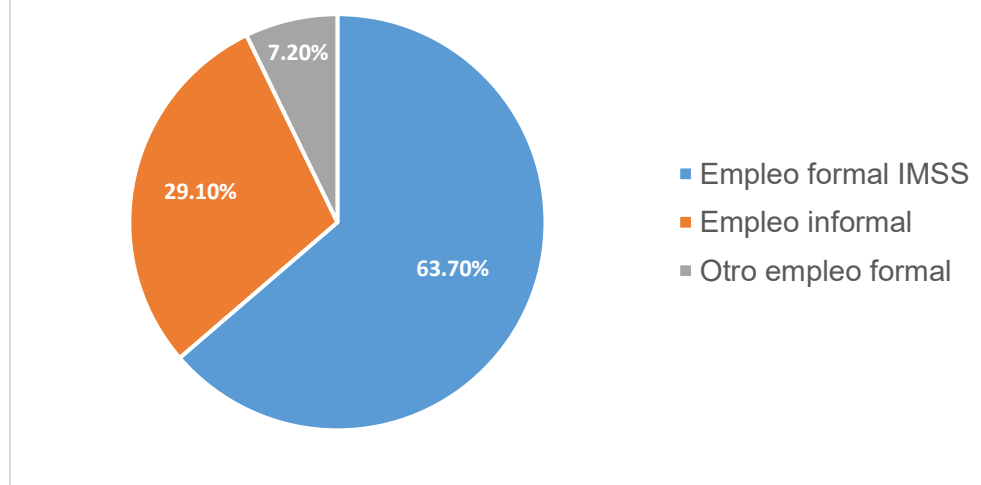
Figura 7. Estructura de la población económicamente activa en el municipio de Chihuahua



Fuente: Adaptación de Guerrero, Cruz, Hermosillo, & García (2019).

Una población económicamente activa (observar figura anterior) y con empleo formal tiene acceso a créditos bancarios e institucionales, este es el caso de la ciudad de Chihuahua donde su población no muestra gran crecimiento, ya que presenta una tasa de población con tendencia a la baja, sin embargo, la ciudad tiene un alto nivel de formalidad (IMPLAN Chihuahua & bismark research company, 2022). Para marzo de 2019, había un total de 417,918 ocupados, de estos 266,359 eran empleos formales registrados en el IMSS, lo que es un 63.7% del total de la ocupación, 121 mil trabajaban informalmente, un 29.1% y el 7.2% restante, equivalente a 29 mil eran empleos formales de otro tipo (ver gráfico 5. Empleo en el municipio de Chihuahua marzo 2019) (Guerrero, Cruz, Hermosillo, & García, 2019).

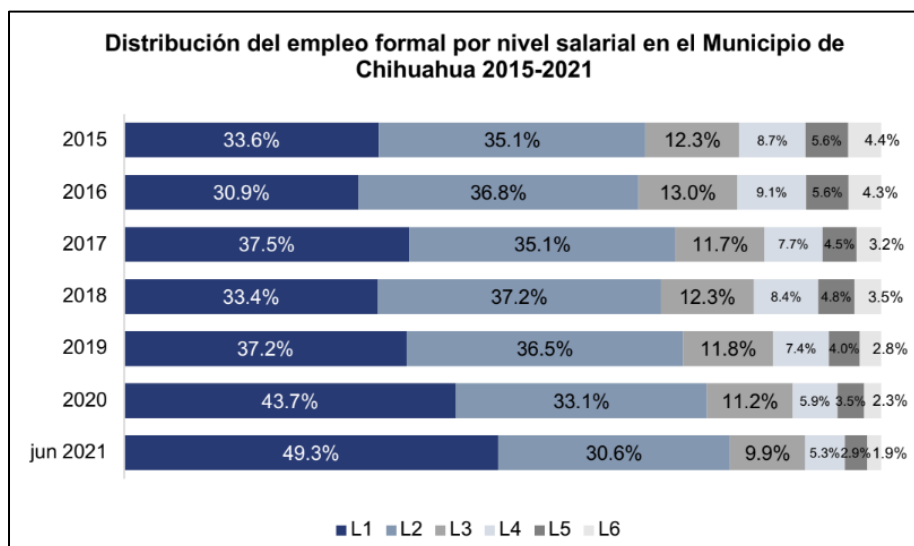
Gráfico 5. Empleo en el municipio de Chihuahua marzo 2019



Fuente: Adaptación de Guerrero, Cruz, Hermosillo, & García (2019).

Pese a lo anterior dentro del municipio en el periodo de 2015 a 2020, el porcentaje de la población ocupada del rango salarial L1, el más bajo nivel de ingresos, aumento de 33.6% a 43.7% (Mendoza & Hermosillo, 2021), lo cual se muestra en el siguiente gráfico.

Gráfico 6. Distribución del empleo formal por nivel salarial en el Municipio de Chihuahua 2015-2021



Fuente: Mendoza & Hermosillo (2021).

Aunque el aumento de empleos formales ha ido al alza, así también han aumentado los puestos de trabajo de nivel salarial L1 y por el contrario los niveles medios y altos han disminuido (Mendoza & Hermosillo, 2021).

La distribución de los rangos salariales (L1-L6) de acuerdo al número de salarios mínimos y el valor correspondiente del salario mínimo vigente del 2024 de \$248.93, se muestra a continuación.

Tabla 8. Niveles y rangos salariales

Nivel Salarial	Rango de salarios mínimos	Rango en valor monetario de acuerdo al SM vigente*
L1	De 1 a 2 SM	\$ 7,567.472 - \$ 15,134.944
L2	De 3 a 4 SM	\$ 22,702.416 - \$ 30,269.888
L3	De 5 a 6 SM	\$ 37,837.36 - \$ 45,404.832
L4	De 7 a 9 SM	\$ 52,972.304 - \$ 68,107.248
L5	De 10 a 14 SM	\$ 75,674.72 - \$ 105,944.608
L6	Más de 15 SM	Más de \$ 113,512.08

Fuente: Adaptación de Mendoza & Hermosillo (2021).

*Salario Mínimo vigente al 2024 (CONASAMI, 2023).

En la ciudad de Chihuahua la cultura del mercado de la vivienda está inclinada hacia la horizontalidad, basado en una tipología de vivienda unifamiliar y aunque en los últimos años se han estado ofertando departamentos, esta situación se da en su mayoría a nivel residencial y residencial plus. No todos son adquiridos para ser habitados y un alto porcentaje de estos son vistos como inversión (IMPLAN Chihuahua & bismark research company, 2022).

El predominio de usos de suelo únicos ha fragmentado la ciudad, puesto que la vivienda unifamiliar se antepone a cualquier otra, pero debido a que representa un alto consumo de suelo, debe ser desarrollada en las periferias de la ciudad donde se ubica el suelo “más barato” (IMPLAN y H. ayuntamiento de Chihuahua, 2024).

La tabla 9 muestra la cantidad de vivienda demandada desde 2005, de acuerdo a la población, así como una proyección de la misma demanda en Chihuahua.

Tabla 9. Proyección de demanda de la vivienda en la ciudad de Chihuahua

Indicador	2005	2010	2012	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Población	748,518	809,232	834,642	866,031	911,109	948,706	977,517	1,006,849	1,037,061
Tasa Media de Crecimiento	2.62	1.64	1.56	1.27	1.02	0.81	0.60	0.60	0.60
Demanda de vivienda	23,853	17,847	7,473	17,807	14,741	12,816	10,287	11,530	12,817
Rezago de vivienda	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950
Demanda Efectiva de Vivienda	25,803	19,797	9,423	19,757	16,691	14,766	12,237	13,480	14,767

Fuente: IMPLAN CHIHUAHUA (2017).

En el siguiente desglose (tabla 10) de créditos para adquisición de vivienda del 2015 al 2021, se observa que el mayor porcentaje de créditos ejercidos a partir del 2019 en la entidad son para viviendas del tipo tradicional y media que rondan en un precio entre los 660 mil pesos y los 2 millones.

Tabla 10. Créditos de vivienda anuales Chihuahua

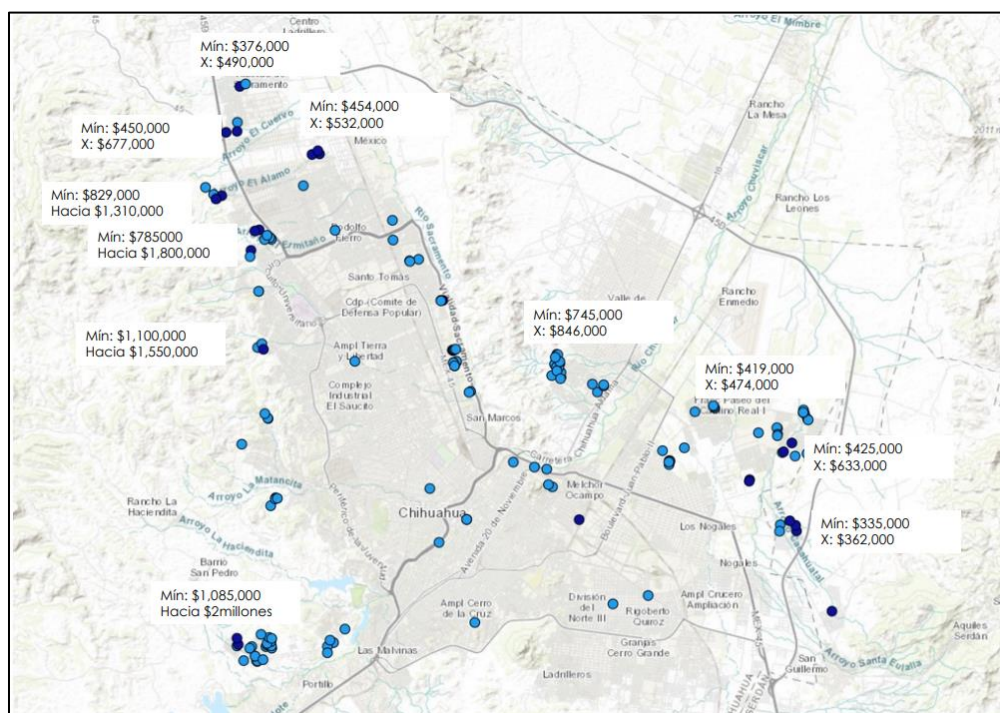
CRÉDITOS EJERCIDOS PARA ACCIONES DE VIVIENDA ANUALES EN EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA							
	2015	2019	2020	2021	Nota: Clasificación de la vivienda según su valor en UMAS		
Créditos totales	18,991	16,578	17.219	19,428	Tipo de vivienda	UMA	Pesos MXN
Para adquisición de vivienda	11,108	9,681	8.195	9,140	Económica	hasta 118	hasta \$389,462
Para vivienda nueva	6,716	5,588	4.495	4,624	Popular	mayor a 118 - 200	\$389,462 - \$660,106
Para vivienda usada	4,392	4,093	3.700	4,516	Tradicional	mayor a 200 - 350	\$660,106 - \$1,155,185
Créditos por segmento para adquisición					Media	mayor a 350 - 750	\$1,155,185 - \$2,475,397
Económica	146	87	24	29	Residencial	mayor a 750 - 1,500	\$2,475,397 - \$4,950,795
Popular	5,524	2,538	1670	1647	Residencial Plus	mayor a 1,500	mayor \$4,950,795
Tradicional	2,754	3,304	3009	3444	*Calculado en base a la Unidad de Medida y Actualización UMA 2024, monto diario \$108.57 y monto mensual \$3,300.53.		
Media	2,141	2,944	2620	2806			
Residencial	543	808	872	1214			
Créditos para vivienda nueva por segmento							
Económica	55	32	4	6			
Popular	3,690	1,315	704	720			
Tradicional	1,152	1,390	1136	1149			
Media	1,446	2,183	1935	1825			
Residencial	373	668	716	924			

Fuente: IMPLAN Chihuahua & Bismark Research Company (2022) e INEGI (2024).

También se puede denotar que los créditos para vivienda residencial aumentaron considerablemente. En 2021 de los 19,428 créditos ejercidos el 63% se ejerce por Infonavit y FOVISSSTE, el 23.2% es destinado para vivienda usada y el 23.1% es para vivienda nueva.

En cuanto a la oferta, el siguiente mapa muestra el costo promedio de acuerdo a su ubicación en la ciudad.

Mapa 3. Oferta de la vivienda en Chihuahua



Fuente: RUV como se citó en IMPLAN Chihuahua & Bismark Research Company (2022).

3.8. La ciudad de Chihuahua en el ámbito competitivo

Las ciudades se presentan como espacios donde se suscita el desarrollo económico y la innovación, y aunado a este desarrollo también vienen consigo ciertos desafíos que enfrentar en distintos ámbitos como son la seguridad, movilidad y sostenibilidad, es por ello que el Instituto Mexicano para la Competitividad (IMCO), se da a la tarea de elaborar anualmente el Índice de Competitividad Urbana (ICU) en el cual se da a conocer el desempeño y retos que presenta cada ciudad (IMCO, 2024).

Para el IMCO la competitividad es como una carrera y esta misma se mide en relación a los demás de acuerdo a su nivel de competitividad (figura 8). La competitividad es vista como la capacidad que tiene una ciudad para atraer y retener el talento y la inversión (Mendoza & Hermosillo, 2021).

Figura 8. Niveles de competitividad IMCO



Fuente: Adaptado del IMCO (2023).

En la versión más reciente del ICU la ciudad de Chihuahua, a nivel general, se colocó en el quinto lugar de las ciudades más competitivas de la categoría de más de un millón de habitantes, como lo muestra la figura 9, solo por debajo de Saltillo, Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara, pero a pesar de esto su nivel de competitividad bajo de alta a media alta con respecto a los dos años anteriores (2023 y 2022).

Figura 9. Chihuahua dentro del ICU 2024

Ciudades de más de un millón de habitantes				
Nivel de competitividad	ICU 2024	Ciudad	Cambio	
Muy alta	1	Saltillo	4	↑
Alta	2	Ciudad de México	6	↑
Media alta	3	Monterrey	0	=
Media baja	4	Guadalajara	9	↑
Baja	5	Chihuahua	-3	↓
Muy baja	6	Querétaro	12	↑

Fuente: Adaptado del IMCO (2024).

El índice de competitividad urbana 2024 se realizó a partir de 35 indicadores agrupados mediante 6 subíndices (tabla 11) y evaluó 66 ciudades, las cuales cuentan con el 62% de la población total mexicana y representan a dos de cada tres personas de la población económicamente activa (PEA) (IMCO, 2024).

