
ESTRATEGIA MUNICIPAL DE VIVIENDA PARA IRAPUATO, GTO. 2013



Contenido

Presentación	3
Introducción	4
I. Marco jurídico	6
I.1. Legislación federal	6
I.2. Legislación estatal	8
I.3. Ordenamientos jurídicos municipales	11
II. Vinculación de la Estrategia Municipal de Vivienda con los instrumentos de planeación nacional, estatal y municipal en materia de vivienda	16
III. Visión	22
IV. Diagnóstico-pronóstico	23
IV.1. Análisis de la demanda	23
IV.1.1. Evolución y características socioeconómicas de la población al 2010 y proyección al 2040	23
IV.1.2. Tendencias en la formación de hogares	28
IV.1.3. Empleo e ingreso de la población y los hogares	31
IV.1.4. Capacidad económica para el acceso a vivienda y déficit financiero	34
IV.1.4.1. Déficit financiero	35
IV.1.5 Características físicas y de calidad de las viviendas en el Municipio	39
IV.1.5.1. Tipo y calidad de las viviendas	39
IV.1.5.2. Disponibilidad de servicios básicos en las viviendas	42
IV.1.5.3. Disponibilidad de espacios en las viviendas	44
IV.1.6. Rezago cualitativo y cuantitativo de vivienda	46
IV.1.6.1. Grado de hacinamiento	46
IV.1.6.2. Rezago cuantitativo, por antigüedad y calidad de los materiales de construcción	49
IV.1.7. Necesidades de vivienda por ámbito urbano y rural y tipo de hogar derivada de la formación de hogares	50
IV.1.8. Impacto de los programas públicos de apoyo a la vivienda	51
IV.1.9. Ocupación actual de suelo para vivienda	54
IV.2. Análisis de la oferta	56
IV.2.1. Ubicación y características de las viviendas y su integración al entorno	56
IV.2.2. Parque habitacional y viviendas deshabitadas	57
IV.2.3. Construcción de nuevas viviendas, localización y características	57
IV.2.4. Acceso al crédito hipotecario	62
IV.2.5. Apoyos a la vivienda	65
IV.3. Proyecciones de demanda de vivienda 2011 a 2040	67
IV.4. Necesidades de suelo a futuro	72

IV.5. Análisis organizativo del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto.	73
V. Estrategia Municipal de Vivienda para Irapuato, Gto (Objetivos, estrategias y líneas de acción)	78
V.1. Objetivo general de la Estrategia	79
V.2. Objetivos particulares, líneas de acción y metas por Eje Estratégico	80
V.2.1. Eje estratégico I: Fortalecimiento institucional y coordinación interinstitucional	80
V.2.2. Eje estratégico II: Suelo para vivienda y reservas territoriales	85
V.2.3. Eje estratégico III: Fomento, desarrollo y financiamiento de la producción social de vivienda urbana y rural para sectores de bajos ingresos	93
V.2.4. Eje estratégico IV: Mayores oportunidades y facilidades para el financiamiento de vivienda económica y de interés social (producción comercial)	99
V.2.5. Eje estratégico V: Lineamientos para la regulación y ubicación de fraccionamientos de vivienda media y residencial	101
V.2.6. Eje estratégico VI: Información para la planeación del sector vivienda (Inventario habitacional y de suelo para vivienda del Municipio de Irapuato, Gto)	102
V.3. Síntesis de objetivos particulares y metas por eje estratégico	104
VI. Marco de evaluación y seguimiento	111
VII. Lineamientos para la formulación de políticas públicas de vivienda	118
VIII. Instrumentos de coordinación y concertación para la ejecución de la Estrategia	120
VIII.1. Coordinación entre los tres órdenes de gobierno.	120
VIII.2. Concertación con los sectores social y privado	121
VIII.3. Instrumentos financieros	122
VIII.4. Información, difusión y comunicación de la Estrategia	123
Anexo estadístico	125
Glosario	132
Acrónimos	134

Mensaje del Presidente Municipal

Un gobierno comprometido y convencido de que toda familia merece una vivienda digna, ubicada en un barrio o colonia con un entorno seguro, ordenado e incluyente, orienta sus esfuerzos hacia la creación de condiciones y oportunidades para que todos los irapuatenses tengan una casa donde se sientan seguros y satisfechos pero que principalmente sea la plataforma desde la cual puedan desplegar su potencial personal y económico.

La vivienda en nuestro Municipio funge además, como detonador de la inversión y el empleo por ello necesitamos establecer y aplicar normas transparentes y sencillas que den certidumbre y estimulen en los inversionistas y en la sociedad, el compromiso de construir y proyectar mejores viviendas, que cumplan cabalmente con la estrategia de desarrollo urbano ordenado y sustentable que deseamos los irapuatenses.

La Estrategia Municipal de Vivienda que presentamos es el instrumento que plasma nuestro compromiso por mejorar la producción y el acceso a la vivienda como forma de elevar el bienestar y calidad de vida de la población, y para lograrlo convocamos a las instituciones académicas, colegios de profesionales, desarrolladores, organizaciones civiles y a la población en general a sumar sus esfuerzos para construir el Irapuato que queremos.

Sixto Alfonso Zetina Soto.
Presidente Municipal

Introducción

El acceso a la vivienda es donde se concentran los anhelos individuales y familiares por contar con un espacio adecuado que propicie las condiciones para su desarrollo armónico, por lo que su ubicación y características determinan en gran medida la calidad de vida de la población además de convertirse en su principal activo.

El desarrollo social sostenible con equidad y eficiencia requiere de la definición de una política habitacional que establezca los lineamientos generales para que la vivienda se consolide como factor de conformación del territorio y que permita al gobierno municipal convocar los principios de concurrencia, coordinación y subsidiaridad establecidos en las leyes para garantizar el derecho de todos a una vivienda digna en un ambiente sano.

Es en el artículo 65 fracción III del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, donde se establecen las estrategias y acciones que se incluirán en los programas municipales y se menciona claramente a las políticas, proyectos y acciones en materia de vivienda.

De la misma manera, la “Estrategia Estatal Impulso a la Vivienda 2013-2018” en el objetivo: *“Gestión y modernización del sector: Impulsar el desarrollo ordenado y sustentable del sector vivienda”*, propone asesorar a los municipios para la creación y operación de sus organismos de vivienda a través de promover la elaboración o actualización de las Estrategias Municipales de Vivienda.

Por lo anterior, el Instituto Municipal de Planeación de Irapuato convocó para la elaboración de la “Estrategia Municipal de Vivienda para Irapuato, Guanajuato”, como instrumento para coadyuvar a la suma de esfuerzos de las diversas instituciones municipales en coordinación con el gobierno estatal y de los sectores social y privado, para cumplir las aspiraciones de la población a tener acceso a una vivienda digna y adecuada en un entorno ordenado y ambientalmente sustentable. Por su parte, el Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato como organismo que tiene la responsabilidad de definir y evaluar las políticas y acciones municipales de vivienda, habrá de establecer los puentes de comunicación para que la vivienda se inserte en las agendas institucionales como tema transversal

El presente documento parte del análisis de la problemática y tendencias del crecimiento poblacional, el rezago habitacional, la demanda de vivienda de nuevos hogares y el acelerado y disperso proceso de urbanización que vive el Municipio. Presenta los objetivos, metas y líneas de acción para facilitar el acceso a una vivienda que propicie la integración y convivencia social y familiar.

En el apartado I se presenta el marco jurídico a partir de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, haciendo mención entre otros, a las atribuciones de las autoridades municipales en la creación de reservas y la administración del suelo urbano de sus territorios, así como las bases jurídicas federal, estatal y municipal en que se sustenta la formulación del

Programa, a partir de su vinculación con los instrumentos de planeación nacional, estatal y municipal.

El apartado II describe la relación de la Estrategia Municipal de Vivienda con los instrumentos que establece la Ley de Planeación a nivel nacional, estatal y municipal.

En el punto III se establece la visión que orientará los esfuerzos futuros para generar en forma planeada mejores condiciones de vida en torno a viviendas ambientalmente sostenibles y socialmente incluyentes, seguras y bien ubicadas que brinden a sus habitantes oportunidades de vida, desarrollo y emprendimiento.

El capítulo IV presenta el diagnóstico-pronóstico en el cual se analiza la problemática, tendencias y retos del sector habitacional en el Municipio, partiendo de una proyección de población que considera tasas de crecimiento anual a la baja entre 2011 y 2040 pero superiores a las de la población estatal y nacional. Asimismo, se incluye el análisis de la situación y los recursos del Instituto Municipal de Vivienda para hacer frente a los retos del sector, así como para conducir y evaluar la Estrategia.

En el apartado V se describen los componentes de la Estrategia Municipal de Vivienda para Irapuato, Guanajuato; objetivos, ejes estratégicos, líneas de acción y metas. La Estrategia contiene recomendaciones para potenciar el uso ordenado y continuo del territorio a partir de las directrices establecidas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial.

En los capítulos VI y VII se presentan los lineamientos generales para la formulación y evaluación de las políticas de vivienda y los indicadores de gestión y resultados para llevar a cabo el seguimiento y evaluación del Programa.

Finalmente en el apartado VIII, se precisan los instrumentos para la ejecución de la Estrategia, donde se revisan los instrumentos de coordinación entre los tres órdenes de gobierno, los mecanismos para incorporar la participación ciudadana, de organizaciones de la sociedad civil y del sector privado y, los instrumentos financieros que habrá que considerar para fortalecer las acciones de vivienda.

Para la elaboración de este documento fue determinante la colaboración de servidores públicos de la Dirección General de Desarrollo Social, Dirección General de Ordenamiento Territorial, la Junta Municipal de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado Y Saneamiento y la participación de los Colegios de Arquitectos e Ingenieros del Municipio que aportaron valiosas propuestas.

ESTRATEGIA MUNICIPAL DE VIVIENDA PARA IRAPUATO, GUANAJUATO

“La vivienda y los servicios adecuados constituyen un derecho humano básico que impone a los gobiernos la obligación de asegurar su obtención para todos los habitantes, comenzando por la asistencia directa a las clases más desfavorecidas mediante la orientación de programas de autoayuda y de acción comunitaria” (Naciones Unidas, Declaración de Vancouver sobre los Asentamientos Humanos, sección III, 1976).

I. Marco jurídico

El Programa de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos destaca que el Derecho a la Ciudad implica el Derecho a la Seguridad Urbana como una demanda ciudadana para promover el desarrollo integral de sus habitantes; por lo tanto, considera el acceso en igualdad de condiciones para toda la población sin excepciones, a oportunidades de desarrollo y de vivienda con espacios internos adecuados y servicios básicos¹.

I.1. Legislación Federal

En su artículo 1º, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece la protección más amplia a los derechos humanos reconocidos en la misma y en los tratados internacionales en los que el Estado Mexicano sea parte; el artículo 4, correspondiente a los derechos sociales para todas y todos los mexicanos, enuncia el acceso a una vivienda digna y a disfrutar de un medio ambiente sano y al acceso, disposición y saneamiento de agua para su consumo personal y doméstico en forma suficiente, salubre, aceptable y asequible.