Tabla 11. Subíndices y variables consideradas ICU 2024

1. Innovación y Economía	2. Infraestructura	3. Mercado de trabajo
Mide las principales características económicas y la capacidad para competir en sectores de alto valor agregado intensivos en conocimiento y tecnología	Mide la calidad y eficiencia de los sectores financiero, energético, de telecomunicaciones, transporte, servicios públicos como salud y agua	Mide la eficiencia de los mercados de factores de producción, principalmente el laboral
Variables: • Intensidad energética en la economía • Tamaño del mercado hipotecario • Crecimiento del PIB de la ciudad • Diversificación económica • Ocupación hotelera • Centros de investigación • Patentes	Variables: • Camas de hospital • Agua surtida por pipas • Nuevas viviendas intraurbanas • Costo de electricidad • Hogares con computadora e internet • Víctimas en accidentes relacionados con transporte • Uso de servicios financieros	Variables: • Brecha de ingresos por género • Salario mensual para trabajadores de tiempo completo • Producto medio del trabajo • Jornadas laborales de más de 48 horas • Empresas con más de 50 empleados • Informalidad laboral
4. Sociedad y Medio Ambiente	5. Derecho	6. Sistema Político y Gobiernos
Mide el estado de vida de los habitantes a través de áreas como educación, salud. Además de su capacidad para relacionarse de manera sostenible con los recursos naturales	Mide el estado de la seguridad pública y certeza jurídica para contar con una ruta clara para el desarrollo de la región	Mide la capacidad de los gobiernos en influir positivamente en la competitividad a través de sus finanzas y gestión
Variables: • Residuos sólidos • Consumo de agua • Capacidad de tratamiento de agua en operación • Cobertura educativa • Grado de escolaridad • Personal de salud	Variables: • Robo de vehículos • Tasa de homicidios • Percepción de seguridad • Agresiones a periodistas	Variables: • Percepción de corrupción en las zonas urbanas • Ingresos propios • Nuevas viviendas verticales • Densidad poblacional • Mortalidad infantil

Fuente: Elaboración propia con base en IMCO (2024).

Resultados por subíndice para la ciudad de Chihuahua:

1. Innovación y economía: en este rubro la ciudad ocupa la posición número 4 con un nivel de competitividad alta. De acuerdo al indicador de tamaño del mercado hipotecario (créditos por cada mil adultos), mientras el promedio general fue de 19.3, la ciudad de Chihuahua presentó un 37.3, lo que le da un nivel de competitividad alta. En los indicadores restantes presento un nivel medio alto.

2. Infraestructura: posición número 10 con un nivel de competitividad media alta. Su indicador mejor posicionado con un nivel de competitividad alta fue el de hogares con computadora e internet (porcentaje de hogares), mientras el promedio general fue de 31.6, la ciudad de Chihuahua presentó un 43.7. Su indicador peor posicionado con un nivel de competitividad baja fue el de víctimas en accidentes relacionados con transporte (por cada 100 mil habitantes), mientras el promedio general fue de 111.5, la ciudad de Chihuahua presentó un 221.2.
3. Mercado de trabajo: posición número 4 con un nivel de competitividad alta, cabe destacar que la posición número uno se la llevo Juárez. Su indicador mejor posicionado con un nivel de competitividad muy alta fue el de informalidad laboral (porcentaje de población ocupada, en condiciones de informalidad laboral), mientras el promedio general fue de 47.1, la ciudad de Chihuahua presentó un 28.7. Su indicador peor posicionado con un nivel de competitividad media baja fue el de brecha de ingresos por género (diferencia absoluta entre el ingreso promedio de mujeres y hombres), mientras el promedio general fue de 16.4, la ciudad de Chihuahua presentó un 17.7.
4. Sociedad y medio ambiente: posición número 1 con un nivel de competitividad alta. Su indicador mejor posicionado con un nivel de competitividad alta fue el de capacidad de tratamiento de agua en operación (*lts/seg* por cada mil habitantes), mientras el promedio general fue de 2 y la ciudad de Chihuahua presentó un 3.6. Su indicador peor posicionado con un nivel de competitividad media baja fue el de consumo de agua (metros cúbicos per cápita), mientras el promedio general fue de 115.3, la ciudad de Chihuahua presentó un 165.6.
5. Derecho: posición número 6 con un nivel de competitividad media alta. Su indicador mejor posicionado con un nivel de competitividad alta fue el de agresiones a periodistas (agresiones contra la prensa por millón de habitantes), mientras el promedio general fue de 5.8 y la ciudad de Chihuahua presentó un 0. Su indicador peor posicionado con un nivel de

competitividad media baja fue el de tasa de homicidios (por cada 100 mil habitantes), mientras el promedio general fue de 28.2, la ciudad de Chihuahua presentó un 38.5.

6. Sistema político y gobiernos: posición número 20 con un nivel de competitividad baja. Esta posición representa la más baja en su categoría de más de un millón de habitantes. Su indicador mejor posicionado con un nivel de competitividad alta fue el de ingresos propios (porcentaje de los ingresos totales), mientras el promedio general fue de 29.4, la ciudad de Chihuahua presentó un 41.9. Su indicador peor posicionado con un nivel de competitividad baja fue el de mortalidad infantil (defunciones de menores de un año por cada mil nacidos vivos), mientras el promedio general fue de 13.4, la ciudad de Chihuahua presentó un 19.0. Así mismo el indicador de densidad poblacional (personas por hectárea) con un nivel de competitividad baja, fue de 34.9, mientras el promedio general fue de 52.7.

4. Metodología

4.1. Naturaleza de la investigación

La naturaleza de la presente investigación es cualitativa con apoyo cuantitativo, ya que se pretenden emplear técnicas que permitan describir y analizar los elementos del mercado de la vivienda y competitividad de la ciudad de Chihuahua, como entrevistas a la población y agentes clave, y desde el plano cuantitativo se pretende obtener datos estadísticos de fuentes secundarias de la población de Chihuahua con respecto a la vivienda y competitividad.

4.2. Forma de investigación

La forma de la investigación es aplicada, pues mediante el estudio y análisis de los elementos de la vivienda que se presentan en la ciudad de Chihuahua, se busca llegar a conclusiones prácticas con respecto a la competitividad de la misma.

4.3. Tipo de investigación

Esta investigación es de tipo descriptiva y explicativa ya que, mediante la descripción y el análisis del fenómeno de la vivienda y la competitividad urbana se desea comprender la relación de ambas variables en la ciudad de Chihuahua.

4.4. Modo de investigación

El modo de investigación es documental pues se basa en bibliografía con respecto al fenómeno estudiado, y de campo, ya que se toman datos directamente de la población que tiene relación con respecto al fenómeno.

4.5. Método

El método de esta investigación es deductivo, ya que se estudian todos aquellos elementos y conceptos involucrados de forma general para luego ser estudiados particularmente en la ciudad de Chihuahua, también es sintético, pues al ser todos estos elementos y conceptos diversos, se busca relacionarlos e integrarlos.

4.6. Técnicas de investigación

La técnica de investigación utilizada es la aplicación de entrevistas a actores clave y expertos involucrados con el fenómeno.

4.7. Diseño de la investigación

- Variables

Las dos variables contenidas dentro de esta investigación son:

Independiente: Los elementos de la vivienda en la ciudad de Chihuahua.

Dependiente: Relación de esos elementos con la competitividad de la ciudad de Chihuahua.

- Universo de estudio

Una muestra de actores clave y expertos involucrados con la vivienda en la ciudad de Chihuahua.

- Proceso de investigación

1. Planteamiento del fenómeno a estudiar.

2. Búsqueda de información y creación de una biblioteca virtual que contenga la bibliografía existente del fenómeno a estudiar.

3. Revisión e integración de la información consultada al documento de investigación.

4. Observación del fenómeno de estudio en la ciudad.

5. Revisión de los criterios metodológicos para darle estructura y afinar detalles de la investigación.

6. Implementación de la metodología.

7. Organización y análisis de los datos obtenidos, para la creación de conclusiones y recomendaciones.

8. Presentación de los resultados del estudio.

- Delimitación del problema

La delimitación del problema es espacial y transversal, debido a que el fenómeno se estudia actualmente en la ciudad de Chihuahua.

- Limitaciones

La principal limitante para este estudio es el tiempo, que es de dos años.

Otra limitante resulta ser la diversidad de definiciones y conceptos que abarca el término de competitividad y el poco conocimiento que tiene la población acerca de este.

- Supuestos:

La población de la ciudad de Chihuahua tiene poco conocimiento acerca de las ciudades competitivas.

El gobierno no tiene un buen enfoque y dirección para fomentar la competitividad en la ciudad.

Las personas hacen referencia a ciertos elementos de la vivienda que son indispensables para ellos, pero con los cuales no todos los ciudadanos cuentan.

4.8. Operacionalización

El proceso de operacionalización se llevó a cabo de acuerdo a Lazarsfeld (1985), donde en su capítulo “De los conceptos a los índices empíricos” menciona las cuatro etapas a seguir para la caracterización de un objeto de estudio, donde se determinan variables con la capacidad de medir fenómenos complejos, como son los fenómenos sociales. Etapas: representación literaria del concepto, especificación del concepto (dimensionamiento), elección de los indicadores y formación de índices (síntesis de indicadores).

El objetivo de las etapas anteriores es expresar los conceptos en términos de índices empíricos, en este caso a partir de la formulación de una serie de preguntas para la creación de entrevistas que será el instrumento de medición de este estudio.

La siguiente tabla (tabla 12), muestra el proceso de operacionalización desarrollado a partir de los dos conceptos fundamentales de este estudio: que son 1) competitividad; y, 2) vivienda. Ambos conceptos están integrados por una serie de componentes deducidas a partir de la bibliografía presentada anteriormente en los marcos teórico y contextual. En base al dimensionamiento se proponen una serie de indicadores capaces de medir la relación entre la competitividad y la vivienda.

Tabla 12. Operacionalización conceptual

Concepto	Dimensión / Componente	Indicadores
Competitividad	Economía e innovación	• Mercado hipotecario • Nivel de vida
	Mercado de trabajo	• Nivel salarial • Salario mensual promedio • Población Económicamente Activa PEA • Informalidad laboral • Formalidad laboral • Desempleo
	Infraestructura	• Energía eléctrica • Agua entubada • Drenaje • Internet • Nuevas viviendas intraurbanas (U1, U2) • Tiendas de autoservicio (servicios comerciales) • Sucursales bancarias (servicios financieros) • Servicios de salud • Áreas para educación, recreación y cultura • Polígonos vacíos dentro de la ciudad
	Sociedad y medio ambiente	• Consumo de agua • Residuos sólidos • Índice de marginación de la zona • Tasa de crecimiento poblacional • Calidad ambiental • Calidad de vida
	Derecho	• Robo a casa habitación • Percepción de seguridad
	Sistema político y gobiernos	• Viviendas verticales • Vivienda unifamiliar • Ciudad horizontal • Densidad poblacional • Densidad de la vivienda • Catastro • Planeación (mecanismos y calidad de la planeación)

Vivienda	Seguridad de la tenencia	• Vivienda particular • Vivienda rentada
	Disponibilidad de servicios	• Calidad de los servicios públicos en la vivienda • Materiales • Instalaciones • Espacio para preparación de alimentos • Tinaco • Cisterna o aljibe • Servicio sanitario • Infraestructura • Telecomunicaciones (teléfonos, celulares, internet) • Energía eléctrica • Agua entubada • Drenaje
	Asequibilidad	• Adquisición de vivienda por medio de créditos • Adquisición de vivienda por recursos propios
	Habitabilidad	• Vivienda de uso temporal • Vivienda deshabitada • Edad de la vivienda • Índice de hacinamiento
	Accesibilidad	• Adaptación de la vivienda para su accesibilidad • Calidad de los proyectos de vivienda
	Ubicación	• Tiempo de traslado para realizar actividades cotidianas • Vías de acceso

Fuente: Elaboración propia.

Como ejemplo, en la tabla 13, se presentan la operacionalización del concepto de vivienda en su dimensión de asequibilidad, donde a partir de los indicadores “*adquisición de vivienda por medio de créditos*” y “*adquisición de vivienda por recursos propios*” se desarrollan una serie de preguntas. El resto de los indicadores y sus respectivas preguntas se encuentra en el anexo 1.

Tabla 13. Ejemplo de operacionalización: Vivienda - Asequibilidad

Concepto	Dimensión / Componente	Indicadores	Preguntas
Vivienda	Asequibilidad	Adquisición de vivienda por medio de créditos Adquisición de vivienda por recursos propios	¿Qué tan accesibles considera los créditos hipotecarios para la población de Chihuahua? ¿Qué obstáculos cree que enfrentan las personas al intentar adquirir una vivienda mediante un crédito? ¿Considera que es viable para la mayoría de la población en Chihuahua adquirir una vivienda sin recurrir a financiamiento externo? ¿Qué tan común es que las personas opten por adquirir viviendas a través de ahorros o recursos propios en lugar de créditos?

Fuente: Elaboración propia.

5. Resultados y discusión

Se creo un directorio de actores clave, hombres y mujeres expertos involucrados con el fenómeno de la vivienda, entre ellos arquitectos, maestros en planificación y desarrollo urbano, así como un asesor inmobiliario, ver tabla 14 Actores claves entrevistados. Al mismo tiempo se elaboró la guía de entrevista (ver anexo 1) con preguntas desarrolladas a partir de la operacionalización realizada en el capítulo anterior, como ejemplo del proceso de operacionalización seguido se muestra la tabla 13 también del capítulo anterior, las entrevistas realizadas fueron del tipo de entrevista semiestructurada.

Para la solicitud y calendarización de entrevistas se contactó a los actores clave por medio de *WhatsApp*, la información y presentación se abordó de la siguiente forma:

- Presentación
- Información general de la tesis
- Objetivo del estudio
- Solicitud de entrevista

Una vez aceptada la entrevista, se acordó la fecha y hora con cada uno de ellos, luego se agendó la reunión por vía *Zoom* (la liga fue compartida vía *WhatsApp*) y se les compartió la siguiente infografía para la realización de la entrevista.

Figura 10. Infografía entrevista



Fuente: Elaboración propia.

En cada entrevista se solicitó permiso para su grabación y posterior transcripción.

Luego se procedió trabajar en cada una de las transcripciones de las entrevistas, donde se eliminaron defectos de transcripción y muletillas para darle sentido y forma al documento. Con las transcripciones ya listas se empleó la técnica de análisis de “condensación de información” (Pozo, 2020), la cual consiste en condensar un conjunto de datos en puntos clave.

A continuación, se presenta una tabla donde se enlistan los seis entrevistados, su perfil y trabajo. Luego los resultados, donde se agruparon las preguntas por temática, de forma ya condensada y procesada.

Tabla 14. Actores clave, entrevistados

Entrevistado	Perfil	Trabajo
Entrevistado 1	- Arquitectura, por el Instituto Superior de Arquitectura y Diseño (ISAD) - Maestría en Educación con acentuación en procesos de enseñanza aprendizaje	Titular de un despacho de arquitectura
Entrevistado 2	- Arquitectura, por el Instituto Superior de Arquitectura y Diseño de Chihuahua (ISAD) - Maestría en diseño arquitectónico, bioclimático - Maestría en diseño arquitectónico avanzado, por el ISAD	Maestro en el ISAD Despacho de arquitectura
Entrevistado 3	- Arquitectura - Ingeniería Civil, examen Ceneval por experiencia	Jefe de ingeniería de procesos en una constructora

Entrevistado 4	• Arquitectura, por el Instituto Superior de Arquitectura y Diseño (ISAD) • Maestría en Planificación y Desarrollo Urbano (M.P.D.U.), por la Universidad Autónoma de Ciudad Juárez (UACJ)	Planes y programas IMPLAN
Entrevistado 5	• Arquitectura, por el Instituto Superior de Arquitectura y Diseño (ISAD) • Maestría en Diseño arquitectónico sustentable	Proyectos COESVI
Entrevistado 6	• Licenciatura en Administración de Empresas	CEO de una inmobiliaria

Fuente: Elaboración propia.

Preguntas

1. Accesibilidad a la vivienda y financiamiento

Incluye todo lo relacionado con la facilidad de adquirir vivienda, renta, créditos, mercado hipotecario, y empleo.

1. ¿Qué tan accesible considera la adquisición de una vivienda particular en Chihuahua?

Existe un consenso unánime entre el 100% de los entrevistados: la vivienda no es accesible para la mayoría de la población en Chihuahua, especialmente para aquellos con ingresos bajos o informales. Esto de acuerdo a que existe una fuerte relación entre ingresos y capacidad de compra, lo cual excluye a quienes ganan menos, según el 100% de los expertos.

Aunque existen mecanismos de financiamiento como Infonavit, Fovissste o créditos bancarios, los montos alcanzables con estos esquemas rara vez permiten adquirir viviendas dignas o bien ubicadas de acuerdo al 83% de los entrevistados. La mayoría coincide en que el mercado actual está centrado en vivienda media o residencial plus, dejando fuera a quienes antes accedían a vivienda popular a través de subsidios u ofertas públicas de acuerdo al 83% de los expertos. La ausencia de

políticas de subsidio desde el sexenio de Peña Nieto ha dejado un vacío que el mercado privado no ha querido ni podido llenar. Asimismo, el 33% de los entrevistados señalan que la expansión periférica es una respuesta al problema de accesibilidad, ya que las viviendas accesibles suelen estar ubicadas en la periferia, lo cual conlleva otros problemas como mayores tiempos de traslado y costos ocultos en transporte y servicios. Uno de los entrevistados incluso cuestiona el modelo de crédito hipotecario en sí, calificándolo como un sistema abusivo que beneficia a los bancos y no al comprador.

Conclusión general: La adquisición de vivienda en Chihuahua está condicionada por el nivel de ingreso y la estructura de financiamiento, lo que excluye a una gran parte de la población. El mercado no está ofreciendo vivienda accesible y de calidad para sectores medios y bajos, y la falta de intervención gubernamental en esta área es un factor clave en esta problemática.

2. ¿Qué tan accesibles considera los créditos hipotecarios para la población de Chihuahua?

La mayoría de los entrevistados, el 85%, coincide en que los créditos hipotecarios en Chihuahua no son accesibles para las personas con bajos ingresos, debido a múltiples restricciones como edad, nivel salarial, historial crediticio y tipo de vivienda. Aunque los créditos existen, no están diseñados para adaptarse a distintos perfiles socioeconómicos, lo que deja fuera a un amplio sector de la población. Además, se menciona que el problema de acceso no radica únicamente en el crédito en sí, sino también en la escasa oferta de vivienda digna y económica, especialmente en zonas bien ubicadas y con servicios adecuados, esto según el 40% de los expertos. Incluso quienes logran obtener un crédito enfrentan dificultades para sostener los pagos a largo plazo, lo que puede derivar en abandono o ciclos de endeudamiento.

Uno de los entrevistados, tiene una postura más optimista y reconoce que ha habido avances, como la posibilidad de combinar créditos o alargar los plazos, lo cual ha facilitado el acceso para algunos grupos, como los jóvenes. Sin embargo, esta es una visión minoritaria.

40% de los entrevistados critican abiertamente el sistema hipotecario por ser financieramente abusivo, ya que implica pagar durante décadas un monto total que puede triplicar el valor original de la vivienda.

Conclusión general: Aunque el crédito hipotecario puede parecer accesible en papel, en la práctica es una herramienta limitada para quienes tienen ingresos bajos o no formales. Las condiciones actuales del mercado hipotecario y de vivienda en Chihuahua dificultan el acceso a una vivienda digna a través de este mecanismo, haciendo evidente la necesidad de una reforma estructural o mayor intervención del Estado.

3. ¿Cree que la formalidad laboral garantiza un mejor acceso a la vivienda en Chihuahua? ¿Por qué?

El 100% de los entrevistados que respondieron a esta pregunta coinciden de forma unánime en que la formalidad laboral es un factor clave para acceder a una vivienda en Chihuahua, sobre todo a través de instrumentos como el crédito Infonavit, que dependen directamente del estatus laboral registrado. También el 50% de los expertos mencionan que la formalidad también otorga beneficios adicionales como seguro de desempleo y estabilidad en pagos.

Sin embargo, un entrevistado menciona que, aunque la formalidad facilita el acceso al financiamiento, no necesariamente garantiza una vivienda digna o bien ubicada. Se menciona que, en muchos casos, las viviendas adquiridas con crédito formal están alejadas de los centros de trabajo o servicios, lo que impacta negativamente en la calidad de vida y en ocasiones termina en abandono del inmueble.

Además, se reconoce que los trabajadores informales enfrentan mayores barreras, como la necesidad de recurrir a créditos bancarios más costosos y restrictivos, lo que dificulta o impide el acceso a una vivienda propia, según el 75% de los entrevistados.

Conclusión general: La formalidad laboral sí representa una ventaja clara para acceder a vivienda en Chihuahua, especialmente mediante créditos hipotecarios institucionales como Infonavit. Sin embargo, este acceso debe ir

acompañado de mejores políticas de ubicación, calidad y entorno urbano, pues una vivienda adquirida formalmente pero mal localizada o sin servicios adecuados no garantiza calidad de vida ni permanencia a largo plazo.

4. ¿Qué impacto cree que tiene el desempleo en la demanda de vivienda en Chihuahua?

El 100% de los entrevistados coinciden en que el desempleo tiene un impacto profundamente negativo en la demanda y sostenibilidad de la vivienda en Chihuahua. Cuando las personas pierden su empleo, ya no pueden sostener sus créditos hipotecarios, lo que conduce al abandono de las viviendas, especialmente en fraccionamientos alejados, inseguros o con alta rotación laboral. Este fenómeno no solo afecta a las familias, sino que también tiene consecuencias a nivel urbano y financiero, como el deterioro del entorno, la aparición de focos de inseguridad y la acumulación de cartera vencida en instituciones como Infonavit. Asimismo, se señala que la vivienda abandonada afecta el patrimonio público y el esfuerzo de los desarrolladores, obligando al gobierno a crear programas de rehabilitación y reasignación (como los gestionados por COESVI).

Además, uno de los entrevistados menciona que la movilidad laboral asociada al desempleo, en particular de trabajadores migrantes, también ha contribuido al abandono de viviendas que fueron habitadas temporalmente.

Conclusión general: El desempleo es un factor determinante en la desocupación de viviendas en Chihuahua. La incapacidad de pago, la migración laboral y la falta de condiciones adecuadas en los fraccionamientos periféricos generan un círculo vicioso de abandono y deterioro urbano. Se requiere una coordinación más eficaz entre instituciones financieras, urbanísticas y sociales para mitigar el impacto del desempleo en la sostenibilidad habitacional.

5. ¿Cree que las viviendas deshabitadas son un indicador de un problema en el mercado inmobiliario o de otro tipo de factores?

El total de los entrevistados, 100%, coinciden en que el abandono de viviendas es un fenómeno multifactorial, complejo y no atribuible a una sola causa.

Las razones más mencionadas, de acuerdo al 67% de los entrevistados, tienen que ver con fallas en la planeación urbana, especialmente en los desarrollos de interés social de las décadas pasadas que fueron construidos en zonas alejadas, sin servicios básicos ni transporte, lo que los hizo inviables para muchas familias.

Otros factores clave tienen que ver con problemas económicos, que incluyen crisis económicas, pérdida de empleo, impago, pérdida de crédito, todo esto de acuerdo al 67%. Los problemas legales o técnicos también se mencionaron por el 50% de los entrevistados como son testamentos, escrituración o materiales defectuosos. También se señala que algunas casas nunca fueron ocupadas pese a haber sido vendidas, ya sea por fines de inversión o por abandono posterior, según el 50% de los expertos.

Además, el 50% de los entrevistados remarcan que estas viviendas vacías afectan negativamente al entorno urbano, ya sea por su deterioro, por dar paso a actos ilícitos o simplemente por transmitir una imagen de abandono y degradación social. La necesidad de normativas o políticas públicas para enfrentar este problema aparece como un punto latente, aunque no siempre mencionado explícitamente.

Conclusión general: Las viviendas deshabitadas reflejan una combinación de problemas estructurales: desde una planeación urbana deficiente, hasta dinámicas económicas y sociales complejas. La lejanía de servicios, la falta de sentido de pertenencia, la migración laboral fallida, los conflictos legales y la especulación inmobiliaria contribuyen a este fenómeno que degrada el tejido urbano. Para enfrentarlo, se requiere una estrategia integral de planeación, política habitacional y rehabilitación del entorno.

6. ¿Considera que es viable para la mayoría de la población en Chihuahua adquirir una vivienda sin recurrir a financiamiento externo? Y ¿Qué tan común es que las personas opten por adquirir viviendas a través de ahorros o recursos propios en lugar de créditos?

Un 100% de los entrevistados coinciden en que la adquisición de vivienda sin financiamiento externo es viable solo para una minoría (entre un 10% - 30%), en su mayoría con alto poder adquisitivo o con capital previo (por venta de otra propiedad).

Este segmento tiende a adquirir en zonas de alta plusvalía y, en muchos casos, con fines de inversión más que para uso habitacional, según el 50% de los entrevistados.

Aunque hay casos en que hasta un 30 % de las viviendas de gama alta se compran al contado, esta cifra no representa al grueso de la población, que en un 80–90% depende de financiamiento, ya sea bancario o de instituciones como Infonavit.

Además, uno de los entrevistados menciona que el encarecimiento del suelo y la falta de vivienda accesible hacen aún más difícil comprar sin crédito, lo cual acentúa la desigualdad estructural del mercado.

Conclusión general: Comprar vivienda sin financiamiento es una realidad exclusiva para un sector privilegiado. Para la gran mayoría, los créditos hipotecarios siguen siendo la única vía posible de acceso. Esto pone en evidencia la necesidad de políticas que promuevan oferta accesible, subsidios y mecanismos financieros más justos, especialmente para quienes no tienen un patrimonio previo o ingresos elevados.

7. ¿Qué características del mercado hipotecario considera que podrían mejorarse para favorecer el acceso a la vivienda?

El 100% de los entrevistados cree que el mercado hipotecario en Chihuahua presenta diversas barreras que limitan el acceso a la vivienda, particularmente por las altas tasas de interés (75% de los entrevistados) y los largos plazos de pago, que pueden duplicar o triplicar el costo total del inmueble (50%). Esta percepción de injusticia o abuso bancario es recurrente, especialmente entre quienes comparan con sistemas internacionales más regulados y transparentes.

También se plantea que la clave no está únicamente en modificar los esquemas hipotecarios, sino en reducir el costo real de las viviendas a través de sistemas constructivos innovadores y eficientes. Sin embargo, se advierte que la aceptación cultural de estos materiales sigue siendo baja, lo que frena su adopción a pesar de sus ventajas económicas y térmicas.

Por otro lado, se proponen reformas administrativas como la simplificación de trámites y la flexibilidad de criterios crediticios, especialmente para sectores de bajos ingresos, lo que podría abrir el acceso a una población actualmente marginada por los requisitos tradicionales. Así mismo se menciona la falta de información clara o transparencia en los créditos hipotecarios. También se señala que los créditos deben favorecer viviendas bien ubicadas y no en zonas periféricas, donde la calidad de vida es menor.

Conclusión general: El mercado hipotecario en Chihuahua necesita reformas estructurales y culturales para ser más justo y accesible. Se requiere una reducción de tasas, mayor transparencia en los esquemas de pago, trámites más simples, y créditos dirigidos a viviendas dignas en zonas consolidadas. Además, sería útil romper con los prejuicios hacia nuevas tecnologías de construcción que podrían reducir los costos y democratizar el acceso a la vivienda.

8. ¿Cree que los costos de vivienda rentada son accesibles en la ciudad?

El consenso entre el 100% de los entrevistados fue que la renta de vivienda puede ser accesible, pero está profundamente condicionada por la zona, el tipo de vivienda y el perfil del inquilino. Para personas de clase media o alta, sí hay opciones disponibles y variadas, especialmente en zonas bien ubicadas o con servicios. Sin embargo, para sectores más vulnerables, la oferta es escasa y frecuentemente se reduce a la periferia, donde la calidad de vida se ve afectada según el 50% de los entrevistados.

Algunos entrevistados resaltan que el mercado de renta está totalmente dominado por particulares, ya que no hay una política pública ni intervención del gobierno para ofrecer vivienda en arrendamiento, como ocurre en otros países. Esto, según el 50% de los entrevistados, deja fuera del mercado a jóvenes, personas con bajos ingresos o ingresos informales, especialmente si no pueden cumplir con requisitos como contar con un aval o pagar pólizas jurídicas.