Así mismo el artículo 26 hace mención a la organización de un Sistema Nacional de Planeación Democrática del Desarrollo Nacional que mediante procesos participativos y de consulta popular, habrá de tomar las demandas y aspiraciones de la sociedad para plasmarlas en el Plan Nacional de Desarrollo al que habrán de sujetarse todos los programas de la Administración Pública Federal y alude así mismo a que contará con un Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica cuyos datos serán considerados oficiales y de uso obligatorio para la federación, estados y municipios.

El marco jurídico y normativo en el Municipio de Irapuato relativo a la vivienda y al desarrollo urbano, parte en principio del marco constitucional en cuanto a los artículos 1, 4, 26 y 27 primero

¹ ONU-HABITAT y SEDESOL. Guía de diseño del espacio público seguro, incluyente y sustentable. México (2007)

y tercer párrafos, relativos a la propiedad de la Nación de tierras y aguas comprendidas dentro del territorio nacional, al derecho de transmitir el dominio de estas a los particulares constituyendo la propiedad privada, y al derecho así mismo para dictar las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos, establecer usos, reservas, destinos y provisiones de tierras y aguas, a efecto de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, y el artículo 115 en sus fracciones II, III y V, que se refieren a las facultades de los ayuntamientos para elaborar y aprobar bandos de policía y buen gobierno, reglamentos y disposiciones administrativas de observancia general que organicen la administración pública municipal, las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que tendrán a cargo los municipios en observancia a las leyes federales y estatales, así como las atribuciones de las autoridades municipales en la creación de reservas y la administración del suelo urbano de sus territorios, así como otorgar licencias y permisos de construcción.

La Ley de Planeación² establece las bases de integración y funcionamiento del Sistema Nacional de Planeación Democrática, basada entre otros principios, en el fortalecimiento del pacto federal y del municipio libre para lograr un desarrollo equilibrado del país, promoviendo la descentralización de la vida nacional, por lo que en todo el proceso y como parte de la coordinación y convenios de las entidades federativas con el Ejecutivo Federal, habrá de estar considerada la participación de los municipios en el logro de los objetivos de la planeación nacional (Art. 33).

La Ley General de Asentamientos Humanos³ tiene por objeto establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas y de los municipios para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional, así como fijar las normas para el crecimiento de los centros de población, definir los principios que regulen usos, destinos de áreas y predios que reglamenten la propiedad en estos, además de determinar las bases de la participación social en materia de asentamientos humanos.

Esta Ley así mismo define que con el fin de mejorar las condiciones y calidad de vida de la población urbana y rural, tanto el ordenamiento de los asentamientos humanos en el territorio así como el desarrollo urbano, habrán de considerar en forma prioritaria circunstancias favorables y adecuadas en cuanto a la relación y vinculación entre zonas de trabajo, vivienda y recreación, así como la dotación de infraestructura, equipamientos y servicios urbanos, además de regular el mercado de los terrenos y de la vivienda popular y de interés social. (Art. 2)

Las atribuciones de los municipios en la materia se describen en el artículo 9, que hace referencia de manera puntual a participar en la creación y administración de reservas territoriales para el desarrollo urbano, la vivienda y la preservación del medio ambiente, además de formular, aprobar, administrar y vigilar el cumplimiento de programas municipales de desarrollo urbano de los centros de población y los demás que de éstos se deriven, como es el caso de la vivienda.

² Ley de Planeación, última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 9 de abril de 2012

³ Ley General de Asentamientos Humanos, publicada la última reforma en el Diario Oficial de la Federación el 24 de enero de 2014

La Ley de Vivienda reglamenta el derecho constitucional a una vivienda digna y decorosa, definida en su artículo 2 como “aquella que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, habitabilidad, salubridad, cuente con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos”⁴.

Dicha Ley⁵, en el artículo 6, señala los lineamientos de la Política Nacional de la materia donde se mencionan, entre otros, el de promover oportunidades de acceso a la vivienda de calidad para la población, preferentemente aquella que se encuentre en situación de pobreza, marginación y vulnerabilidad, así como propiciar que las acciones constituyan un factor de sustentabilidad ambiental, ordenación territorial y desarrollo urbano; en el artículo 15 se señala que las atribuciones en materia de vivienda serán ejercidas por el Gobierno Federal, las entidades federativas y los municipios en sus respectivos ámbitos de competencia.

Por otro lado, en el artículo 17 se mencionan las atribuciones de los gobiernos estatales y municipales, entre las que refiere para estos últimos y por lo tanto aplicables para el Municipio de Irapuato, las de formular, aprobar y administrar los programas municipales de suelo y vivienda, de conformidad con los lineamientos de la Política Nacional señalados en la Ley, en congruencia con el programa estatal correspondiente y demás ordenamientos locales, así como establecer las zonas para el desarrollo habitacional, de conformidad con la legislación aplicable en materia de desarrollo urbano.

I.2. Legislación Estatal

En la legislación estatal están dadas las condiciones para que las familias guanajuatenses accedan al derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa como lo establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley General de Asentamientos Humanos y la Ley de Vivienda.

La Constitución Política para el Estado de Guanajuato, otorga la más amplia protección a los derechos humanos, a la organización y desarrollo de la familia, prohíbe todo tipo de discriminación que atente contra la dignidad humana; en el artículo 117 refiere entre las facultades de los municipios, la administración del suelo urbano, la regularización de la tenencia de la tierra así como expedir reglamentos y disposiciones administrativas en conformidad con los fines señalados en el tercer párrafo del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

⁴ Ley de Vivienda, última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 24 de marzo de 2014, www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/index.htm

⁵ <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/index.htm>

Ley de Planeación para el Estado de Guanajuato⁶ establece las bases para la integración y funcionamiento del Sistema Estatal de Planeación con el fin de coordinar y hacer congruentes las actividades de planeación estatal, regional y municipal entre sí, y con la nacional, así como promover y garantizar la participación social en la elaboración, seguimiento y evaluación de los planes y programas. Las dependencias y entidades del Poder Ejecutivo del Estado y las de la administración pública municipal deberán sujetar sus programas a los objetivos, estrategias, metas, acciones e indicadores de planeación del desarrollo. El Sistema como estructura de coordinación y participación cuenta con el Instituto Estatal de Planeación y los organismos municipales de planeación, así como con los consejos respectivos. La Ley define los instrumentos del Sistema a partir del Plan Estatal de Desarrollo, el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, los Planes Municipales de Desarrollo y los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial (*Artículos 1 fracciones I, III, IV, 8, 11 fracción I y 24*).

En consonancia, la **Ley de Desarrollo Social y Humano para el Estado y los Municipios de Guanajuato**⁷ tiene por objeto promover y garantizar los derechos sociales consagrados en la Carta Magna, por ello establece que los programas, fondos y recursos destinados al desarrollo social y humano serán prioritarios al fijar los montos en los presupuestos de egresos del Estado y de los municipios, considerando entre dichas prioridades a los programas de vivienda (*Artículo 15*) siendo esta referencia la única ocasión que se menciona el concepto “programas de vivienda, o vivienda” y estando ausente el concepto en el artículo 11 que menciona las vertientes que deberán incluir las políticas públicas de desarrollo social y humano (en nuestra opinión debería de estar incorporado en el inciso I). La Ley establece en el Título Tercero la integración del Sistema Estatal de Desarrollo Social y Humano como un mecanismo permanente de concurrencia, colaboración, coordinación y concertación de los gobiernos federal, estatal y municipales, así como de los sectores social y privado y es la Secretaría de Desarrollo Social y Humano quien coordina el Sistema Estatal

El titular del Ejecutivo del Estado por conducto de la Secretaría de Desarrollo Social y Humano y del Sistema para el Desarrollo Integral de la Familia en el Estado de Guanajuato, son las autoridades competentes para aplicar esta Ley, así como las dependencias y entidades estatales, en el ámbito de sus atribuciones quienes las ejercerán en coordinación con las áreas municipales encargadas del desarrollo social.

El Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato⁸ establece, en el Título Séptimo, el principio de equidad social con el objeto de ejercer el derecho constitucional a la

⁶ Publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato el 27 de diciembre de 2011, última reforma publicada el 07 de junio de 2013. www.congresogto.gob.mx

⁷ Publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato el 02 de junio de 2006, última reforma publicada el 27 de junio de 2013. www.congresogto.gob.mx

⁸ Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato el 25 de septiembre 2012 y entra en vigor el 01 de enero de 2013. Deroga las Leyes de Desarrollo Urbano, de Fraccionamientos, de Vivienda y de Aguas, todas para el Estado de Guanajuato, última reforma publicada el 22 de octubre de 2013. <http://www.congresogto.gob.mx/leyes>

vivienda para todos los habitantes de Guanajuato, por lo que las estrategias y la Política de Vivienda, así como los instrumentos y apoyos a esta, se regirán por los principios de legalidad y protección jurídica a la legítima tenencia de la tierra; se buscará evitar la especulación de inmuebles aptos para vivienda y desincentivar la invasión de predios y el crecimiento irregular de los centros de población así como la especulación, se apoyarán las acciones de producción social de vivienda y se fomentará la producción de vivienda con criterios de sustentabilidad ambiental. Habrá de considerar los distintos tipos y modalidades de producción sobre todo la vivienda popular o económica y de interés social, en propiedad o en arrendamiento (*Artículos 459, 460 fracciones VII, XIII y XIV, 461 y 504*).

Establece la vinculación entre la planeación del desarrollo y del territorio así como de los **sectores urbano, de la vivienda**, el agua, y el medio ambiente; menciona entre sus objetivos las normas, principios y bases para el ordenamiento y administración sustentable del territorio en el Estado y en la definición de las políticas de vivienda, de los proyectos y acciones habitacionales a cargo de los gobiernos del Estado y de los municipios; **establece como prioritaria la atención de las necesidades sociales de vivienda popular, económica y de interés social, y declara de utilidad pública la construcción de vivienda popular o económica de interés social** (*Artículos 1, fracciones I, X, y 4 fracción X*).

En materia de coordinación entre los niveles de gobierno se destaca que entre las facultades del Poder Ejecutivo del Estado están el celebrar convenios con los municipios para el ordenamiento y administración sustentable del territorio; para la implementación de las políticas y acciones de vivienda y los municipios ejercerán sus atribuciones de forma concurrente y coordinada en el ámbito de sus competencias, para mejorar la calidad de vida de la población mediante la planeación de una distribución adecuada y sustentable de los servicios públicos, la vivienda, el equipamiento urbano, la infraestructura pública y las actividades productivas (*Artículos 12, 13 fracción II, 16 fracción V*).

Asimismo, el Código Territorial se refiere a las atribuciones del Ayuntamiento en cuanto a aprobar, modificar, actualizar y evaluar los programas municipales que deberán ser acordes con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial; se le reconoce, entre otras, la participación en la creación, administración, y aprovechamiento de reservas territoriales y en la instrumentación de políticas, mecanismos y acciones que le permitan contar con suelo suficiente y oportuno para atender las necesidades de vivienda popular o económica y de interés social, recibir áreas de donación, vialidades urbanas y obras de urbanización de fraccionamientos y desarrollos en condominio, siempre y cuando hayan cumplido con los requisitos de ley previstos en el Código (*Artículo 33 fracciones I, XII, XXV y Artículo 34*).

En materia de vivienda, en el *Artículo 65*, se establece que los Programas de Gobierno de cada municipio integrarán la estrategia y acciones de política en ese rubro las cuales deberán contener:

- Diagnóstico de la situación habitacional;
- Objetivos, políticas y metas generales y particulares;

- Concordancia con las políticas estatales de vivienda, así como con la programación del desarrollo económico, social, ambiental y urbano del Estado;
- Medidas, proyectos y acciones a desarrollar;
- Instrumentos para su ejecución, incluyendo la incorporación de suelo para uso habitacional, las previsiones para dotación de servicios, infraestructura y equipamiento;
- La definición de indicadores y mecanismos de evaluación; y
- La identificación de fuentes de financiamiento y mecanismos para fomentar la producción de vivienda con la participación de los sectores público, privado y social.

Por último, establece que el Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos fomentarán la participación social, a través del Instituto de Planeación y los Consejos de Planeación del Desarrollo Municipal que serán las instancias de coordinación y promoción de ésta en la formulación, actualización, ejecución y evaluación de los programas a que se refiere el Código Territorial (*Artículo 516, 518*).

I.3. Ordenamientos jurídicos municipales

De conformidad con la Ley de Planeación para el Estado de Guanajuato se aprobó el Reglamento del Sistema de Planeación para el Municipio de Irapuato, Guanajuato⁹ como mecanismo para conducir la planeación del desarrollo municipal. En el artículo 8 se refiere a las atribuciones del Ayuntamiento en materia de planeación en cuanto a fijar las bases para la elaboración del Plan Municipal de Desarrollo, el Plan de Gobierno Municipal y los programas derivados de este y en su oportunidad aprobarlos. En los artículos 53 y 54 menciona que es en los programas sectoriales, donde se fijan las acciones para el desarrollo de un determinado rubro, entre estos el de vivienda y atienden los objetivos del Plan de Gobierno Municipal, estableciendo la estructura mínima que habrán de contener estos: la situación actual del sector, la visión del desarrollo en ese ámbito, los objetivos, metas, proyectos y estrategias, así como lineamientos para la ejecución, seguimiento y evaluación del programa correspondiente.

En ese mismo sentido, el Reglamento de creación del Instituto Municipal de Planeación de Irapuato, Guanajuato¹⁰, establece la atribución que le corresponde a este organismo para diseñar la metodología para la elaboración de planes, programas y demás instrumentos del Sistema Municipal de Planeación, tales como de los proyectos de investigación y sistemas de información, que den sustento a los mismos, así como formular y proponer al Ayuntamiento para su aprobación, los planes, programas y normas técnicas necesarias para la creación de reservas territoriales para el crecimiento, desarrollo y promoción de vivienda, así como de zonas sujetas a conservación y áreas de preservación ecológica.

⁹ Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato el 22 de octubre de 2004, última reforma P.O. octubre 2009

¹⁰ Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato el 18 de enero de 2005, última reforma P.O. julio 2012.

En materia de vivienda, el H. Ayuntamiento aprobó el Reglamento de Creación del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato¹¹ que tiene por objeto establecer los instrumentos y apoyos para que todas las familias irapuatenses, principalmente las de escasos recursos económicos, disfruten de una vivienda digna y decorosa.

En este contexto, el Instituto Municipal de Planeación coordina la elaboración de la Estrategia Municipal de Vivienda para Irapuato, Guanajuato que, conforme con el contenido que marca el Artículo 65, párrafo III del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, contiene el diagnóstico de la situación habitacional y los objetivos, políticas y metas que definirán el rumbo del desarrollo habitacional así como los instrumentos para el seguimiento y evaluación.

El Reglamento de Construcción para el Municipio de Irapuato, Guanajuato¹² (21 de enero de 2014) busca que los procesos constructivos estén subordinados a los instrumentos de planeación municipal que tienen como objetivo el ordenamiento y administración sustentable del territorio, por lo que las construcciones habrán de tener además las condiciones mínimas de seguridad estructural, habitabilidad, accesibilidad e higiene, bajo las normas generales contenidas en el Código Territorial, siendo facultad de la Dirección General de Ordenamiento Territorial la aplicación de este así como de establecer los procedimientos y requisitos a que deban sujetarse las construcciones, revocar o suspender los permisos a quienes incumplan y aplicar las amonestaciones o sanciones correspondientes; en todo momento las construcciones harán de atender las normas complementarias de “Presentación de los Proyectos Ejecutivos para el Proyecto Arquitectónico de Seguridad y Medidas de Protección durante el Proceso Constructivo, para Anuncios y para la Participación de Peritos Corresponsables” del Municipio de Irapuato, Gto.

Conviene señalar que en cuanto a los Reglamentos Municipales vigentes, algunos son anteriores a la fecha de publicación del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato (enero 2013), y toda vez que éste establece normas y lineamientos que habrán de reflejarse en los instrumentos municipales, por lo que será necesario la actualización de los mismos, particularmente los que se refieren a:

a) *Reglamento del Sistema de Planeación del Municipio de Irapuato, Gto*¹³

Establece las bases para la integración y funcionamiento del Sistema de Planeación del Municipio, que deberán estar acorde con los Sistemas Estatal y Nacional de Planeación. Se integrará por el Ayuntamiento, la Administración Pública Municipal representada por el Presidente Municipal, la sociedad organizada y el COPLADEMI (Consejo de Planeación para el Desarrollo Municipal de Irapuato). Se definen en este Reglamento los instrumentos de planeación: el Plan Municipal de Desarrollo, el Plan de Gobierno Municipal y los programas que se derivan de éste (Art. 6 inciso II). En cumplimiento de sus funciones el COPLADEMI

¹¹ Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato el 02 diciembre de 2003

¹² Aprobado por el H. Ayuntamiento el 21 de enero de 2014

¹³ Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, el 22 de octubre de 2004, y última reforma publicada el 23 de octubre de 2009.

establecerá nueve comisiones de trabajo, entre estas la de Agua Potable y Alcantarillado, y la de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ambiental sin embargo, no existe una comisión específica para el tema de vivienda.

b) Normas Técnicas de Zonificación para el Municipio de Irapuato, Guanajuato (julio 2007)¹⁴ y reformado en el artículo 25 en septiembre de 2009

Las Normas Técnicas de Zonificación para el Municipio tienen por objeto fijar las disposiciones básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, así como la conservación, mejoramiento y crecimiento del Centro de Población; establecen las bases conforme con las cuales el municipio ejercerá sus atribuciones para zonificar el territorio y determinar los aprovechamientos predominantes de las zonas, así como para definir los correspondientes usos, reservas y destinos de áreas y predios; establecen la zonificación de los aprovechamientos inmobiliarios, las normas y criterios de conducción del ordenamiento territorial conforme lo estipula el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial de Irapuato, el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población y los Planes Parciales que de él se deriven.

Estas Normas mencionan en el artículo 11 que en las zonas habitacionales se procurará la calidad ambiental y el bienestar de la comunidad, se regulará la densidad de población y la intensidad de la edificación, señalando la mínima dotación de espacios abiertos, con el fin de asegurar lugares para el descanso y la recreación. Es la Dirección General de Ordenamiento Territorial la que tiene la atribución de vigilar y aplicar esta normatividad.

Si bien hubo una reforma a este instrumento aprobada por el H. Ayuntamiento¹⁵ en 2009, esta reforma se refiere únicamente al artículo 25 que establece las actividades que comprenden los diferentes grupos de usos y destinos; modificado en su fracción III, relativo al grupo de usos: comercios y no al grupo de usos I: Habitacional que se mantiene vigente y comprende las diversas unidades habitacionales, ya sea de tipo unifamiliar o plurifamiliar que estarán sujetas a normas apropiadas de intensidad para cada tipo.

c) Reglamento de Gestión Urbanística para el Municipio de Irapuato, Guanajuato¹⁶ (abril de 2006)

A partir de la aprobación del Reglamento de Construcción para el Municipio de Irapuato, Guanajuato en enero de 2014, se derogan títulos y artículos de este reglamento, por lo que habrá de actualizarse y adecuarse, por lo pronto permanece hasta el momento el objeto relativo a la aplicación en el municipio de Irapuato de los ordenamientos urbanísticos expresados en el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial, los planes

¹⁴ Aprobado por el H. Ayuntamiento en sesión de fecha 25 de julio de 2007

¹⁵ Reforma aprobada en julio de 2009 y publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato el 08 de septiembre de 2009.

¹⁶ Aprobado por el H. Ayuntamiento en sesión de fecha 30 de marzo de 2006 y publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, el 28 de abril de 2006.

parciales de ordenamiento territorial, los proyectos de urbanización y las normas técnicas complementarias que se desprendan del presente reglamento sobre los terrenos, sean de propiedad pública o de dominio privado. Este Reglamento se presenta como vigente, sin embargo también será necesario alinearlos tanto al Plan citado, una vez que éste atienda los lineamientos en la materia que establece el Código Territorial como a las modificaciones derivadas del nuevo Reglamento de construcción.

d) Reglamento de la Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, JAPAMI¹⁷

Tiene por objeto regular el funcionamiento de la misma, como un organismo público descentralizado de la Administración Municipal que para cumplir con sus objetivos habrá de coordinarse con las Direcciones Generales de Ordenamiento Territorial, de Obras Públicas y la de Servicios Públicos. Para su funcionamiento se integra por un Consejo Directivo y un Director General; le corresponde establecer y verificar que se apliquen las **Normas Técnicas vigentes**, criterios y lineamientos para la prestación de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, así como para el tratamiento y reutilización de aguas residuales; igualmente le corresponde autorizar los proyectos de infraestructura de agua potable, drenaje, saneamiento, de aprovechamiento y disposición de las aguas pluviales de los nuevos desarrollos.

Establece así mismo la obligatoriedad para los propietarios o poseedores a cualquier título de fraccionamientos o desarrollos en condominio, a solicitar la autorización en materia de servicio de agua potable, drenaje, alcantarillado y saneamiento de acuerdo a la reglamentación aplicable y al Manual de Normas y Especificaciones Técnicas para Proyectos de Agua Potable y Alcantarillado, el Reglamento de Uso de Drenaje y Alcantarillado de la JAPAMI y demás ordenamientos legales vigentes aplicables a la materia, garantizando siempre el suministro adecuado y suficiente a las viviendas.