También el 50% señala que las viviendas verticales suelen tener rentas más altas, debido a los costos de mantenimiento y servicios comunes, lo que puede hacerlas menos accesibles que una casa horizontal.

Conclusión general: La renta de vivienda sí es una opción viable para ciertos sectores, pero no lo es para todos. La accesibilidad está mediada por condiciones económicas, ubicación y requisitos formales, lo que excluye a grupos vulnerables o en movilidad. Aunque el mercado ofrece alternativas, la ausencia de participación estatal limita las posibilidades de acceso a una renta digna para quienes más lo necesitan.

2. Infraestructura y servicios básicos

Incluye materiales, instalaciones, drenaje, telecomunicaciones, vialidad e infraestructura.

9. ¿Considera que los materiales de construcción utilizados en las viviendas de la ciudad son los adecuados para una vivienda de calidad?

El 100% de los entrevistados llegaron a la conclusión de que los materiales utilizados actualmente cumplen con lo mínimo funcional y tienen áreas de oportunidad, ya que no están optimizados para el clima extremo de Chihuahua. El block de concreto es el más usado, aunque carece de propiedades térmicas adecuadas, esto de acuerdo al 83% de los entrevistados, lo cual obliga a un alto consumo energético para climatización, sumado a esto, está el hecho de que el aislamiento térmico está ausente o mal implementado de acuerdo al 67% de los expertos. Además, existe un fuerte condicionamiento económico, según el 67% de los entrevistados: mejorar el aislamiento, usar materiales de mayor calidad o innovadores encarece la vivienda, y por ello los desarrolladores y compradores optan por lo más barato y conocido. El 67% de los entrevistados subrayan que la calidad no depende solo del material, sino del diseño y su correcta implementación. El 33% de los entrevistados señala también que los créditos como Infonavit han contribuido a elevar los estándares, aunque aún hay mucho por mejorar, especialmente en cuanto a sustentabilidad, eficiencia energética y adaptación climática. Este mismo porcentaje apunta que la poca cultura de mantenimiento e innovación es un obstáculo.

10. ¿Cree que la mayoría de las viviendas en Chihuahua cuentan con instalaciones adecuadas para cubrir las necesidades básicas?

Existe consenso absoluto, 6 de 6 de los entrevistados, en que las viviendas formales o construidas bajo esquemas como Infonavit o Fovissste sí cuentan con las instalaciones básicas (agua, electricidad, drenaje, baño, cocina). Sin embargo, la mayoría de los entrevistados enfatiza que esto no significa que la vivienda sea adecuada o cómoda, ya que se diseñan bajo criterios mínimos normativos, lo que da como resultado espacios reducidos, poco funcionales y sin adaptabilidad a distintos tipos de familias. Según el 83% de los entrevistados, la vivienda solo cumple con los mínimos normativos y no garantiza confort ni calidad espacial, así mismo 67% afirma que el espacio disponible es insuficiente o reducido. Además, las viviendas informales o fuera del sistema de crédito pueden presentar rezagos importantes en infraestructura básica según el 33% de los entrevistados. Uno de los expertos menciona que el diseño está pensado para una familia tradicional, y no considera la diversidad de necesidades actuales (personas solteras, adultos mayores, teletrabajo, familias extensas).

En resumen, sí hay cobertura de lo esencial, pero con muchas limitaciones que afectan la habitabilidad digna y funcional.

11. ¿Cómo evalúa la calidad de los servicios públicos (agua, electricidad, drenaje, etc.) en la ciudad de Chihuahua?

La percepción general entre los entrevistados, con un consenso del 100%, es que la calidad de los servicios públicos en Chihuahua es funcional y aceptable, aunque con espacio para mejorar, especialmente en los servicios de agua potable y drenaje.

La electricidad y el gas se mencionan como servicios que funcionan bien, mientras que el sistema de agua enfrenta desafíos importantes, de acuerdo al 67% de los entrevistados: desde fugas, tandeo, pérdidas, hasta infraestructura antigua y sin diagnóstico claro. El drenaje también fue señalado por el 50% de los entrevistados como un sistema crítico, especialmente en zonas céntricas y colonias antiguas, que no soportarían bien la densificación urbana, un experto sostiene que

la infraestructura no está lista para sostener vivienda vertical de alta densidad. También 50% de los entrevistados reconocen que se han hecho esfuerzos institucionales para renovar o ampliar estos servicios, aunque con resultados mixtos. El 33% de los expertos destaca que, en comparación con otras grandes ciudades de México, Chihuahua mantiene un desempeño relativamente favorable en servicios básicos. Un entrevistado mencionó la existencia de infraestructura de agua tratada e inversiones realizadas para riego.

En resumen, los servicios públicos en Chihuahua son funcionales, pero el crecimiento urbano —especialmente el vertical— exige planificación e inversión para evitar que la infraestructura actual se vea rebasada.

12. ¿Qué tan accesible es el acceso a telecomunicaciones (internet, telefonía) en las viviendas de Chihuahua?

Los entrevistados concluyeron que la ciudad de Chihuahua cuenta con un buen nivel de acceso a servicios de telecomunicaciones, particularmente internet y telefonía móvil. La mayoría de las viviendas pueden conectarse fácilmente, y se percibe una buena funcionalidad del servicio para necesidades cotidianas como el trabajo remoto o las videollamadas.

Sin embargo, existen limitaciones en zonas recién urbanizadas o muy alejadas, donde al principio puede haber problemas de cobertura o retrasos en la instalación de infraestructura. Esto se debe más al modelo de ciudad dispersa que a una falla del sistema de telecomunicaciones en sí, y también a la lógica de rentabilidad de las empresas privadas, que priorizan áreas densamente pobladas. Además, se resalta que la telefonía fija ha sido desplazada por el uso generalizado del celular, consolidando este último como el principal medio de comunicación personal.

Conclusión general: El acceso a telecomunicaciones en Chihuahua es ampliamente accesible y funcional en la mayoría de las viviendas, lo que contribuye positivamente a la calidad de vida y a la integración digital de la población. Sin embargo, las zonas más alejadas aún enfrentan retos puntuales, derivados

principalmente de la expansión urbana y la lógica de mercado que limita la cobertura en sectores de baja densidad.

- 13.** ¿Qué tan accesibles son los servicios comerciales; servicios financieros, como las sucursales bancarias; servicios de salud; áreas de educación, recreación y cultura para los habitantes de Chihuahua?

El 100% de los entrevistados coinciden en que la ciudad de Chihuahua tiene una cobertura amplia de servicios en términos de cantidad: hay escuelas, hospitales, bancos, comercio y espacios recreativos suficientes. Sin embargo, el 83% coincide en que el acceso real a estos servicios depende en gran medida del uso del automóvil. Además, también el 83%, señala que la distribución de los servicios no es equitativa: el centro urbano y ciertas zonas privilegiadas tienen mejor acceso, mientras que las periferias enfrentan carencias. La falta de un sistema de transporte público eficiente agudiza esta desigualdad, especialmente para quienes no tienen vehículo propio de acuerdo al 50% de los entrevistados.

Un entrevistado destaca que la tecnología ha mejorado el acceso a trámites y servicios digitales, mientras que el 33% mencionan que los subcentros urbanos están ayudando a descentralizar la oferta, aunque aún no son suficientes. También el 33%, menciona que los fraccionamientos cerrados, aunque seguros, limitan el acceso a equipamientos y espacios públicos, creando barreras adicionales.

Conclusión general: Aunque la cobertura de servicios es amplia en Chihuahua, el acceso equitativo no está garantizado. La ciudad enfrenta problemas estructurales de movilidad, planeación urbana y distribución territorial, que afectan sobre todo a quienes viven lejos del centro o no cuentan con automóvil. Resolver la accesibilidad requiere mejorar el transporte público y diversificar el equipamiento urbano, pensando en una ciudad más caminable, conectada e inclusiva.

- 14.** ¿Cree que el ritmo de crecimiento poblacional está alineado con la disponibilidad de infraestructura y servicios básicos?

El 100% de los entrevistados concluyeron que actualmente el crecimiento poblacional de la ciudad de Chihuahua se encuentra alineado en gran medida con la disponibilidad de infraestructura y servicios básicos como agua, drenaje y

electricidad. Este equilibrio ha sido posible gracias a una normatividad clara que obliga a los desarrolladores a proveer infraestructura desde el inicio, así como una mejor coordinación entre los sectores público y privado, de acuerdo al 75% de los entrevistados.

Además, el 50% reconoce que la ciudad de Chihuahua cuenta con ventajas importantes, como una mejor organización territorial y más atención política y presupuestal por ser capital del estado, lo que la coloca en una mejor posición frente a otras como Ciudad Juárez. Sin embargo, existen rezagos en zonas informales o de crecimiento no planeado, donde los servicios no llegan con la misma eficiencia, según el 50% de los entrevistados. También se alerta sobre el riesgo de que la infraestructura no logre mantenerse al día si aumenta significativamente la densidad sin una planeación adecuada, especialmente con el crecimiento de vivienda vertical.

Conclusión general: El ritmo de crecimiento poblacional en Chihuahua sí está alineado, en términos generales, con la infraestructura y servicios básicos disponibles, gracias a un marco normativo más riguroso y al papel activo de los desarrolladores en la dotación inicial de servicios. No obstante, la ciudad no está exenta de desafíos futuros, sobre todo en zonas informales o en caso de una densificación acelerada sin preparación previa. La anticipación y la coordinación interinstitucional seguirán siendo clave.

15. ¿Qué tan accesibles son las viviendas con instalaciones como tinaco o aljibe para la población en general?

Los expertos concluyeron que el tinaco es una instalación ampliamente accesible, presente en la mayoría de las viviendas de Chihuahua, particularmente en aquellas de interés social. Es una solución práctica frente a la intermitencia del suministro de agua, común en la ciudad por el sistema de tandeo.

En contraste, el aljibe se percibe como una solución más costosa y exclusiva, propia de viviendas de mayor nivel económico. Requiere excavación, bomba, y obra adicional, lo que limita su instalación para la población general.

Conclusión general: El acceso a tinacos está generalizado y normalizado, mientras que los aljibes siguen siendo una opción menos accesible, por los costos

y requerimientos técnicos que implican. Esta diferencia refleja no solo las condiciones económicas de los hogares, sino también una adaptación histórica al manejo intermitente del agua en la ciudad.

3. Localización, movilidad y planeación urbana

Incluye temas como tiempo de traslado, transporte, vialidad, densidad y polígonos vacíos.

16. ¿Cómo cree que el tiempo de traslado afecta la calidad de vida y productividad diaria?

El 100% de los entrevistados coinciden en que los tiempos de traslado largos impactan negativamente la calidad de vida, el estado emocional y la productividad diaria. Se pierde tiempo valioso que podría usarse en descanso, actividades familiares, educativas o personales.

La afectación es desigual: quienes tienen automóvil suelen tardar entre 20 y 30 minutos, pero los usuarios del transporte público pueden pasar hasta 3 horas diarias en traslados, lo cual afecta sobre todo a los sectores de menores ingresos y a quienes viven en zonas periféricas. Las personas con menor poder adquisitivo son las más afectadas según el 75% de los entrevistados. También este mismo porcentaje (75%) señala que el transporte público en Chihuahua no es eficiente ni cómodo, lo cual empeora la experiencia de quienes dependen de él. Además, el entorno urbano y la vivienda poco equipada refuerzan el impacto negativo, especialmente cuando no hay parques, banquetas o áreas de descanso cercanas.

Conclusión general: Los tiempos de traslado largos son un factor crítico que reduce la calidad de vida y la productividad diaria, particularmente para quienes dependen del transporte público o viven lejos de sus lugares de trabajo o estudio. El acceso desigual a transporte eficiente y la planeación urbana dispersa aumentan esta brecha, reforzando desigualdades sociales y económicas. Reducir estos tiempos debería ser una prioridad en cualquier política de movilidad y desarrollo urbano.

17. ¿Qué tan buenas considera las vías de acceso (carreteras, caminos, transporte público) en las zonas residenciales de Chihuahua?

Un 100% de los entrevistados cree que la estructura vial en Chihuahua es funcional y permite conectar bien distintas zonas de la ciudad, especialmente a través de periféricos y vialidades principales. Sin embargo, el gran problema es la calidad del mantenimiento, con baches frecuentes, pavimento deficiente y falta de materiales duraderos, sobre todo en fraccionamientos de clase media o baja.

El uso excesivo del automóvil es uno de los factores más señalados por el 75% de los entrevistados, ya que satura las vialidades, independientemente de su calidad o cantidad. A pesar de las obras de ampliación, la dependencia del coche genera tráfico, contaminación y deterioro acelerado de las calles. Esto refleja un modelo urbano centrado en el automóvil, poco inclusivo con el peatón o el transporte alternativo de acuerdo al 50% de los expertos.

Además, la desigualdad en la calidad vial es notoria, así lo comentan el 50% de los entrevistados: mientras que zonas residenciales de alto nivel cuentan con calles bien planeadas y de concreto duradero, otras colonias padecen calles mal asfaltadas, sin señalización o sin banquetas accesibles. Algunos entrevistados advierten que el crecimiento urbano descontrolado y horizontal extiende la red vial más allá de lo sostenible, poniendo en riesgo su mantenimiento futuro.

Conclusión general: Aunque Chihuahua tiene una red vial estructuralmente funcional, la calidad y el mantenimiento son deficientes, particularmente en zonas no prioritarias. La saturación vehicular, la falta de infraestructura peatonal y la centralidad del automóvil agravan la situación. Para mejorar, se requiere inversión, nuevas normativas urbanas y una visión de movilidad más incluyente y sostenible, con menos dependencia del coche y más prioridad al peatón, ciclista y transporte público.

18. ¿Cómo calificaría la disponibilidad y calidad del transporte público en la ciudad?

Los entrevistados concluyeron que el sistema de transporte público en Chihuahua no responde adecuadamente a las necesidades de la población. Aunque

existe una ruta troncal diseñada desde hace más de una década, no ha habido una expansión real del sistema, lo cual es visto como una gran oportunidad desperdiciada.

Uno de los problemas principales identificados es la falta de conectividad entre los barrios residenciales y la troncal. Esto genera que muchas personas no puedan acceder al transporte sin caminar largas distancias, reduciendo así su uso y eficacia. En consecuencia, menos del 10 % de la población utiliza el sistema de transporte público, lo que perpetúa la dependencia del automóvil.