Es importante mencionar, que de acuerdo con los resultados del Índice de Competitividad Municipal en Materia de Vivienda (INCOMUV)¹⁸ que mide la capacidad de un municipio para generar incrementos sostenibles en el valor de su vivienda en el largo plazo, Irapuato obtuvo un índice general de competitividad media alta¹⁹ (en el subíndice de normatividad y características de la vivienda calificó como media baja, en el de contexto de las viviendas en la Ciudad calificó como alta y en el de contexto de la ciudad dentro del país obtuvo media alta), a este resultado abona la existencia y calidad de su normatividad y políticas para conducir el desarrollo urbano y para la construcción de vivienda así como la capacidad financiera del gobierno y su nivel de

¹⁷ Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato el 26 de febrero de 2008

¹⁸ Índice publicado por el Instituto Mexicano para la Competitividad (IMCO) en 2011, consultado en http://imco.org.mx/competitividad/indice_de_competitividad_municipal_en_materia_de_vivienda_2011/

¹⁹ El índice general de competitividad se integra por tres subíndices; normatividad y características de la vivienda; contexto de la vivienda dentro de la ciudad y contexto de la ciudad dentro del país.

equipamientos sin embargo, aspectos como la limitada capacidad futura para ofrecer servicios básicos y la sobreexplotación de sus acuíferos afectaron su calificación general.

Versión final tercera revisión

II. Vinculación de la Estrategia Municipal de Vivienda con los instrumentos de planeación nacional, estatal y municipal en materia de vivienda.

En el Plan Nacional de Desarrollo (PND) 2013-2018²⁰, se identifican los temas de vivienda y ordenamiento territorial en el contexto de la Meta Nacional II: México Incluyente, que habrá de responder al reto de que muchos mexicanos enfrentan una serie de factores que los mantienen en círculos viciosos de desarrollo donde las oportunidades de progreso son escasas.

En el diagnóstico general del PND se reconoce que el 46.2% de la población vive en condiciones de pobreza y el 10.4% en pobreza extrema. Los indicadores tampoco permiten ser complacientes con respecto a la desigualdad del ingreso, la violación de los derechos humanos, la discriminación y el limitado acceso a servicios de salud y a una vivienda digna. Muchas de las ciudades, independientemente de su tamaño, siguen manifestando patrones de crecimiento desordenado y socialmente excluyente con carencias y desigualdades, que inciden desfavorablemente en la vida de sus habitantes. La pobreza urbana muestra hoy el rostro más desafiante: ruptura del tejido comunitario y familiar, segregación, violencia y delincuencia, entre diversas patologías sociales²¹.

En el PND se menciona asimismo la importancia de hacer efectivo el ejercicio de los derechos sociales de todos los mexicanos a través del acceso a servicios básicos agua potable, drenaje, saneamiento, electricidad, seguridad social, educación, alimentación y **vivienda digna**, como base de un capital humano que les permita desarrollarse plenamente como individuos²².

La Meta Nacional “México Incluyente” tiene como objetivo **proveer un entorno adecuado para el desarrollo de una vida digna y para ello plantea dar impulso a soluciones de vivienda digna**, así como al mejoramiento de espacios públicos, además de la coordinación interinstitucional. *Por lo que la Política Nacional de Vivienda impulsará un nuevo modelo enfocado a promover el desarrollo ordenado y sustentable del sector, a mejorar y regularizar la vivienda urbana, así como a construir y mejorar la vivienda rural y reducir el rezago habitacional.*

Entre las estrategias y líneas de acción se plantea lograr mayor coordinación interinstitucional que garantice la concurrencia y corresponsabilidad de los tres órdenes de gobierno, para el ordenamiento sustentable del territorio, así como para el impulso al desarrollo regional urbano, metropolitano y de vivienda al fortalecer las instancias e instrumentos de coordinación y cooperación entre los tres órdenes de gobierno y sectores de la sociedad para conjugar esfuerzos en materia de ordenamiento territorial y vivienda, además de acciones para adecuar la legislación existente.

²⁰ Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 20 de mayo de 2013. http://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5299465&fecha=20/05/2013

²¹ Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018, Diagnóstico General; Desarrollo social para un México Incluyente

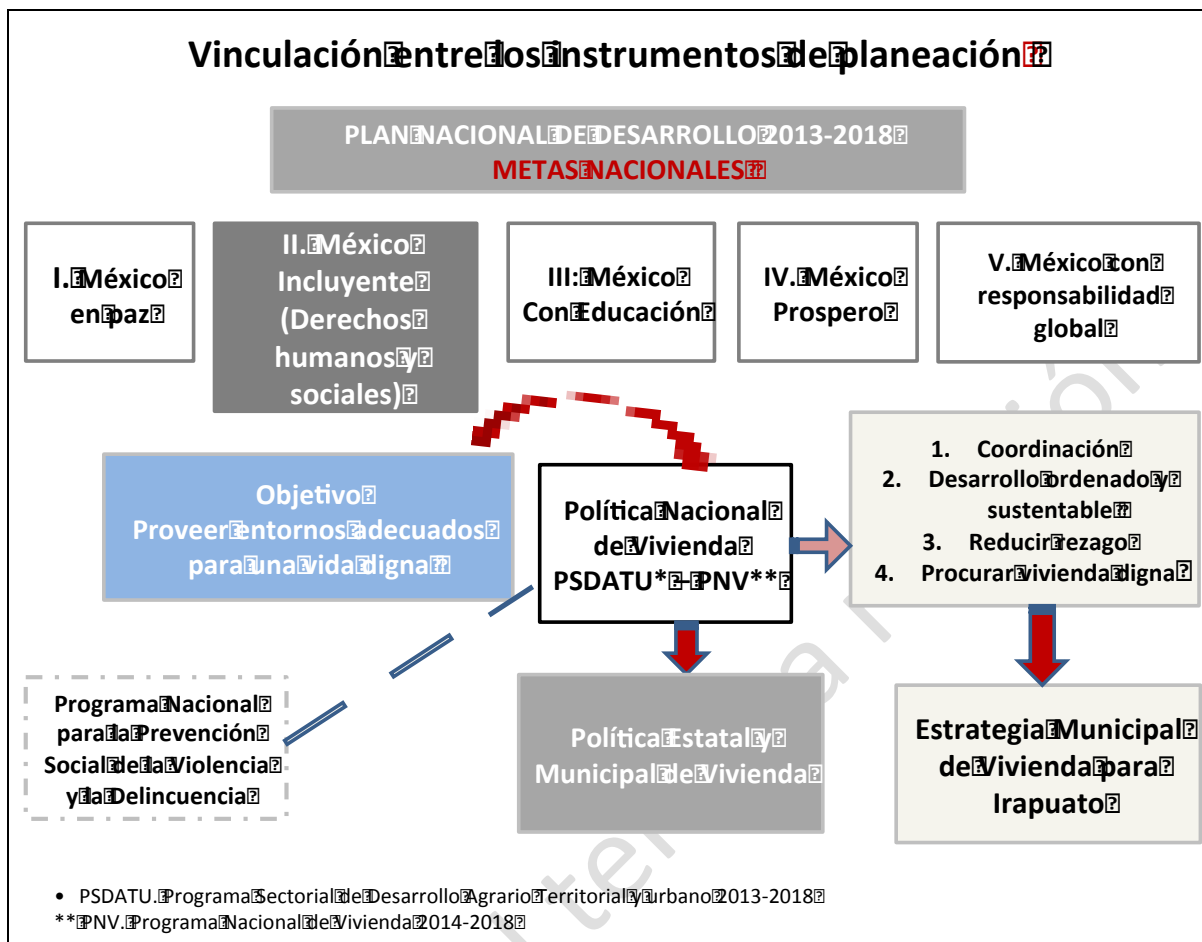
²² Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018; Meta Nacional II México Incluyente. [http:](http://)

A partir de esta gran visión, el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2013-2018²³(PSDATU) concibe a la vivienda como eje articulador de la planeación urbana y el crecimiento de ciudades compactas, competitivas, productivas, sustentables, incluyentes y seguras, en esa línea, define dos objetivos que tienen vínculo directo con el sector: Objetivo 3) “Consolidar ciudades compactas, productivas, competitivas, incluyentes y sustentables, que faciliten la movilidad y eleven la calidad de vida de sus habitantes”, mediante estrategias dirigidas a controlar la expansión de las manchas urbanas; orientar el financiamiento habitacional para promover la densificación con base en el estímulo a la vivienda vertical y la redensificación; mejorar la infraestructura, equipamiento, servicios, espacios y movilidad urbana sustentable y procurar que la vivienda se inserte en un entorno digno y contribuya al desarrollo de las personas y Objetivo 4) “Fomentar el acceso a la vivienda mediante soluciones habitacionales bien ubicadas, dignas y de acuerdo a estándares de calidad internacional” donde la promoción de la oferta y diversificación del mercado de vivienda, el fomento a la producción social organizada, la generación de una oferta óptima de créditos y subsidios para acciones de vivienda, el abatimiento del rezago de vivienda en el sector rural, la disponibilidad de información para la toma de decisiones y la coordinación interinstitucional para la alineación de programas y acciones en materia de vivienda son las líneas estratégicas que orientarán las acciones en los próximos años.

Por su parte, el Programa Nacional de Vivienda 2014-2018²⁴, parte del marco general del sector que define el PSDATU y concreta las líneas de acción en materia de vivienda para los próximos años. El PNV plantea seis objetivos orientados a posicionar la vivienda como eje de las ciudades ordenadas, productivas, sustentables e incluyentes; controlar la expansión de las manchas urbanas (vivienda vertical y redensificación); mejorar la calidad de la vivienda y sus entornos y disminuir el déficit habitacional; diversificar la oferta de soluciones habitacionales; generar esquemas óptimos de crédito y subsidio para vivienda; fortalecer la coordinación interinstitucional y Generar información de calidad y oportuna para la toma de decisiones, geneorientar la política de vivienda que habrán de cuatro objetd donde lo fundamental es reorientar la planeación de las ciudades en cuanto a la viviproporciona en estrecha vinculación tanto con el Plan Nacional de Desarrollo como del PSDATU del cual rograma Sectorial deatendiendo las líneas estratégicas

²³ Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2013-2018, publicado en el DOF el 16 de diciembre de 2013, http://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5326473&fecha=16/12/2013

²⁴ Programa Nacional de Vivienda 2014-2018, publicado en el DOF el 30 de abril de 2014, http://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5342865&fecha=30/04/2014



Los grandes objetivos y estrategias nacionales encuentran una expresión concreta en el Plan Estatal de Desarrollo: Guanajuato Siglo XXI +35²⁵ donde se define una visión de Estado que constituye el marco de referencia para la consolidación del Modelo de Desarrollo 2035, siendo la siguiente: “Guanajuato tiene como eje del desarrollo a la persona, cuenta con familias sanas y educadas que conviven en ciudades humanas y comunidades dignas; goza de una economía basada en el conocimiento en armonía con el medio ambiente; forja su destino mediante la gobernanza, evalúa sus resultados y da seguimiento a sus anhelos”. Para ello se establecen cuatro dimensiones estratégicas del desarrollo: 1) social, 2) política, 3) económica y 4) medio ambiental y territorial.

Es en la Dimensión 4 Medio ambiental y territorial, que pretende contar con una red de ciudades humanas, comunidades dignas y regiones atractivas, respetuosas del medio ambiente, donde se coloca el **tema de vivienda** como uno de los componentes estratégicos con el objetivo de garantizar el acceso a viviendas de calidad, en el marco de un desarrollo ordenado y sustentable.

²⁵ Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, noviembre 2012. Consultado en www.iplaneg.guanajuato.gob.mx/ped2035

Para ello habrán de desarrollarse mecanismos que garanticen el financiamiento para la adquisición, mejoramiento y autoconstrucción de vivienda, mejorar la gestión pública y privada a favor de la vivienda sustentable y de calidad, propiciar la incorporación social a través de la vivienda. Se registra también el tema de vivienda en el componente estratégico “ciudad” cuyo objetivo es lograr un desarrollo equilibrado y sustentable de los asentamientos humanos, y para lograrlo se deberán garantizar la equidad social y la mitigación de la pobreza a través de incrementar la disponibilidad, cobertura y calidad de la vivienda, servicios básicos, infraestructura y uso de energías en un marco de armonía con el medio ambiente, se habrán de cubrir los rezagos en materia de vivienda, estableciendo mecanismos que permitan una adecuada regulación de la tenencia de la tierra y mejoramiento urbano en asentamientos irregulares y crear políticas de suelo y vivienda incluyentes con especial atención a los grupos sociales en situación de pobreza, focalizando el gasto social para invertir en vivienda.

Por su parte, el Programa de Gobierno del Estado de Guanajuato 2012-2018²⁶ se basa en la visión del Plan Estatal de Desarrollo 2035, y se estructura en cuatro ejes prioritarios: calidad de vida para generar condiciones que permitan un desarrollo equitativo e integral; economía para las personas basada en el conocimiento y la innovación, que busca oportunidades de empleo para todos; Estado educado con énfasis en la educación para la vida y el trabajo e impulsa un Guanajuato seguro que garantice la convivencia y sea plataforma para el desarrollo en cada ciudad y en seis estrategias transversales²⁷ que definen una nueva forma de actuación de un gobierno comprometido en que sus acciones se traduzcan en beneficios integrales para todos.

Es en el eje calidad de vida que tiene como objetivo el construir con los ciudadanos un tejido social sano, equitativo e incluyente, especialmente en las zonas con alto rezago social, que se identifica con el tema de la vivienda; se menciona el derecho de los habitantes al acceso a bienes y servicios esenciales como el agua, la salud, la educación, la vivienda digna, y la alimentación; se orienta a elaborar políticas, planes y programas que contribuyan al desarrollo humano y social, especialmente de los grupos vulnerables socialmente y fomentar acciones para la atención de vivienda y servicios básicos de agua potable, drenaje y electricidad y programas de regularización de la tenencia de la tierra. Este eje se articula directamente con la estrategia transversal “impulso a territorios de innovación” que concentran las directrices y proyectos estratégicos para alentar la construcción de ciudades humanas y competitivas en armonía con el medio ambiente donde la vivienda sustentable y su entorno es un factor que aporta a ese modelo.

Alineado a los instrumentos de planeación nacional y estatal el **Plan Municipal de Desarrollo 2013-2040**²⁸ construye una visión al año 2040 donde se ve al Municipio como un espacio de confluencia regional; en lo que se refiere a la vivienda, se registra lo siguiente, sin ser específico el tema: “se impulsa la cal generar un beneficio integralidad de vida social y el desarrollo

²⁶ <http://programa.guanajuato.gob.mx/pdf/programa.pdf>

²⁷ Las estrategias transversales son: Impulso a tu calidad de vida; impulso a la educación para la vida; impulso al empleo y la prosperidad; impulso al estado de derecho; impulso a los territorios de innovación e impulso al buen gobierno.

²⁸ Aprobado por el H. Ayuntamiento en junio de 2013.

sustentable, la paz social y la certeza jurídica y donde lo más importante son las personas, se cuenta con infraestructura y servicios incluyentes y al alcance de todos”

En la visión estratégica establece siete ámbitos de acción: 1) Medio Ambiente y Recursos Naturales; 2) Sociodemográfico; 3) Sociocultural; 4) Socioeconómico; 5) Infraestructura y Servicios; 6) Administración Pública y Estado de Derecho; 7) Planeación Democrática y Consulta Ciudadana.

En los ámbitos 4) Socioeconómico y 5) Infraestructura y Servicios es donde se ubica el tema de **vivienda**. El objetivo estratégico en relación a este componente, en el ámbito 4, se refiere a garantizar el acceso a viviendas de calidad en el marco de un desarrollo ordenado y sustentable y para ello habrán de establecer mecanismos para facilitar el financiamiento a la adquisición, mejoramiento y autoconstrucción de vivienda, mejorar la gestión pública y privada a favor de la vivienda sustentable y de calidad, y propiciar la incorporación social a través de la vivienda, mismos que textualmente coinciden con el Plan Estatal de Desarrollo 2035. Con respecto a los servicios de infraestructura en las viviendas, en el ámbito 5, el componente relativo a servicios básicos registra como objetivo estratégico el universalizar el acceso a servicios básicos mediante la gestión efectiva y de calidad de estos.

Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y del Centro de Población Irapuato, Guanajuato 2011²⁹

El Plan se identifica como vigente (sin embargo en congruencia con lo que establece el Código Territorial este Plan se encuentra en fase de formulación para conjuntar los temas de ordenamiento territorial y ecológico) y es el conjunto de normas y disposiciones para ordenar, regular y planear el territorio del municipio con el objetivo de mejorar la estructura urbana, proteger el ambiente, regular la propiedad en el centro de población y fijar las bases para la programación de acciones, obras y servicios de infraestructura y equipamiento urbano, cuya normatividad se define en el Reglamento de las Normas Técnicas de Zonificación para el Municipio de Irapuato.

Conforme con lo dispuesto en el sistema de planeación, el Programa de Gobierno Municipal, Irapuato 2012-2015³⁰, se alinea en cuanto a objetivos y líneas estratégicas al Plan Municipal de Desarrollo 2013-2040, así como al Plan Estatal de Desarrollo: Guanajuato Siglo XXI + 35, varía el horizonte de actuación. El Programa reconoce entre las problemáticas el establecimiento de

²⁹ Aprobado por el H. Ayuntamiento en septiembre 2012 y publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato el 18 de enero de 2013.

<http://201.159.134.38/listPoder4.php?edo=11&orderSeleccionado=331&catTipo=331>

³⁰ Aprobado por el H. Ayuntamiento en sesión de fecha 07 de febrero de 2013 y publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, el 2 de abril de 2013.

asentamientos humanos en zonas próximas a fallas geológicas y la falta de vivienda para población con niveles de ingreso bajo y medio.

La visión estratégica establece cuatro ejes de actuación: 1) Gobierno Responsable, 2) Ciudad Digna, 3) Ciudad Segura, 4) Ciudad Emprendedora. Es en el eje 2 donde se ubica el tema de vivienda, con el objetivo de impulsar las condiciones para el desarrollo de vivienda y programas de apoyo relacionados con esta, focalizando en la población de menores ingresos.

Del análisis del marco jurídico se concluye que es coincidente la Legislación Estatal con los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018 en cuanto a la Meta Nacional: México Incluyente y lo que se refiere a su objetivo; proveer un entorno adecuado para el desarrollo de una vida digna.

Las prioridades y objetivos de la estrategia municipal parten de los lineamientos de la Nueva Política de Vivienda que habrá de impulsar un modelo enfocado a promover el desarrollo ordenado y sustentable del sector vivienda y del territorio, mejorar y regularizar la vivienda urbana, reducir el rezago habitacional y proveer a la población de los servicios, en esa línea, define dos objetivos que tienen vínculo directo con el sector: Objetivo 3) “Consolidar ciudades compactas, productivas, competitivas, incluyentes y sustentables, que faciliten la movilidad y eleven la calidad de vida de sus habitantes”, mediante estrategias dirigidas a controlar la expansión de las manchas urbanas; orientar el financiamiento habitacional para promover la densificación; promover la mejora de la infraestructura, equipamiento, servicios, espacios y movilidad urbana sustentable y procurar que la vivienda se inserte en un entorno digno y contribuya al desarrollo de las personas.

En cuanto a la Normatividad Municipal se hace necesario adecuar la existente para alinearla al Código Territorial para el Estado y los Municipios de Irapuato y demás instrumentos.

Se recomienda incluir el término municipios en el texto del artículo 17 fracción II del Código, toda vez que actualmente dice:

Artículo 17.- La Secretaría tendrá las siguientes atribuciones:

“II. Elaborar y ejecutar acciones para la constitución, administración y aprovechamiento de provisiones y reservas territoriales para el desarrollo urbano y la producción de vivienda en los centros de población, en coordinación con otras dependencias y entidades de la administración pública y con la participación de los sectores social y privado”³¹.

³¹ Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato; artículo 17 fracción II.

III. VISIÓN

Ser un municipio reconocido por su compromiso, esfuerzos y acciones constantes e innovadoras para ofrecer a todos sus habitantes mayores oportunidades de acceso a una vivienda digna y adecuada que potencie sus oportunidades de desarrollo armónico en un entorno ordenado y sustentable.

En esta visión Irapuato se distingue por generar en forma planeada mejores condiciones de vida en torno a viviendas ambientalmente sostenibles y socialmente incluyentes, seguras y bien ubicadas que brinden a sus habitantes oportunidades de vida, desarrollo y emprendimiento.