Un entrevistado señala que el congestionamiento vehicular es constante, particularmente durante horarios escolares, debido a la escasa oferta de transporte escolar y la falta de alternativas funcionales. Además, se considera que la movilidad urbana no está integrada ni planeada para responder a las dinámicas actuales de la ciudad.

Conclusión general: El transporte público en Chihuahua es limitado, desconectado y subutilizado. Aunque hay infraestructura troncal existente, la falta de conectividad, planificación integral y expansión impiden que sea una opción eficiente para la mayoría. Para mejorar la movilidad y reducir la congestión, se requieren cambios estructurales urgentes, incluyendo reorganización de rutas, mejora de accesos y estrategias integradas de movilidad urbana.

19. ¿Cómo percibe la densidad de vivienda en Chihuahua?

Todos los entrevistados, 100%, coinciden en que la densidad habitacional en Chihuahua sigue siendo baja, producto del predominio de vivienda unifamiliar y la escasa presencia de desarrollos verticales habitados permanentemente, como lo menciona uno de los entrevistados. Esta baja densidad no corresponde con los retos actuales de sostenibilidad urbana y, en algunos casos, dicho por un entrevistado, ya genera efectos negativos como congestión vial en zonas mal conectadas.

Se señala que no basta con aumentar el número de viviendas por hectárea, sino que es necesario planificar con visión integral: asegurando mezcla de usos,

infraestructura adecuada, y mejor aprovechamiento de vacíos urbanos antes de expandir aún más la ciudad, según el 67% de los entrevistados.

Además, un entrevistado advierte sobre el impacto de la migración laboral temporal y población flotante, y cómo esta afecta la ocupación real de las viviendas, contribuyendo a fenómenos como la vivienda vacía o abandonada, especialmente en zonas populares.

Conclusión general: La baja densidad de Chihuahua es una característica estructural que limita la eficiencia urbana y sostenibilidad a largo plazo. Incrementar la densidad de forma inteligente, con servicios integrados y usos mixtos, es una necesidad urgente. Si bien algunos programas como Ciudad Cercana ya buscan atacar este problema, hace falta un esfuerzo más amplio y constante, especialmente en la regeneración de zonas consolidadas.

20. ¿Cómo afecta la densidad de vivienda actual en Chihuahua a la planeación urbana y al desarrollo?

Los entrevistados coinciden en que la baja densidad de vivienda en Chihuahua genera un modelo de ciudad dispersa, lo que incrementa los costos de llevar servicios como educación, salud o transporte a zonas cada vez más lejanas. Esta expansión horizontal ha limitado la eficacia de la planeación urbana, haciendo que los recursos se destinen a cubrir necesidades mínimas más que a mejorar la calidad del entorno.

Uno de los entrevistados señala que la baja densidad actual (menos de 20 viviendas por hectárea) está muy por debajo de lo proyectado en los planes urbanos como el PDU 2040, lo que refleja un desfase entre la planificación y las condiciones reales de desarrollo.

Además, el modelo actual dificulta una ciudad sostenible, al depender excesivamente del automóvil, dispersar la población, y encarecer los servicios públicos. Ante esto, se están impulsando estrategias como el Plan Ciudad Cercana, que buscan revertir esta tendencia, densificando zonas ya consolidadas y aprovechando infraestructura existente.

Conclusión general: La baja densidad habitacional actual es un obstáculo clave para la planeación urbana eficiente y el desarrollo sostenible en Chihuahua. Para revertir esta situación, es urgente promover la densificación en zonas consolidadas, impulsar la vivienda vertical accesible y alinear la planeación con la realidad socioeconómica y la capacidad institucional. Sin estos ajustes, la ciudad continuará expandiéndose de manera ineficiente y costosa.

21. ¿Qué opina sobre la existencia de polígonos vacíos dentro de la ciudad y su impacto en el desarrollo urbano?

La percepción generalizada entre los entrevistados, 100%, es que los polígonos vacíos representan un problema urbano significativo: no solo detienen el desarrollo y consolidación de zonas, sino que además generan inseguridad, deterioro visual y costos innecesarios para el municipio, ya que deben seguirse brindando servicios a zonas sin uso efectivo, pues los terrenos vacíos generan costos colectivos según el 50% de los entrevistados.

La especulación inmobiliaria, según el 83% de los expertos, es el principal motivo por el cual estos predios no se desarrollan: muchos propietarios esperan a que suba el valor del terreno, incluso si esto implica dejarlo abandonado durante décadas. A ello se suma la debilidad del marco legal, que privilegia el derecho privado sobre el interés público y limita la capacidad del gobierno para intervenir según el 67% de los entrevistados, los cuales proponen una solución basada en regulación e incentivos, como ocurre en otras ciudades o países: si el terreno no se usa en cierto tiempo, el municipio podría adquirirlo o incentivarlo fiscalmente para evitar el abandono.

Un solo entrevistado defiende la especulación como legítima, argumentando que es derecho del propietario decidir cuándo vender o desarrollar.

Conclusión general: La existencia de polígonos vacíos dentro de la ciudad es ampliamente vista como una barrera para el desarrollo urbano sostenible y equitativo. Si bien existe una comprensión del derecho privado sobre la tierra, urge una estrategia integral que incluya regulación, incentivos y voluntad política para recuperar estos espacios y destinarlos a vivienda, servicios o equipamiento público.

Sin esta intervención, la especulación seguirá bloqueando el crecimiento ordenado de Chihuahua.

22. ¿Qué tan efectivo considera el sistema de desarrollo urbano e IMPLAN en la planeación y organización del desarrollo habitacional en Chihuahua? Y ¿Cómo evalúa la calidad de los mecanismos de planeación?

El 100% de los entrevistados afirma que el IMPLAN y la Dirección de Desarrollo Urbano están trabajando con mayor seriedad que en el pasado para ordenar el crecimiento de la ciudad, con base en marcos legales más estrictos y objetivos sostenibles. Sin embargo, también reconocen las limitaciones estructurales del sistema, como los intereses políticos y económicos que pueden interferir con los objetivos técnicos, ya que existe una brecha entre la planeación técnica y la implementación práctica de acuerdo al mismo 100%.

La planeación urbana en Chihuahua se ha profesionalizado, pero la implementación efectiva aún enfrenta obstáculos, desde trámites burocráticos, la falta de coordinación entre distintos niveles de gobierno, limitaciones por intereses privados y decisiones políticas/económicas externas, esto dicho por el 67% de los expertos. También se percibe que hay una desconexión entre la planeación y la realidad ciudadana, así lo menciona uno de los entrevistados, ya que muchas personas no conocen los planes existentes ni cómo participar en ellos. Además, uno de los entrevistados critica la visión conservadora de la densificación, con metas poco ambiciosas y normativas que limitan el desarrollo vertical, a pesar de ser un objetivo estratégico para la sostenibilidad y competitividad urbana. Así mismo uno de los entrevistados menciona que los mecanismos de planeación no abordan el diseño específico de las viviendas, solo van a lo general como es la zonificación.

Conclusión general: El sistema de desarrollo urbano en Chihuahua, liderado por IMPLAN y Desarrollo Urbano, ha dado pasos importantes hacia una planeación más técnica y estructurada, pero aún enfrenta retos de ejecución, coordinación intergubernamental y resistencia a cambios estructurales. Para avanzar, se requiere fortalecer la comunicación con la ciudadanía, agilizar procesos y empujar reformas que permitan una ciudad más densa, integrada y sostenible.

4. Sostenibilidad y medio ambiente

Preguntas sobre consumo, residuos y calidad ambiental.

- 23.** ¿Cómo describiría el consumo de agua en las viviendas de Chihuahua?
¿Cree que es sostenible?

100% de los entrevistados coincide en que el consumo de agua en Chihuahua no es sostenible, y la situación hídrica es preocupante tanto por factores naturales (clima seco, dependencia del subsuelo) como por malas prácticas de uso, por falta de conciencia o cultura de ahorro (de acuerdo al 50% de los entrevistados), y falta de regulación efectiva.

Se señala que la mayoría de las viviendas sí tienen acceso al agua, pero el sistema actual está agotando las reservas subterráneas, ya que Chihuahua depende casi totalmente del agua subterránea de acuerdo al 50% de los entrevistados. Además, no existen mecanismos obligatorios de eficiencia, como inodoros de bajo consumo o normas para recirculación o captación pluvial según el 75% de los entrevistados. De hecho, el 50% de los expertos comenta que la infraestructura urbana promueve el desecho rápido del agua de lluvia, en lugar de aprovecharla mediante infiltración o reúso.

El tandeo y uso de pipas es ya una práctica común, sobre todo en desarrollos nuevos o verticales, lo cual indica presión sobre la red hídrica existente. El 100% de los expertos coinciden en que, aunque el consumo actual puede considerarse “suficiente”, no es viable a largo plazo sin una reestructuración del sistema de abastecimiento, consumo y conciencia ciudadana.

Conclusión general: El modelo actual de consumo de agua en Chihuahua no es sostenible y requiere cambios urgentes. Se necesita una mejor planificación hídrica, infraestructura verde, normativas obligatorias de eficiencia y, sobre todo, una cultura ciudadana de ahorro y cuidado del agua. Sin ello, la viabilidad urbana está en riesgo, especialmente ante el crecimiento poblacional y urbano proyectado.

- 24.** ¿Qué impacto tienen las prácticas de manejo de residuos sólidos en la calidad de vida de los habitantes?

Los entrevistados coinciden en que la recolección de basura en Chihuahua es funcional, pero las prácticas de manejo posterior de residuos sólidos están muy rezagadas. En general, no hay una cultura extendida de separación, reciclaje o reutilización, y la ciudadanía no suele ser consciente del impacto que sus hábitos de consumo generan en el entorno, según el 75% de los entrevistados.

Aunque un entrevistado reconoce mejoras, como la ampliación del relleno sanitario o la participación de empresas privadas, el modelo sigue centrado en recolectar y enterrar residuos, sin aprovechar su potencial energético o económico. Además, los residuos no se clasifican en origen ni durante su disposición final, lo cual representa un problema ambiental, sanitario y urbano.

También se destaca que la ciudadanía genera demasiados residuos debido al consumo desmedido, y que no existen incentivos económicos, políticas firmes ni una visión a largo plazo que fomente un manejo más sustentable de los desechos, de acuerdo al 50% de los expertos. Incluso los pocos que intentan separar su basura ven sus esfuerzos anulados al final del proceso.

Conclusión general: Chihuahua enfrenta un modelo de manejo de residuos sólidos funcional, pero ineficiente y no sostenible. Aunque la recolección es aceptable, la falta de cultura ciudadana, infraestructura especializada y políticas claras impide avanzar hacia un sistema más moderno. Esta situación afecta negativamente la calidad de vida, tanto por el deterioro visual y sanitario como por la carga ambiental futura.

25. ¿Qué elementos relacionados con la vivienda cree que podrían mejorarse para impactar positivamente en la calidad ambiental?

Los entrevistados que respondieron a esta pregunta destacan múltiples estrategias que podrían aplicarse en la vivienda para mejorar la calidad ambiental, muchas de las cuales no implican grandes costos, sino mayor conciencia de diseño y planeación. Las principales áreas de mejora giran en torno a:

- Eficiencia energética y térmica, mediante el uso de energía solar, focos LED, boiler eléctricos o solares y colores adecuados en fachadas para reducir la absorción de calor.

- Gestión del agua, promoviendo superficies permeables, captación pluvial y evitando el pavimento total en patios, para permitir infiltración natural.
- Diseño bioclimático, es decir, aprovechar el entorno climático de Chihuahua (mucho sol, baja humedad) para diseñar viviendas mejor orientadas y más frescas sin necesidad de usar energía artificial constantemente.
- También se sugieren acciones normativas como el uso obligatorio de árboles por lote, o incorporar azoteas verdes, que además de frescura aportan absorción y biodiversidad urbana.

En resumen, hay mucho potencial para transformar la vivienda en un agente activo del cuidado ambiental, especialmente en contextos áridos como Chihuahua, donde el agua y la energía son recursos particularmente críticos.

Conclusión general: Mejorar la calidad ambiental desde la vivienda requiere un enfoque integral de diseño, materiales, energía y agua, todo ajustado a las condiciones específicas del territorio. Chihuahua tiene un gran potencial para ser un referente en sostenibilidad habitacional si se priorizan soluciones simples, pero efectivas, como el uso de energía solar, diseño bioclimático y una mejor gestión del agua en cada hogar.

5. Tipología de vivienda y su rol urbano

Tipos de vivienda, su predominancia, impacto urbano.

- 26.** ¿Qué tipo de vivienda (unifamiliar, vertical, etc.) es el más ofertado en la ciudad de Chihuahua? Y ¿Por qué considera que este predomina entre los otros?

Existe consenso del 100% entre los entrevistados: la vivienda unifamiliar domina el mercado habitacional en Chihuahua. Esto se debe principalmente a razones culturales, históricas y económicas. La idea de tener “tu casa con tu terreno” sigue profundamente arraigada en el imaginario colectivo y guía tanto la oferta como la demanda de acuerdo al 67% de los entrevistados. Aunque Chihuahua cuenta con amplio territorio para seguir expandiéndose horizontalmente, el 67% de los entrevistados advierten que este modelo tiene consecuencias negativas, como baja

densidad, dependencia del automóvil y altos costos de infraestructura pública. Sin embargo, por ahora, sigue siendo la tipología más viable y accesible, especialmente en términos económicos de acuerdo al 50%.

La vivienda vertical está en crecimiento, pero aún representa una minoría según el 67% de los entrevistados. Sus altos precios, su enfoque en segmentos medio-altos y cierta resistencia cultural han limitado su expansión. Aun así, el 33% de los entrevistados coinciden en que la verticalidad será una necesidad en el futuro ante la dificultad de seguir extendiendo servicios a zonas periféricas.

Conclusión general: La vivienda unifamiliar predomina en Chihuahua por tradición, costo y disponibilidad de suelo, pero este modelo de crecimiento ya presenta límites estructurales y sociales. El cambio hacia desarrollos más densos, verticales y sostenibles será inevitable conforme avance la presión sobre los servicios urbanos y cambien las preferencias de las nuevas generaciones.

27. ¿Qué ventajas o desventajas percibe en relación con las viviendas verticales frente a otros tipos de vivienda?

Hay una valoración mixta y muy contextual de la vivienda vertical en Chihuahua. La mayoría reconoce ventajas objetivas, como su acceso a servicios urbanos, ubicación céntrica (según el 83% de los entrevistados), la eficiencia en el uso del suelo y el potencial para una ciudad más compacta (según el 67%); pero al mismo tiempo hay un fuerte rechazo cultural y vivencial, especialmente relacionado con la pérdida de privacidad, independencia y espacio personal de acuerdo al 100% de los entrevistados.

Desde el punto de vista técnico-urbano, la vivienda vertical contribuye a una mejor planificación urbana, ayuda a evitar la expansión periférica y puede integrar servicios urbanos más fácilmente. También se adapta a nuevos estilos de vida, como el de jóvenes que prefieren vivir en zonas céntricas, aunque con menos espacio, es percibida como aspiracional por sectores jóvenes o con estilo de vida urbano de acuerdo al 50% de los entrevistados.

No obstante, el 100% de los entrevistados coinciden en las desventajas relacionadas con la privacidad, el tamaño reducido de los espacios y la necesidad

de compartir áreas comunes, lo que puede derivar en conflictos. De acuerdo al 67% de los entrevistados, la cultura local sigue valorando la casa propia con terreno, y esta percepción es el mayor obstáculo para la aceptación masiva de la vivienda vertical, ya que requiere de una adaptación cultural y reglas de conveniencia claras.

Conclusión general: La vivienda vertical sí aporta ventajas urbanas y de eficiencia, pero en Chihuahua su desarrollo enfrenta barreras culturales, sociales y de diseño. Para que se adopte de forma masiva, será necesario reeducar en torno al valor del espacio compartido, mejorar el diseño de los desarrollos verticales, e impulsar políticas públicas que garanticen calidad y accesibilidad. Mientras tanto, la vivienda unifamiliar sigue siendo la opción culturalmente dominante.

28. ¿Qué impacto cree que tiene el modelo de ciudad horizontal en la competitividad y sostenibilidad de Chihuahua?

El 100% de los entrevistados comenta que el modelo de desarrollo horizontal, extensivo y disperso que ha caracterizado a Chihuahua es altamente insostenible y está comprometiendo la competitividad y viabilidad futura de la ciudad. Todos coinciden en que continuar extendiendo la mancha urbana genera múltiples efectos negativos: altos costos de servicios públicos, infraestructura y mantenimiento, dificultad para garantizar cobertura equitativa, y una fuerte dependencia del automóvil.

Además, la baja densidad de población hace ineficiente el uso del suelo y provoca que los servicios (como agua, luz, drenaje, recolección de basura y seguridad) sean más costosos y difíciles de mantener según el 80% de los entrevistados. Desde el punto de vista ambiental, esta expansión conlleva también una presión mayor sobre los recursos naturales y una generación descontrolada de residuos, afectando la sostenibilidad ambiental de acuerdo al 60%.

60% de los entrevistados proponen migrar a esquemas de vivienda más densos, verticales o híbridos, que permitan optimizar el uso del suelo sin sacrificar calidad de vida, y uno de los entrevistados destaca la necesidad de desarrollar subcentros urbanos autosuficientes, como alternativa para evitar el colapso del centro y facilitar el acceso a servicios.

Conclusión general: El modelo horizontal de ciudad ha alcanzado su límite funcional. Aunque permitió el crecimiento durante décadas, ya no es viable ni sostenible frente a los desafíos actuales. La ciudad necesita un cambio estructural hacia una mayor densificación planificada, con mejor distribución de servicios, transporte eficiente y una cultura urbana más integrada, si se desea mantener e incluso mejorar su competitividad y calidad de vida a largo plazo.

29. ¿Cree que las nuevas viviendas intraurbanas contribuyen a una mejor distribución de la población y los servicios?

Existe consenso absoluto entre los entrevistados, el 100%: las viviendas intraurbanas sí contribuyen a mejorar la distribución de la población y los servicios en la ciudad de Chihuahua.

Estas viviendas aprovechan la infraestructura existente, según el 80% de los expertos, reduciendo los costos para el gobierno y los habitantes, y permiten que las personas vivan más cerca de sus lugares de trabajo, estudio y servicios básicos. Esto reduce tiempos de traslado, mejora la calidad de vida y disminuye el uso del automóvil y la contaminación.

Además, de acuerdo al 40% de los entrevistados, contribuyen a evitar la expansión descontrolada de la ciudad, que históricamente ha generado problemas como abandono de viviendas periféricas, impactos ambientales, deficiencias en transporte y costos elevados de urbanización. No obstante, varios entrevistados (también el 40%) advierten que la densificación debe hacerse con planificación y regulación, para no saturar la infraestructura ni generar conflictos vecinales. También el mismo porcentaje, destaca la importancia de buscar el equilibrio en la densificación y mezclar usos de suelo (vivienda, comercio, oficinas) para crear barrios activos y seguros.

Conclusión general: Las viviendas intraurbanas son vistas como una estrategia clave para construir una ciudad más compacta, eficiente y equitativa. Si se implementan de forma planificada, equitativa y distribuida en distintas zonas, pueden transformar positivamente la estructura urbana de Chihuahua, acercando a la población a los servicios, y reduciendo costos económicos y ambientales.

30. ¿Cuál es la prevalencia de viviendas de uso temporal en Chihuahua?

Un 100% de los entrevistados reconoce que sí existen viviendas de uso temporal en Chihuahua, aunque su prevalencia es baja en comparación con el total del parque habitacional formal, pero significativa socialmente, según un 67%. Estas viviendas, ubicadas principalmente en zonas periféricas, de alto riesgo o sin infraestructura adecuada, suelen ser refugios autoconstruidos por personas en pobreza extrema, migrantes o población tarahumara, de acuerdo al 100% de los entrevistados.

Estas viviendas no cumplen con condiciones mínimas de habitabilidad, y se utilizan como soluciones de emergencia más que como residencias permanentes. Su ocupación puede ser fluctuante y clandestina, especialmente en el caso de migrantes que pasan temporalmente por la ciudad o habitan casas abandonadas, de acuerdo al 67% de los entrevistados.

Aunque no representan una amenaza al modelo de desarrollo urbano en términos de volumen, un 67% coincide en que sí constituyen un problema urgente de justicia social y habitacional, que requiere atención focalizada con programas específicos de vivienda, regularización o apoyo comunitario, distintos a los que se aplican en desarrollos formales.

Conclusión general: Las viviendas de uso temporal en Chihuahua sí existen y son expresión de vulnerabilidad estructural, más que de errores de planeación masiva. Aunque su número no es elevado, su impacto social y humanitario es alto, por lo que deben abordarse mediante intervenciones puntuales y políticas públicas inclusivas, especialmente ante los retos migratorios y de pobreza extrema.

31. ¿Considera que la antigüedad de la vivienda influye en la competitividad de la ciudad?

El 80% de los entrevistados coincide que la antigüedad de una vivienda sí puede influir en la competitividad urbana, pero no necesariamente de forma negativa. La clave está en su capacidad de adaptación, mantenimiento y contexto urbano.

La antigüedad no es negativa si la construcción es de calidad y bien mantenida, de acuerdo al 60%, por ejemplo, viviendas bien construidas hace décadas pueden ser más duraderas y valiosas si se adaptan a nuevas necesidades o contextos (también de acuerdo al 60%), y de mejor calidad que muchas actuales, que sacrifican calidad en favor de la rapidez y el beneficio económico. Por otro lado, si una vivienda antigua no responde a los estilos de vida modernos o está sujeta a normativas restrictivas, puede convertirse en un obstáculo para el desarrollo urbano o la generación de vivienda densa.

El valor del terreno (plusvalía) también es un factor clave, así lo mencionan el 40% de los entrevistados: muchas viviendas antiguas están en lotes grandes, con potencial para reconvertirse en desarrollos más funcionales o de mayor densidad. Sin embargo, esto requiere inversión y planeación, y en ocasiones las regulaciones patrimoniales limitan esas posibilidades.

Una visión adicional, por uno de los entrevistados, plantea que la construcción de nueva vivienda es un indicador del dinamismo urbano y económico, por lo que una ciudad que no renueva su parque habitacional podría estar estancada. Así mismo un entrevistado menciona que la normatividad patrimonial puede limitar la competitividad si no se adapta a nuevas dinámicas urbanas.

Conclusión general: La antigüedad de la vivienda no es un problema en sí misma, siempre que se acompañe de calidad constructiva, mantenimiento y capacidad de adaptación. La competitividad urbana se ve más afectada por la falta de renovación, la baja calidad de nuevas construcciones o la ausencia de políticas que integren lo patrimonial con las necesidades actuales. La clave no está en lo viejo o lo nuevo, sino en lo funcional, sostenible y conectado al contexto actual.

6. Accesibilidad universal

Acceso para personas con discapacidad u otras necesidades.

32. ¿Qué características de accesibilidad considera importantes que deberían estar presentes en las viviendas?

El 100% de los entrevistados cree plenamente que la accesibilidad debe contemplar tanto el diseño interior de la vivienda como su conexión con el entorno urbano inmediato, especialmente para personas con movilidad reducida, personas mayores o en condición de discapacidad.

Se mencionan aspectos clave como:

- Puertas amplias, radios de giro adecuados en baños y pasillos, y baños sin escalones.
- Barras de apoyo y recámaras con baño en planta baja para facilitar el acceso sin necesidad de subir escaleras.

Además, se subraya que la accesibilidad no termina en el umbral de la vivienda, sino que también debe contemplar el espacio público inmediato, como banquetas bien diseñadas, rampas funcionales y transiciones claras entre propiedad privada y vía pública, esto según el 67% de los entrevistados. También se identifican problemas comunes que obstaculizan la accesibilidad, como la invasión de banquetas por cocheras, rampas mal construidas o escalones desproporcionados.

Por otro lado, la accesibilidad básica a servicios (agua, luz, drenaje) y la posibilidad de atención en emergencias (ambulancias, bomberos) son señaladas como componentes fundamentales del concepto de accesibilidad habitacional, así lo señala el 67% de los entrevistados.

Conclusión general: Una vivienda accesible no solo debe contar con infraestructura inclusiva dentro de su diseño, sino que debe integrarse armónicamente con su contexto urbano, facilitando la movilidad, el acceso a servicios, y la seguridad para todas las personas, especialmente las más vulnerables. La normativa actual ha avanzado, pero aún se requieren ajustes y mayor vigilancia para asegurar su correcta implementación, tanto en el espacio privado como en el público.

- 33.** ¿Cree que los desarrollos habitacionales en la ciudad están tomando en cuenta las necesidades de accesibilidad para todos los sectores de la población?

Un 100% de los entrevistados coincide que los desarrollos habitacionales en Chihuahua aún no están integrando de manera efectiva las necesidades de accesibilidad para todos los sectores de la población.

Según el 67% de los entrevistados, la accesibilidad, cuando se incorpora, se limita a lo obligatorio por ley (como rampas en zonas comunes), pero sin una visión de accesibilidad universal que contemple a personas con discapacidad, adultos mayores, madres con carriolas o personas con movilidad reducida.

Uno de los entrevistados destaca que el diseño de banquetas y espacio público es inconsistente y muchas veces peligroso, especialmente en fraccionamientos nuevos donde los propietarios construyen su propia banqueta, generando desniveles, escalones y obstáculos.

Un entrevistado también menciona que la ubicación se utiliza como un sinónimo de accesibilidad, promoviendo cercanía a servicios, aunque no se garantice una accesibilidad física y funcional en la vivienda o su entorno inmediato.

Conclusión general: La accesibilidad no ha sido priorizada en la planeación ni en la ejecución de los desarrollos habitacionales. Aunque hay avances normativos, la cultura del diseño universal y la inclusión aún están ausentes en la práctica, tanto en el diseño de las viviendas como en el espacio urbano que las rodea. Se necesita un cambio de enfoque profundo, que comprenda la accesibilidad no como una obligación, sino como un derecho y una condición esencial para una ciudad verdaderamente habitable para todos.

7. Calidad de vida

Relación entre la vivienda y el bienestar de los habitantes.

34. ¿Cómo calificaría la percepción de seguridad en la ciudad?

El total de los entrevistados afirma que la percepción de seguridad en Chihuahua varía significativamente según el nivel socioeconómico y la ubicación. Las zonas de mayores ingresos tienden a sentirse más seguras por tener mejor infraestructura y mayor presencia policiaca, mientras que en las zonas populares o

de interés social se reporta una mayor sensación de inseguridad y abandono institucional.

A pesar de experiencias personales de robo y el reconocimiento de que la impunidad y la corrupción son problemas persistentes, la percepción general no es alarmista, según el 50% de los entrevistados, e incluso un entrevistado nota mejoras en la percepción gracias al mantenimiento de espacios públicos. Sin embargo, la falta de atención en zonas vulnerables y la desigual distribución de seguridad pública son evidentes.

La opinión general sugiere que Chihuahua ha mejorado en términos de seguridad comparado con años anteriores, pero aún queda mucho por avanzar en justicia, cobertura policial equitativa y profesionalización del cuerpo de seguridad, ya que un entrevistado menciona la falta de preparación y bajos sueldos en cuerpos de seguridad pública.

Conclusión general: La percepción de seguridad en Chihuahua es altamente desigual y refleja la fragmentación social de la ciudad. Aunque existen zonas donde la gente vive con tranquilidad, en otras la inseguridad se mantiene como una preocupación constante, especialmente por la impunidad, corrupción y falta de vigilancia activa. Las soluciones deben ir más allá del patrullaje, involucrando mejoras institucionales, justicia efectiva y atención equitativa a todos los sectores urbanos.

35. ¿Qué características de la vivienda cree que tienen un mayor impacto en la calidad de vida de los habitantes de Chihuahua?

El 100% de los entrevistados coincide que la calidad de vida dentro de la vivienda no depende únicamente de su tamaño o número de recámaras, sino de una combinación de características funcionales y simbólicas. Entre los elementos más valorados están:

- Espacios habitables desde el inicio, con servicios básicos y materiales adecuados (boiler, ventanas, piso firme). 100%.
- Patios o áreas privadas abiertas, que permiten recreación y ventilación natural. 67%.

- Cochera o espacio para auto como necesidad urbana contextualizada. 67%.
- Ubicación estratégica, ya que incide en la percepción de seguridad y acceso a servicios esenciales. 67%.
- Además, se resalta que la experiencia habitacional no termina en los muros de la casa, sino que está muy ligada al entorno urbano inmediato, como banquetas, parques y calles diseñadas para la convivencia. 33%.