Versión final tercera revisión

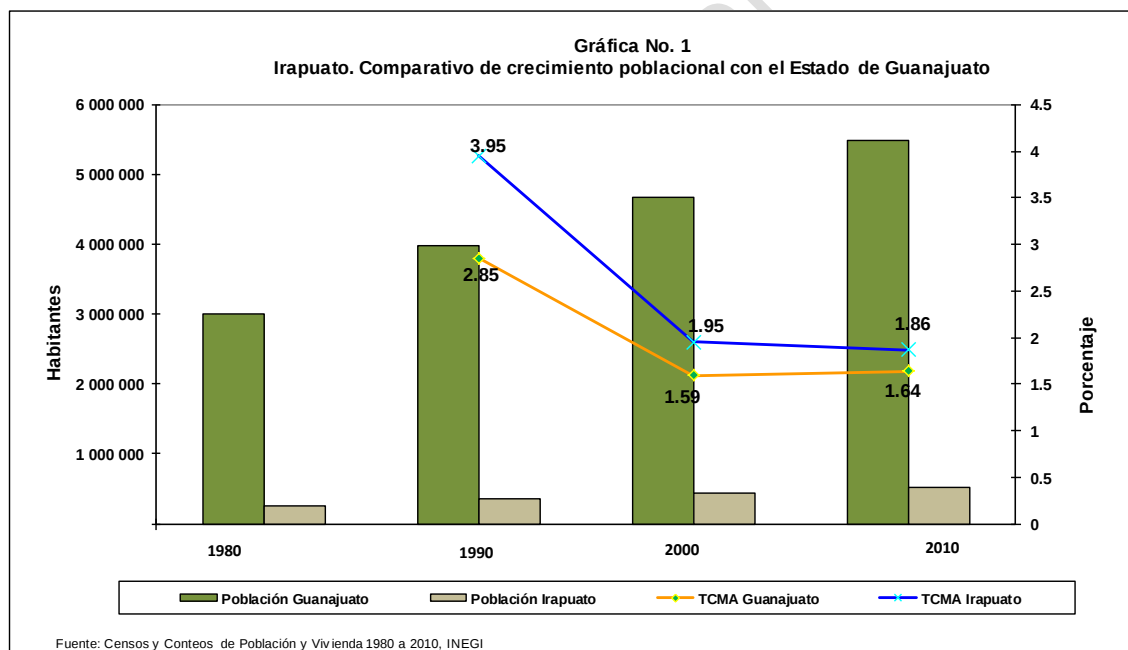
IV. DIAGNÓSTICO -PRONÓSTICO

IV.1. Análisis de la demanda

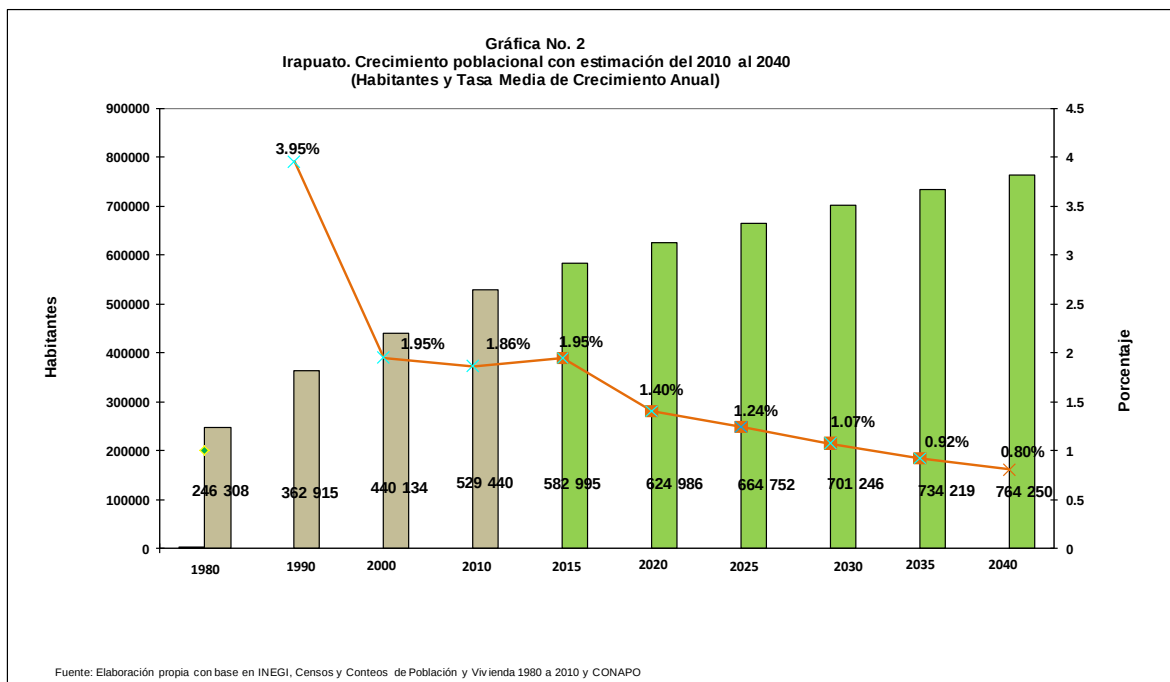
IV.1.1. Evolución y características socioeconómicas de la población al 2010 y proyección al 2040

Con una población cercana a los 530 mil habitantes en 2010, Irapuato es el segundo asentamiento del Estado de Guanajuato y en conjunto con León, Celaya y Salamanca concentran cerca de la mitad de la población estatal.

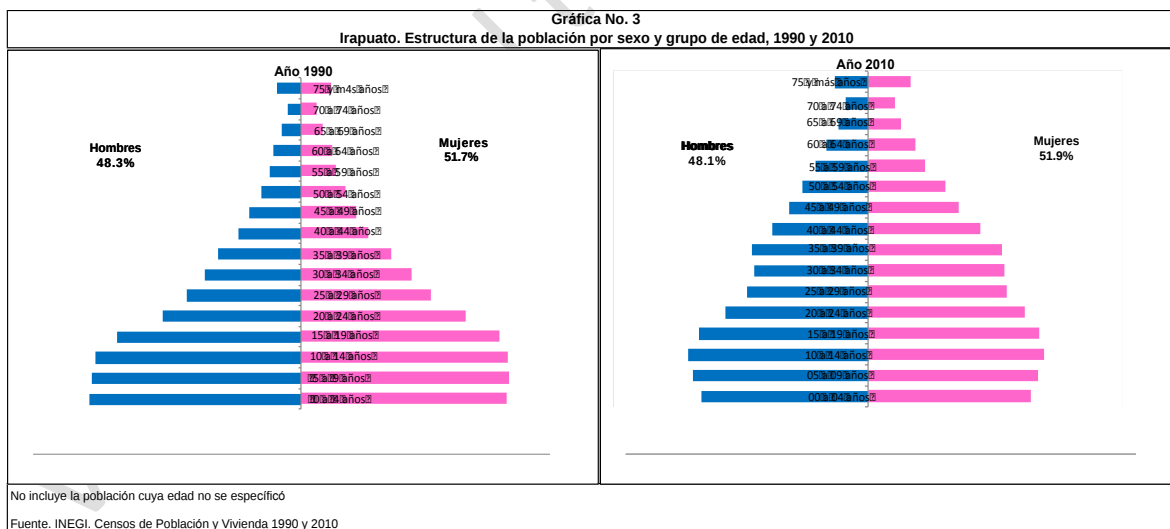
La población en el Municipio conserva un crecimiento sostenido en términos absolutos, aunque a ritmos menores, la tasa media de crecimiento anual (TMCA) disminuyó de 3.95% durante 1980-1990 a 1.86% en el periodo 2000-2010 y se estima que continuará decreciendo en las siguientes dos décadas hasta llegar a 0.80% en el periodo 2035 a 2040 y el total de población ascenderá a más de 764 mil personas; conforme con las tendencias de orientación del crecimiento hacia las ciudades medias, Irapuato continuará creciendo a tasas superiores tanto a las estatales como a las nacionales (Gráficas No 1 y 2 y Cuadro No. 1-A del Anexo Estadístico).

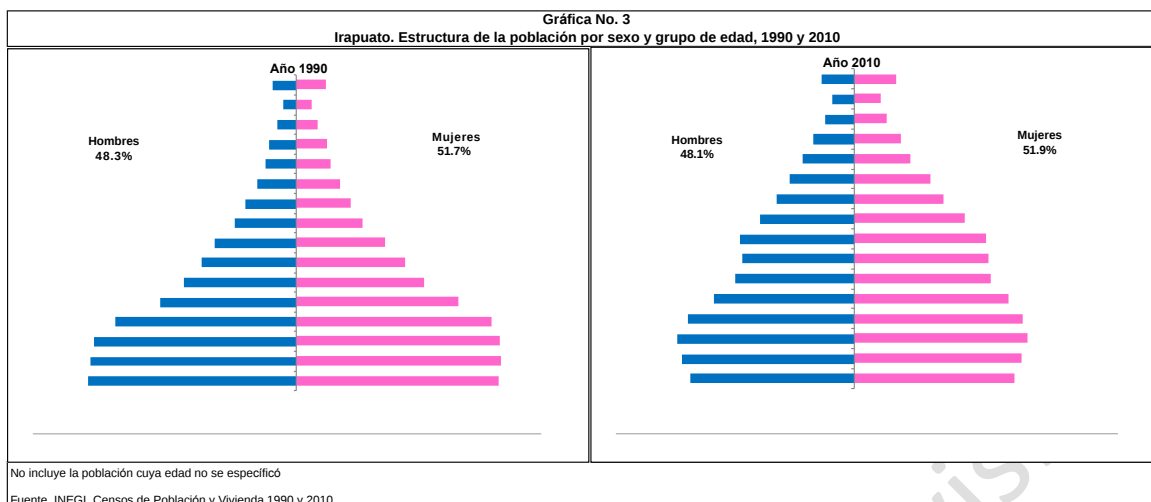


El crecimiento demográfico que experimentó el Municipio durante los últimos 20 años fue producto de una serie de movimientos asociados a determinados cohortes o rangos de edad de sus habitantes. Dichos flujos de población tienen repercusiones cualitativas, siendo quizá las más importantes el tamaño de la estructura familiar y el envejecimiento relativo. Considerar ambos atributos es importante puesto que su evolución influye en la formulación de las políticas de vivienda y equipamiento urbano del Municipio.



La población de Irapuato es predominantemente joven (en 2010, la mediana de edad es de 24 años). El mayor crecimiento de la población se da en los rangos de edades productivas, por lo que el ensanchamiento de la parte media de la pirámide poblacional representa una ventaja competitiva para el municipio y un reto para la demanda de viviendas (Gráfica No.3).