Uno de los entrevistados también menciona el valor simbólico del terreno propio, profundamente arraigado en la cultura local, así como el impacto de la eficiencia térmica y los acabados interiores como elementos de confort y dignidad habitacional.

Conclusión general: La calidad de vida en la vivienda de Chihuahua está fuertemente condicionada por aspectos funcionales, simbólicos y contextuales. Las personas valoran una vivienda habitable desde el inicio, con buen equipamiento, espacio privado (como patios o cocheras), y una ubicación que facilite la seguridad y el acceso a servicios. El entorno urbano también juega un papel fundamental, ya que un buen diseño exterior favorece la convivencia, movilidad y arraigo comunitario.

36. ¿Considera que la calidad de vida en Chihuahua está relacionada directamente con la calidad de las viviendas? ¿Por qué?

En consenso, 100% de los entrevistados concluyen que la calidad de vida está estrechamente vinculada con la calidad de la vivienda. Sin embargo, reconocen que la calidad de vida también depende de factores como el nivel económico, el acceso a servicios, la ubicación y el entorno urbano que juegan un papel igualmente importante.

Se destaca que una vivienda digna y bien diseñada mejora la salud física y emocional, facilita la convivencia familiar y puede incluso ayudar a reducir gastos en energía o mantenimiento. La falta de espacio y el hacinamiento, según uno de los entrevistados, se identifican como condiciones críticas que deterioran la calidad de vida. Además, se subraya que, en una ciudad con clima extremo como

Chihuahua, el diseño térmico y la eficiencia energética son esenciales para mantener condiciones habitables adecuadas.

Conclusión general: La calidad de la vivienda es un factor determinante, pero no aislado, en la calidad de vida. Una vivienda adecuada mejora significativamente el bienestar general, pero su efecto depende también del entorno en el que se encuentra y del poder adquisitivo del habitante. El reto está en lograr una vivienda bien ubicada, bien construida y con acceso a servicios, especialmente en un contexto climático y social tan desigual como el de Chihuahua.

6. Conclusiones y recomendaciones

El diagnóstico cualitativo sobre la vivienda y el desarrollo urbano en Chihuahua evidencia una ciudad marcada por contrastes, una ciudad polarizada: mientras algunos sectores gozan de infraestructura adecuada, servicios y opciones habitacionales bien ubicadas, una parte considerable de la población enfrenta serias barreras de acceso a una vivienda digna y a un entorno urbano funcional.

El modelo horizontal extensivo que ha predominado durante décadas ha contribuido a una baja densidad habitacional, expansión descontrolada, altos tiempos de traslado, ineficiencia en la provisión de servicios públicos y una movilidad urbana deficiente. A esto se suma una planeación urbana que, aunque existe, se percibe poco efectiva, y enfrenta obstáculos derivados de intereses privados, normativas rígidas, fragmentación institucional y falta de participación ciudadana.

El mercado de vivienda, por su parte, se muestra excluyente: los créditos hipotecarios no son accesibles para todos, hay una oferta limitada de vivienda económica, y las viviendas en renta o compra con buena ubicación y calidad están fuera del alcance para gran parte de la población. Factores como la informalidad laboral, el desempleo, la especulación del suelo y la falta de regulación sobre terrenos vacíos agravan esta problemática.

La calidad de la vivienda sí está estrechamente ligada a la calidad de vida, y elementos como el diseño, la ubicación, la eficiencia térmica, el acceso a servicios y la accesibilidad física influyen de forma directa en el bienestar de las personas.

En Chihuahua es posible distinguir una **dualidad de realidades**: una en la que es posible concluir que **es una ciudad competitiva**, pero sustentada en estándares mínimos funcionales de vivienda, servicios e infraestructura, donde los ciudadanos normalizan ciertas tendencias de la vivienda y el entorno que encarecen la calidad de vida; y otra donde **no es posible afirmar competitividad**, puesto que los mínimos indispensables no son capaces de proporcionar altos niveles de vida o siquiera mejorarlos, así se menciona en la tabla 1. Competitividad por varios autores, donde se afirma que la competitividad mejora o provee altos niveles de vida.

Por un lado, los elementos que fomentan la competitividad en la ciudad:

- Alta cobertura de servicios públicos o básicos (agua, luz, drenaje): Con niveles del 96–98%, la ciudad se encuentra bien posicionada respecto a otras urbes del país.
- Una cobertura vial estructuralmente funcional que permite conectar bien distintas zonas de la ciudad.
- Disponibilidad de infraestructura y equipamiento urbano en zonas consolidadas: Hay subcentros urbanos con buena dotación, lo que favorece ciertos sectores poblacionales.
- Acceso generalizado a telecomunicaciones: Internet, telefonía y conectividad están ampliamente disponibles, lo cual es esencial en un entorno urbano moderno.
- Demanda inmobiliaria activa: El mercado de vivienda media y media-alta muestra dinamismo, incluso con compras al contado e inversión extranjera.
- Planeación institucional en marcha (IMPLAN, PDU 2040): Existen esfuerzos formales para direccionar el desarrollo urbano con criterios de sostenibilidad y densificación.

Por otro lado, las limitaciones estructurales que reducen su competitividad:

- Aunque se cuenta con una cobertura vial estructuralmente funcional, su calidad y mantenimiento son deficientes.
- Débil transporte público y movilidad deficiente: La ciudad sigue altamente dependiente del automóvil; el sistema troncal no se ha expandido y hay baja cobertura efectiva. No se cumple una disponibilidad de transporte público y aquí se niega un elemento de la hipótesis.
- Polígonos vacíos y especulación del suelo: La falta de regulación ha permitido que terrenos valiosos permanezcan inutilizados, afectando la consolidación urbana.
- Baja densidad poblacional promedio: Muy por debajo del objetivo del PDU 2040, lo cual resta eficiencia urbana.

- Modelo de crecimiento urbano insostenible: La expansión horizontal, baja densidad y dispersión territorial dificultan la eficiencia y encarecen la provisión de servicios.
- Acceso desigual a la vivienda, negando su asequibilidad presentada en la hipótesis: Los créditos hipotecarios son inaccesibles para muchos, la oferta de vivienda económica es limitada, y la informalidad laboral restringe las oportunidades de compra.
- Problemas de accesibilidad y planeación para personas con discapacidad o movilidad limitada.

Se concluye que Chihuahua es competitiva en infraestructura básica, servicios y conectividad, pero enfrenta retos serios y no es competitiva en sostenibilidad, inclusión, planeación urbana y no presenta altos niveles de vida generalizados.

Si bien tiene las condiciones para ser una ciudad atractiva y funcional para ciertos sectores, su competitividad general se ve limitada por un modelo urbano excluyente y un mercado de vivienda poco accesible para la mayoría.

Para que Chihuahua sea verdaderamente competitiva a futuro, debe transformar su modelo urbano: volverse más compacta, densa, inclusiva y ambientalmente responsable.

Algunas recomendaciones

1. Promover la densificación intraurbana

- Impulsar desarrollos verticales accesibles para sectores medio y medio-bajo en zonas consolidadas.
- Reforzar e impulsar programas como Ciudad Cercana, con incentivos fiscales y subsidios vinculados a ubicación estratégica.

2. Reformar el sistema de vivienda social

- Rediseñar los criterios de localización y habitabilidad mínima.
- Reactivar esquemas de subsidios o financiamientos híbridos (ej. crédito + subsidio).
- Fomentar modelos de renta con participación pública, especialmente para jóvenes y personas en movilidad.

3. Mejorar la planeación urbana y el marco legal

- Fortalecer las capacidades normativas del IMPLAN y Desarrollo Urbano para intervenir en polígonos vacíos y evitar la especulación del suelo.
- Crear mecanismos legales para la activación del suelo ocioso, mediante expropiaciones por utilidad pública o fideicomisos urbanos.

4. Ampliar el acceso al crédito y mejorar su equidad

- Flexibilizar criterios hipotecarios para trabajadores independientes o con ingresos mixtos.
- Disminuir las tasas de interés y comisiones bancarias, además de fomentar una mayor transparencia en los contratos.

5. Mejorar el transporte público y la conectividad

- Expandir y reorganizar la red troncal de transporte y sus rutas alimentadoras.
- Invertir en infraestructura de transporte multimodal (ciclovías, transporte escolar, metrobús, banquetas amplias y caminables).
- Coordinar horarios escolares/laborales para reducir la carga vial.

6. Integrar la sostenibilidad ambiental en la vivienda

- Fomentar la captación de agua pluvial, techos verdes y eficiencia térmica mediante normas de construcción sustentables.
- Incentivar energías limpias como paneles solares y reducir el uso de materiales no reciclables.
- Mejorar el sistema de post procesamiento de residuos sólidos que permita el reciclaje y aprovechamiento de materia orgánica.

7. Fortalecer la cultura de accesibilidad universal

- Exigir desarrollos habitacionales y espacio público inclusivos para personas con discapacidad, adultos mayores, niñez y personas con movilidad limitada.
- Normar transiciones armónicas entre espacio público y privado (banquetas, rampas, entradas accesibles).

Bibliografía

- Abdel, G., & Romo, D. (2004). *Sobre el concepto de competitividad*. Ciudad de México: Centro de estudios de competitividad, ITAM.
- ACNUDH y ONU-Hábitat. (2010). *El derecho a una vivienda adecuada*. Ginebra: United nations.
- Ball, M. (1987). La cuestión de la vivienda ¿hacia una revisión teórica? *Sociológica*, 1-24.
- Bazant, J. (2011). Procesos de desarrollo urbano de las ciudades. En J. Andrade, & E. Carballo, *La vivienda popular en México. Retos para el siglo XXI* (págs. 17-36). México, D.F.: Universidad autónoma metropolitana.
- Begg, I. (2002). *Urban competitiveness: policies for dynamic cities*. Bristol: The policy press.
- BID. (2001). *Competitividad, el motor del crecimiento: informe de progreso económico y social en América Latina 2001*. Washington, D.C.: Banco interamericano de desarrollo.
- Cabrero, E. (2012). *Retos de la competitividad urbana en México*. Ciudad de México: CIDE, centro de investigación y docencia económicas, A.C.
- Cabrero, E., Orihuela, I., & Ziccardi, A. (2003). Ciudades competitivas - ciudades cooperativas: conceptos claves y construcción de un índice para ciudades mexicanas. *Documentos de trabajo del CIDE*, 1-32.
- Cabrero, E., Orihuela, I., & Ziccardi, A. (2009). Competitividad urbana en México: una propuesta de medición. *Revista eure*, 79-99.
- CONASAMI. (2023). *Tabla de salarios mínimos generales y profesionales por áreas geográficas*. Ciudad de México: Comisión nacional de los salarios mínimos.
- Cooper, C. M. (2006). *House as mirror of self: exploring the deeper meaning of home*. Lake worth: Nicolas-Hays, Inc.
- Esser, K., Hillebrand, W., Messner, D., & Meyer-Stamer, J. (1994). *Competitividad sistémica: competitividad internacional de las empresas y políticas requeridas*. Berlín: Instituto alemán de desarrollo.
- Esser, K., Hillebrand, W., Messner, D., & Meyer-Stamer, J. (1996). Competitividad sistémica: nuevo desafío para las empresas y la política. *Revista de la CEPAL*.
- García, B. (2010). Vivienda social en México (1940-1999): actores públicos, económicos y sociales. *Cuadernos de vivienda y urbanismo*, 34-49.

- Guerrero, M., Cruz, J., Hermosillo, E., & García, D. (2019). *Empleo e ingreso en el municipio de Chihuahua. Características generales de la ocupación 2019*. Chihuahua: PICsp.
- IMCO. (2023). *Índice de competitividad urbana 2023*. Ciudad de México: IMCO.
- IMCO. (26 de Noviembre de 2024). *IMCO - Centro de investigación en política pública*. Obtenido de Índice de competitividad urbana 2024: <https://imco.org.mx/indice-de-competitividad-urbana-2024/#tableros>
- IMPLAN Chihuahua & bismark research company. (2022). *Investigación de aceptación de vivienda densificada en segmentos económica, popular y tradicional en Chihuahua*. Chihuahua: IMPLAN.
- IMPLAN Chihuahua. (2017). *Entorno. Ámbito municipal*. Obtenido de IMPLAN Chihuahua: <https://implanchihuahua.org/Entorno.html#AmbitoMunicipal>
- IMPLAN Chihuahua. (2024). *IMPLAN Chihuahua*. Obtenido de Datos abiertos - Cartografía: https://implanchihuahua.org/Descargables_DA.html#:~:text=Descripci%C3%B3n%3A%20La%20Zonificaci%C3%B3n%20Secundaria%20es,urbano%20de%20centros%20de%20poblaci%C3%B3n.
- IMPLAN Y CHIHUAHUA H. AYUNTAMIENTO. (2024). *PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA VISIÓN 2040 SÉPTIMA ACTUALIZACIÓN*. Chihuahua: Periódico Oficial.
- IMPLAN y H. ayuntamiento de Chihuahua. (5 de Octubre de 2013). Cuarta actualización al plan de desarrollo urbano del centro de población Chihuahua (PDU2040). *Periódico oficial No. 80*.
- IMPLAN y H. ayuntamiento de Chihuahua. (21 de Septiembre de 2016). Quinta actualización al plan de desarrollo urbano del centro de población Chihuahua (PDU2040). *Periódico oficial No. 76*.
- IMPLAN y H. ayuntamiento de Chihuahua. (4 de Septiembre de 2021). Sexta actualización al plan de desarrollo urbano del centro de población Chihuahua (PDU2040). *Periódico oficial No. 71*.
- IMPLAN y H. ayuntamiento de Chihuahua. (23 de Marzo de 2024). Séptima actualización al plan de desarrollo urbano del centro de población Chihuahua (PDU2040). *Periódico oficial No. 24*.
- INEGI. (2010). *Compendio de información geográfica municipal 2010*. Chihuahua. Aguascalientes: INEGI.
- INEGI. (2017). *Metodología de indicadores de la serie histórica censal*. Aguascalientes: INEGI.