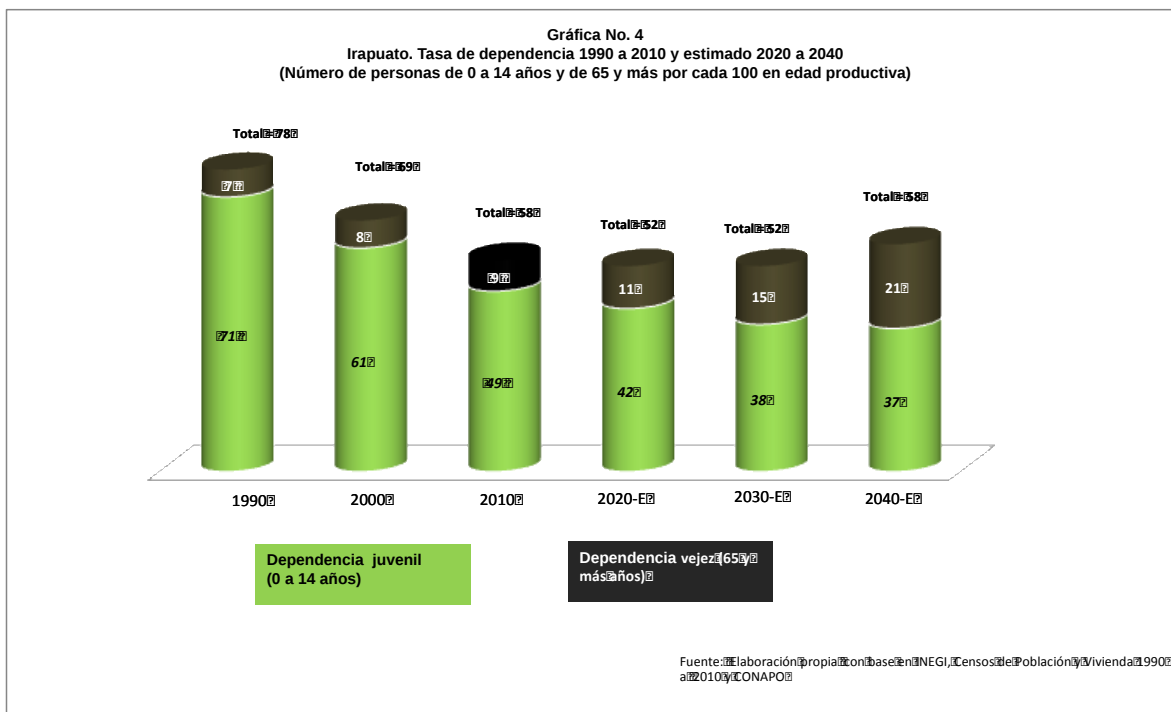




La composición de la estructura poblacional en el municipio se mantiene con una base considerable en los rangos jóvenes hasta el 2010, cuando se visualiza el inicio del desplazamiento hacia los quinquenios de mayor edad; los grupos de 0 a 14 años disminuyen su participación de 39.3% en 1990 a 30.7% en el 2010, y se estima que hacia el 2040 representarán el 23.1% del total. Asimismo, se aprecia un incremento en la población de adultos mayores que pasaron de representar el 3.9% en 1990 al 5.6% en 2010 y conforme a las tendencias de envejecimiento se estima que lleguen a representar el 13.6% de la población en 2040. Además destaca que los rangos de edad productiva (15 a 65 años) incrementan su participación de 56.8% en 1990 a 63.7% en 2010 comportamiento que continuará hasta el 2025 en que representarán el 65.82% y empezarán a declinar para ubicarse en 63.3% hacia el 2040 (ver detalle anual en el Cuadro No. 1-A del Anexo Estadístico).

Los mayores incrementos se registran dentro del grupo poblacional de 15 a 64 años, que representa la capacidad laboral del municipio, lo que se traduce en una reducción de la tasa de dependencia económica³² de 78 a 58 personas por cada 100 en edad de trabajar entre los años 1990 y 2010. Se estima que esta razón continuará disminuyendo en los próximos años por efecto del avance en la transición democrática y del proceso de urbanización y se ubicará en 52 dependientes por cada 100 personas en edad productiva, donde el peso de los dependientes mayores será cada vez más importante. Este fenómeno denominado bono demográfico se extenderá hasta 2030, donde existirá una mayor proporción de personas en edad de trabajar, lo que en teoría abre oportunidades de mayores ingresos disponibles en los hogares que se traducirán en una mayor demanda de bienes y servicios, entre los que destaca la vivienda y bienes asociados a ella. Hacia el 2040 se observa que la tasa de dependencia repunta como producto del aumento de los adultos mayores (Gráfica No. 4) (ver datos anuales en el Cuadro No. 1-A del Anexo Estadístico).

³² Tasa de dependencia es igual a la población de 0 a 14 años más la de 65 y más años (población dependiente) entre la población de 15 a 64 años (población en edad laboral).



La población en edad productiva en 2010 (entre 15 y 64 años) asciende a un total de 334 mil personas (63% de la población), su peso relativo y absoluto en la estructura poblacional indican el reto en materia de empleo y vivienda. Adicionalmente, es de esperarse que la tasa de formación de nuevos hogares no disminuya de forma sensible en los próximos años dado que el grupo de 0 a 14 años de edad, aunque va perdiendo importancia relativa, equivale al 31% de la población.

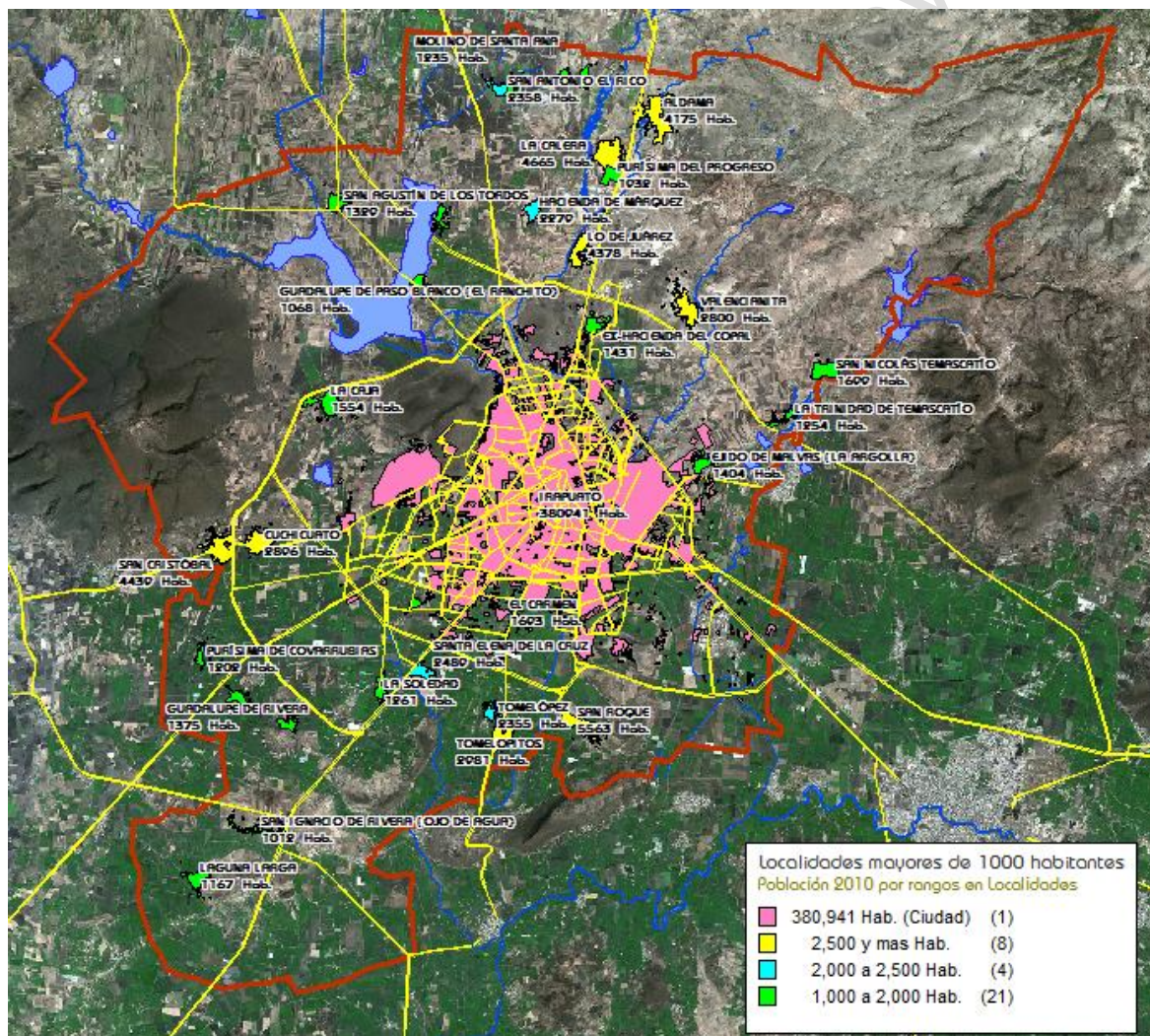
En el Municipio, la dinámica de la ocupación del territorio fue dual ya que por una parte siguió un patrón de concentración (72% habitaba en la Ciudad de Irapuato) y por otra, una elevada dispersión (18.4% de la población total que equivale a 97.6 mil personas habitaba en 466 localidades rurales con menos de 2,500 habitantes) lo que contribuye a su aislamiento y marginación³³. El restante 9.6% se ubica en 12 localidades semiurbanas de entre 2,500 y 14,999 habitantes, que en la última década fueron las que registraron el mayor crecimiento, principalmente las que están integradas a la Ciudad, con una TMCA de 3.96% que duplica la que registró el Municipio y la cabecera municipal y propició que, de concentrar el 7.9% de los habitantes aumentara al 9.6%, mientras que la Ciudad de Irapuato disminuyó su participación en 0.7 puntos porcentuales con una TMCA menor a la del promedio del Municipio (Cuadro No. 1 y Mapa No. 1). Para el futuro se estima que la población en localidades rurales crecerá a ritmos mayores que la urbana y contribuirá con el 20% del total (Cuadro No. 1-A del Anexo estadístico).

³³ Estudios realizados por especialistas en temas de pobreza refieren que el tamaño mínimo de una localidad para dotarla eficientemente de servicios básicos es de alrededor de 2,500 habitantes en virtud de que dichos servicios operan como una red que debe ser extendida constantemente, lo que implica fuertes inversiones iniciales que requieren de un tiempo de recuperación económica para el prestador del servicio, ya sea una empresa pública o privada.

Cuadro No.1									
Irapuato. Número de habitantes por tamaño de localidad, 2000 - 2010									
Tamaño de localidad	Número de habitantes						TMCA		
	2000		2005		2010		2000 a 2005	2005 a 2010	2000 a 2010
	Número	%	Número	%	Número	%			
Más de 250,000 habitantes	319,148	72.5	342,561	74.2	380,941	72.0	1.43%	2.15%	1.79%
De 2,500 a 14,999 habitantes	34,525	7.8	39,334	8.5	50,904	9.6	2.64%	5.29%	3.96%
Menos de 2,500 habitantes	86,461	19.6	80,029	17.3	97,595	18.4	-1.21%	4.05%	1.22%
Total	440,134	100.0	461,924	100.0	529,440	100.0	1.04%	2.77%	1.86%

Fuente: INEGI. Censos de Población y Vivienda 2000 y 2010 y Censo de Población y Vivienda 2005

Mapa No. 1 Municipio de Irapuato, localidades mayores de 1,000 habitantes



IV.1.2. Tendencias en la formación de hogares

En la última década, Irapuato observó la incorporación de 2,620 nuevos hogares por año, de tal forma que para 2010 existían más de 121 mil hogares, 85% más de que en 1990, mientras que la población sólo se incrementó en 45%, diferencia que es producto de la dinámica y estructura etaria de la población y de los cambios en el tipo de arreglos familiares (Cuadro No. 2).