- INEGI. (2020). *Banco de indicadores*. Obtenido de INEGI: https://www.inegi.org.mx/app/indicadores/?t=56&ag=00#D56#D1002000014_278
- INEGI. (2020). *Panorama sociodemográfico de Chihuahua censo de población y vivienda 2020*. Aguascalientes: INEGI.
- INEGI. (2020). *Principales resultados del censo de población y vivienda 2020. Chihuahua*. Aguascalientes: INEGI.
- INEGI. (2024). *Economía y sectores productivos - UMA*. Obtenido de INEGI: <https://www.inegi.org.mx/temas/uma/>
- Klenk, J., & Wältring, F. (2003). Fomento de la economía y del empleo: nuevos desafíos y enfoques en la cooperación técnica alemana. En CEPAL, & GTZ, *Competitividad de las MIPYME en centroamérica políticas de fomento y mejores prácticas* (págs. 7-28). Ciudad de México: Naciones unidas.
- Lazarsfeld, P. (1985). De los conceptos a los índices empíricos. En R. Boudon, & P. Lazarsfeld, *Metodología de las ciencias sociales. 1. Conceptos e índices* (págs. 35-46). Barcelona: Laia.
- Leal, J. (2008). Segregación social y mercados de vivienda en las grandes ciudades. *Revista española de sociología*, 59-75.
- López, A. M., Méndez, J. J., & Dones, M. (2009). Factores clave de la competitividad regional: innovación e intangibles. *Información comercial española, ICE*, 125-140.
- Mattos, C. (2007). Globalización, negocios inmobiliarios y transformación urbana. *Nueva sociedad*, 82-96.
- Mendoza, S., & Hermosillo, E. (2021). *Análisis de la estructura económica y social del municipio de Chihuahua*. Chihuahua: PICsp.
- Mercado, Á. (2011). La habitabilidad de la vivienda pública bajo el régimen del libre mercado. En J. Andrade, & E. Carballo, *La vivienda popular en México. Retos para el siglo XXI* (págs. 65-120). México, D.F.: Universidad autónoma metropolitana.
- Milla, S. O., & Saavedra, M. L. (2014). *Competitividad sistémica: estudio de la mipyme en Querétaro*. Ciudad de México: Publicaciones empresariales UNAM FCA publishing.
- Ortiz, E. (2011). Derecho a la ciudad, producción social y gestión participativa del hábitat. La promoción de iniciativas comunitarias incluyentes en la ciudad de México. En J. Andrade, & E. Carballo, *La vivienda popular en México. Retos para el siglo XXI* (págs. 37-63). México, D.F.: Universidad autónoma metropolitana.

- Páez, P. N., Jiménez, W. G., & Buitrago, J. D. (2021). Las teorías de la competi: una síntesis. *Revista republicana*, 119-144.
- Porter, M. E. (June de 2001). Competitiveness and development vision and priorities for action. *The microeconomics of development*. Caracas, Venezuela: Professor Michael E. Porter.
- Porter, M. E., Ketels, C., & Delgado, M. (2007). The microeconomic foundations of prosperity: findings from the business competitiveness index. En M. E. Porter, K. Schwab, & X. Sala-i-Martin, *The global competitiveness report 2007-2008* (págs. 51-81). Ginebra: World economic forum.
- Pozo, A. (2020). ¿Cómo es un algoritmo de condensación de datos clave? *Quora*.
- Real academia española. (17 de Octubre de 2022). *Diccionario de la lengua española*, 23.^a ed., [versión 23.5 en línea]. Obtenido de <https://dle.rae.es>
- Reig, M. E., Mas, I. M., Paluzie i, H. E., Pons, N. J., Quesada, I. J., Robledo, D. J., & Tirado, F. D. (2007). *Competitividad, crecimiento y capitalización de las regiones españolas*. Bilbao: Fundación BBVA.
- Rossi, A. (2004). *La arquitectura de la ciudad*. Barcelona: Gustavo Gili.
- Sanabria, T., Bolaños, J., & Ramírez, J. F. (2015). "Ciudades competitivas" un panorama conceptual y temático de investigación. *Questionar: investigación específica*, 174-187.
- Sánchez, J. C. (2013). *La vivienda "social" en México pasado, presente, futuro?* México, DF: JSA.
- SEDATU y CONAPO. (2024). *Sistema urbano nacional 2020*. Ciudad de México: Secretaría de desarrollo agrario, territorial y urbano.
- Siudek, T., & Zawojka, A. (2014). Competitiveness in the Economic Concepts: Theories and Empirical Research. *Acta Scientiarum Polonorum. Oeconomia*, 91-108.
- Sixsmith, J. (1986). The meaning of home: an exploratory study of environmental experience. *Journal of environmental psychology*, 281-298.
- Trujillo, S., Tovar, C., & Lozano, M. (2004). Formulación de un modelo teórico de la calidad de la vida desde la psicología. *Universitas psychologica*, 89-98.
- Urzúa, A., & Caqueo-Úrizar, A. (2012). Calidad de vida: una revisión teórica del concepto. *Terapia psicológica*, 61-71.
- Velarde-Jurado, E., & Avila-Figueroa, C. (2002). Evaluación de la calidad de vida. *Salud pública de México*, 349-361.

- World economic forum. (2014). *The competitiveness of cities*. Ginebra: World economic forum.
- World health organization. (1998). WHOQOL user manual. Ginebra, Suiza: World health organization.
- Ziccardi, A. (2004). Ciudades y gobiernos locales: globalización, pobreza y democracia participativa. *Revista mexicana de sociología*, 181-196.
- Ziccardi, A., & González, A. (2013). *México, perfil del sector de la vivienda*. México: UNAM, programa universitario de estudios sobre la ciudad.
- Ziccardi, A., & González, A. (2015). *Habitabilidad y política de vivienda*. México, D.F.: Universidad nacional autónoma de México.

Anexos

Anexo 1. Guía de entrevista

“Elementos de la vivienda y su relación con la competitividad de la ciudad de Chihuahua”

Maestría en Gestión Administrativa

Guía de entrevista para actores clave y expertos involucrados en el fenómeno de la vivienda

Presentación: La presente guía de entrevista es parte del trabajo de campo de una tesis de maestría en el Instituto Tecnológico de Chihuahua, División de Estudios de Posgrado e Investigación, cuyo objetivo de investigación es determinar la relación que guarda el fenómeno de la vivienda con la competitividad de la ciudad de Chihuahua.

Toda la información derivada de esta entrevista será tratada con fines académicos y de manera confidencial.

Datos generales del entrevistado	
Nombre:	Edad:
Puesto:	Años de experiencia:
Empresa / institución:	
Estudios:	
Indicadores	Preguntas
• Mercado hipotecario • Nivel de vida	¿Qué características del mercado hipotecario considera que podrían mejorarse para favorecer el acceso a la vivienda? ¿Cómo evalúa la relación entre las políticas de financiamiento de vivienda y la calidad de vida en la ciudad? ¿Considera que la calidad de vida en Chihuahua está relacionada directamente con la calidad de las viviendas? ¿Por qué?

• Nivel salarial • Salario mensual promedio • Población Económicamente Activa PEA • Informalidad laboral • Formalidad laboral • Desempleo	¿Qué opina sobre el nivel salarial promedio en la ciudad de Chihuahua en relación con el costo de adquisición y renta de la vivienda? ¿Cree que existe una brecha significativa entre el salario promedio y el costo de las viviendas? En su opinión, ¿Qué tan accesible es la vivienda para la población económicamente activa en Chihuahua? ¿Cómo afecta la informalidad laboral a la capacidad de las personas para acceder a créditos hipotecarios o a viviendas formales? ¿Cree que la formalidad laboral garantiza un mejor acceso a la vivienda en Chihuahua? ¿Por qué? ¿Qué impacto cree que tiene el desempleo en la demanda de vivienda en Chihuahua?
• Energía eléctrica • Agua entubada • Drenaje • Internet • Nuevas viviendas intraurbanas (U1, U2) • Tiendas de autoservicio (servicios comerciales) • Sucursales bancarias (servicios financieros) • Servicios de salud • Áreas para educación, recreación y cultura • Polígonos vacíos dentro de la ciudad	¿Qué desafíos identifica en el acceso a energía eléctrica para las nuevas viviendas en la ciudad? ¿Cómo califica la disponibilidad y calidad del agua entubada en las viviendas de Chihuahua? ¿Cree que el sistema de drenaje en Chihuahua está a la altura de las necesidades actuales de las viviendas? ¿Qué tan accesible considera el servicio de internet en las viviendas de Chihuahua? ¿Cree que las nuevas viviendas intraurbanas contribuyen a una mejor distribución de la población y los servicios? ¿Qué tan accesibles son los servicios comerciales; servicios financieros, como las sucursales bancarias; servicios de salud; áreas de educación, recreación y cultura para los habitantes de Chihuahua? ¿Qué opina sobre la existencia de polígonos vacíos dentro de la ciudad y su impacto en el desarrollo urbano?
• Consumo de agua • Residuos sólidos • Índice de marginación de la zona • Tasa de crecimiento poblacional • Calidad ambiental	¿Cómo describiría el consumo de agua en las viviendas de Chihuahua? ¿Cree que es sostenible? ¿Qué impacto tienen las prácticas de manejo de residuos sólidos en la calidad de vida de los habitantes?

• Calidad de vida	¿Qué relación observa entre los índices de marginación y el acceso a vivienda digna en Chihuahua? ¿Cree que el ritmo de crecimiento poblacional está alineado con la disponibilidad de infraestructura y servicios básicos? ¿Qué elementos relacionados con la vivienda cree que podrían mejorarse para impactar positivamente en la calidad ambiental? ¿Qué características de la vivienda cree que tienen un mayor impacto en la calidad de vida de los habitantes de Chihuahua?
• Robo a casa habitación • Percepción de seguridad	¿Cómo percibe la frecuencia de robos a casa habitación en su comunidad o zona de residencia? ¿Qué medidas de seguridad considera que son más efectivas para prevenir robos en las viviendas de Chihuahua? ¿Cómo calificaría la percepción de seguridad en la ciudad? ¿Qué cambios o mejoras cree que serían necesarios para mejorar la percepción de seguridad en las áreas residenciales?
• Viviendas verticales • Vivienda unifamiliar • Ciudad horizontal • Densidad poblacional • Densidad de la vivienda • Planeación (mecanismos y calidad de la planeación)	¿Qué tipo de vivienda (unifamiliar, vertical, etc.) es el más ofertado en la ciudad de Chihuahua? Y ¿Por qué considera que este predomina entre los otros? ¿Qué ventajas o desventajas percibe en relación con las viviendas verticales frente a otros tipos de vivienda? ¿Qué papel juega la vivienda unifamiliar en el diseño urbano y la calidad de vida de los habitantes? ¿Qué impacto cree que tiene el modelo de ciudad horizontal en la competitividad y sostenibilidad de Chihuahua? ¿Cómo afecta la densidad poblacional actual en Chihuahua a la planeación urbana y al desarrollo de vivienda? ¿Cómo percibe la densidad de vivienda en Chihuahua? ¿Qué tan efectivo considera el sistema de desarrollo urbano e IMPLAN en la planeación y organización del desarrollo habitacional en Chihuahua?

	¿Cómo evalúa la calidad de los mecanismos de planeación urbana en relación con el desarrollo de vivienda en Chihuahua?
• Vivienda particular • Vivienda rentada	¿Qué tan accesible considera la adquisición de una vivienda particular en Chihuahua? ¿Qué factores cree que influyen más en la decisión de adquirir una vivienda propia? ¿Qué tan segura considera la adquisición de vivienda particular en términos de documentación y derechos legales? ¿Cree que los costos de vivienda rentada son accesibles en la ciudad?
• Calidad de los servicios públicos en la vivienda • Materiales • Instalaciones • Espacio para preparación de alimentos • Tinaco • Cisterna o aljibe • Servicio sanitario • Infraestructura • Telecomunicaciones (teléfonos, celulares, internet) • Energía eléctrica • Agua entubada • Drenaje	¿Cómo evalúa la calidad de los servicios públicos (agua, electricidad, drenaje, etc.) en la ciudad de Chihuahua? ¿Qué tan constantes son los servicios públicos en su zona de residencia? ¿Considera que los materiales de construcción utilizados en las viviendas de la ciudad son los adecuados para una vivienda de calidad? ¿Cree que la mayoría de las viviendas en Chihuahua cuentan con instalaciones adecuadas para cubrir las necesidades básicas? ¿Qué tan accesibles son las viviendas con instalaciones como tinaco o aljibe para la población en general? ¿Qué tan accesible es el acceso a telecomunicaciones (internet, telefonía) en las viviendas de Chihuahua?
• Adquisición de vivienda por medio de créditos • Adquisición de vivienda por recursos propios	¿Qué tan accesibles considera los créditos hipotecarios para la población de Chihuahua? ¿Qué obstáculos cree que enfrentan las personas al intentar adquirir una vivienda mediante un crédito? ¿Considera que es viable para la mayoría de la población en Chihuahua adquirir una vivienda sin recurrir a financiamiento externo? ¿Qué tan común es que las personas opten por adquirir viviendas a través de ahorros o recursos propios en lugar de créditos?
• Vivienda de uso temporal • Vivienda deshabitada	¿Cuál es la prevalencia de viviendas de uso temporal en Chihuahua?

• Edad de la vivienda • Índice de hacinamiento	¿Qué tan común es encontrar viviendas deshabitadas en las áreas urbanas de Chihuahua? ¿Cree que las viviendas deshabitadas son un indicador de un problema en el mercado inmobiliario o de otro tipo de factores? ¿Considera que la antigüedad de la vivienda influye en la competitividad de la ciudad? ¿Qué consecuencias cree que tiene el hacinamiento en la calidad de vida de los habitantes?
• Adaptación de la vivienda para su accesibilidad • Calidad de los proyectos de vivienda	¿Qué características de accesibilidad considera importantes que deberían estar presentes en las viviendas? ¿Cree que los desarrollos habitacionales en la ciudad están tomando en cuenta las necesidades de accesibilidad para todos los sectores de la población? ¿Cómo evalúa la calidad general de los proyectos de vivienda en Chihuahua (tamaño, materiales, distribución, etc.)? ¿Considera que los proyectos de vivienda actuales cumplen con los estándares y necesidades de las familias chihuahuenses?
• Tiempo de traslado para realizar actividades cotidianas • Vías de acceso	¿Cuánto tiempo promedio dedica a trasladarse para realizar actividades cotidianas como ir al trabajo, a la escuela o a realizar compras? ¿Cómo cree que el tiempo de traslado afecta la calidad de vida y productividad diaria? ¿Qué tan buenas considera las vías de acceso (carreteras, caminos, transporte público) en las zonas residenciales de Chihuahua? ¿Cómo calificaría la disponibilidad y calidad del transporte público en la ciudad?