Cuadro No. 2 Irapuato. Población, hogares y Viviendas 1990, 2000 y 2010					
Concepto	1990	2000	2010 ¹	TMCA (%)	
				1990-2000	2000-2010
Población total	362,915	440,134	529,440	1.95	1.86
Total de hogares	65,540	94,827	121,028	3.76	2.47
Total de viviendas particulares habitadas	65,718	87,669	121,028	2.92	3.28
1/ En el Censo de 2010 Inegi utiliza el concepto hogar-vivienda que considera a todas las personas que viven en una vivienda como miembros del mismo hogar con este concepto existe un hogar por cada unidad de vivienda habitada. Anteriormente el concepto hogar se fundamentaba en el gasto común para la alimentación y podía haber más de un hogar en una vivienda.					
Fuente: INEGI, Censos de Población y Vivienda 1990, 2000 y 2010.					
Marco Conceptual del Censo de Población y Vivienda 2010					

Cuadro No. 2 Irapuato. Población, hogares y Viviendas 1990, 2000 y 2010					
Concepto	1990	2000	2010	TMCA (%)	
				1990-2000	2000-2010
Población total	362,915	440,134	529,440	1.95	1.86
Total de hogares	65,540	94,827	121,028	3.76	2.47
Total de viviendas particulares habitadas	65,718	87,669	121,028	2.92	3.28
Fuente: INEGI, Censos de Población y Vivienda 1990, 2000 y 2010					

Al igual que la población, en su mayoría los hogares se concentran en la Ciudad de Irapuato, aunque es en esta localidad donde se presentan las menores tasas de crecimiento por lo que va perdiendo participación; en 2010 el 72.4% de los hogares se concentran en la Ciudad de Irapuato contra 74.7% en el 2000, mientras que un 18% se dispersan en localidades rurales y, el 9.6% restante se ubica en 12 localidades semiurbanas (entre 2,500 y 14,999 habitantes) que son las de mayor ritmo de crecimiento, destacando las localidades de Arandas y Villas de Irapuato que, en la práctica, están integradas a la Ciudad lo mismo que las de El Carrizal Grande y Cuarta Brigada (Cuadros No. 3 y 4).

Cuadro No. 3					
Irapuato. Número de hogares por tamaño de localidad 1990, 2000 y 2010					
Tamaño de localidad	Número de hogares			TMCA (%)	
	1990	2000	2010	1990-2000	2000-2010
Total	65,540	94,827	121,028	3.76	2.47
Menos de 2,500 habitantes	12,798	17,101	21,836	2.94	2.47
Participación en el total	19.5%	18.0%	18.0%		
De 2,500 a 14,999 habitantes	3,300	6,929	11,581	7.70	5.27
Participación en el total	5.0%	7.3%	9.6%		
Más de 250,000 habitantes	49,262	70,797	87,611	3.69	2.15
Participación en el total	75.2%	74.7%	72.4%		
Fuente. INEGI, Censos de Población y Vivienda 1990, 2000 y 2010. No se incluye el rubro de hogares no especificados					

Cuadro No. 4						
Irapuato. Población y hogares por localidad de más de 2,500 habitantes, 2000 y 2010						
Nombre de la localidad con más de 2,500 habitantes	Población			Hogares		
	2000	2010	TMCA (%)	2000	2010	TMCA (%)
Total Municipio de Irapuato	440,139	529,440	1.86	94,827	121,028	2.47
Ciudad de Irapuato	319,148	380,941	1.79	70,797	87,611	2.15
Arandas	3,989	7,722	6.83	866	1,926	8.32
San Roque	4,632	5,563	1.85	877	1,193	3.13
Villas de Irapuato	3,836	5,199	3.09	845	1,404	5.21
La Calera	5,292	4,665	- 1.25	1,081	1,001	-0.77
San Cristóbal	3,790	4,439	1.59	685	877	2.50
Lo de Juárez	3,574	4,378	2.05	758	1,013	2.94
Aldama	3,842	4,175	0.83	767	946	2.12
El Carrizal Grande ¹	2,353	3,113	2.84	461	667	3.76
Tomelopitos	2,889	2,981	0.31	562	636	1.24
Cuarta Brigada ¹	2,127	2,973	3.41	465	650	3.41
Cuchicuato	2,681	2,896	0.77	488	622	2.46
Valencianita ¹	2,166	2,800	2.60	449	646	3.70
Subtotal	353,673	431,845	2.02	77,726	99,192	2.47
% respecto al total	80.35	81.57		81.97	81.96	
1/ Estas localidades en el año 2000 tenían menos de 2,500 habitantes por lo cual sus datos no se incluyen en el subtotal de ese año.						
Fuente. INEGI. Censos de Población y Vivienda 2000 y 2010						

Se destacan cambios importantes en la conformación de hogares que tienen una incidencia relevante en las necesidades de vivienda:

- Aunque los hogares nucleares³⁴ son los de mayor importancia en números absolutos, tiende a disminuir su peso relativo: de representar el 73.8% (68,701) en 2000 pasan a 66.9% (81,437) en 2010 lo que significa una TMCA de 1.72% (Cuadro No. 5).

³⁴ Hogar nuclear es un hogar familiar conformado por el jefe (a) y cónyuge; jefe (a) e hijos o jefe (a), cónyuge e hijos.

- Los hogares ampliados³⁵ (estrategia familiar netamente urbana), son los que más aumentaron en el periodo mencionado, tanto en términos absolutos como relativos ya que pasaron de representar el 20.9% (19,448) a 24.4% (29,691) con una TMCA de 4.32%.
- Finalmente, en los hogares no familiares³⁶, destaca el elevado dinamismo de los hogares unipersonales con una TMCA de 7.59%, se duplicaron entre 2000 y 2010 y se ubican principalmente en las zonas urbanas.

Cuadro No. 5									
Irapuato. Número de hogares en viviendas particulares de los ámbitos urbano y rural, 2000-2010									
Tipo de hogar	Rural ¹			Urbano ²			Total		
	2000	2005	2010	2000	2005	2010	2000	2005	2010
Nuclear	13,350	13,380	16,378	55,351	61,180	65,059	68,701	74,560	81,437
Ampliado	3,297	3,440	4,512	16,151	21,210	25,179	19,448	24,650	29,691
Compuesto	52	10		567	260	761	619	270	761
Total hogares familiares	16,699	16,830	20,890	72,069	82,650	90,999	88,768	99,480	111,889
Unipersonal	314	490	1,195	3,472	4,990	6,672	3,786	5,480	7,867
Corresidente				183	280	358	183	280	358
Total hogares no familiares	314	490	1,195	3,655	5,270	7,030	3,969	5,760	8,225
No especificado	52	80	24	341	530	1,592	393	610	1,616
Total	17,065	17,400	22,109	76,065	88,450	99,621	93,130	105,850	121,730
Estructura porcentual									
Nuclear	78.2%	76.9%	74.1%	72.8%	69.2%	65.3%	73.8%	70.4%	66.9%
Ampliado	19.3%	19.8%	20.4%	21.2%	24.0%	25.3%	20.9%	23.3%	24.4%
Compuesto	0.3%	0.1%	0.0%	0.7%	0.3%	0.8%	0.7%	0.3%	0.6%
Total hogares familiares	97.9%	96.7%	94.5%	94.7%	93.4%	91.3%	95.3%	94.0%	91.9%
Unipersonal	1.8%	2.8%	5.4%	4.6%	5.6%	6.7%	4.1%	5.2%	6.5%
Corresidente	0.0%	0.0%	0.0%	0.2%	0.3%	0.4%	0.2%	0.3%	0.3%
Total hogares no familiares	1.8%	2.8%	5.4%	4.8%	6.0%	7.1%	4.3%	5.4%	6.8%
No especificado	0.3%	0.5%	0.1%	0.4%	0.6%	1.6%	0.4%	0.6%	1.3%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1/ Con base en las definiciones de INEGI, las localidades rurales son aquellas con menos de 2,500 habitantes									
2/ Con base en las definiciones de INEGI, las localidades urbanas son aquellas con más de 2,500 habitantes o bien son cabeceras municipales independientemente del número de habitantes.									
Fuente: Elaboración propia con base en datos de INEGI y Conapo.									

Se estima que, por el ritmo al que continuará creciendo la población, su concentración en edades productivas y el incremento de los grupos en edades avanzadas, además de los cambios en los diferentes arreglos familiares y el dinamismo en la creación de empleos, la formación de hogares disminuirá su TMCA de 2.47% en 2000-2010 a 1.58% hacia el 2040 la cual seguirá siendo superior a la TMCA de la población y se reflejará en las necesidades de vivienda.

³⁵ Hogar ampliado es un hogar familiar conformado por un hogar nuclear y al menos otro pariente, o por un jefe (a) y al menos otro pariente.

³⁶ Hogar no familiar es un hogar en el que ninguno de los integrantes tiene parentesco con el jefe (a), incluye el hogar formado por una persona y se clasifican en unipersonales o de corresidentes.

IV.1.3. Empleo e ingreso de la población y los hogares

Los resultados del Censo de Población y Vivienda 2010 muestran que la Población Económicamente Activa (PEA) de Irapuato ascendía a 207 mil personas (equivalentes al 52% de la población de 12 años y más). De éstas, 196 mil se encontraban ocupadas y 11 mil estaban sin empleo, la tasa de desempleo es de 5.3%, inferior a la estatal que se ubicó en 5.5% en el mismo año.

Actualmente el 54.3% de la PEA ocupada en Irapuato tiene entre 20 y 39 años. También se observa que los grupos con mayor número de desocupados son los jóvenes de 15 a 29 años, con 6 mil personas desocupadas que representan el 55% del total de desocupados.

Esta situación genera una dinámica compleja para las políticas municipales de vivienda porque la PEA es más numerosa entre los 20 y 39 años, lo que coincide con la edad reproductiva y la tasa de formación de hogares más alta; casi el 40% de las mujeres participa en el mercado laboral pero lo hace con niveles de educación menor al de los hombres, lo que influye en sus perspectivas de ingreso y con ello en su acceso a la vivienda.

La información sobre el número de personas ocupadas, su ingreso y el de los hogares se obtuvo de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) de 2000, 2005, 2010 y 2012 con el propósito de tener datos de periodos comparables con los censos y el conteo de población y vivienda de los mismos años, utilizados en las secciones anteriores. El uso de la misma contribuirá a que esta información resulte consistente en relación con las características de la vivienda y el gasto que las familias hacen en la misma.

Con base en el análisis de los resultados de la Encuesta señalada, se observa que la población ocupada en Irapuato creció durante la década pasada a tasas diferenciadas entre la primera y la segunda mitad. En 2000 contaban con empleo en el municipio 147,455 personas, que en 2005 llegaron a 160,063 individuos, lo que representa una TMCA de 1.65%. Sin embargo, entre 2005 y 2010 la tasa de crecimiento promedio anual llegó a 7.89% dando lugar a que el número de personas ocupadas ascendiera a 233,954 y, de acuerdo con datos de la reciente ENIGH 2012, este comportamiento positivo continúa: las personas ocupadas en 2012 ascendieron a 251,895 (Cuadro No. 6).

Cuadro No. 6								
Irapuato. Número de personas ocupadas por tamaño de localidad, 2000 - 2012								
Tamaño de localidad	Número de personas				TMCA			
	2000	2005	2010	2012	2000 a 2005	2005 a 2010	2000 a 2010	2010 a 2012
Urbana	124,318		198,226	213,636	N.A.	N.A.	4.78%	3.81%
Rural	23,137		35,728	38,259	N.A.	N.A.	4.44%	3.48%
Total	147,455	160,063	233,954	251,895	1.65%	7.89%	4.72%	3.76%
N.A. No aplica								
Fuente: Elaboración propia con base en Inegi, Encuesta Nacional de Ingreso Gasto de los Hogares 2000, 2005, 2010 y 2012.								

A diferencia del patrón de crecimiento en el número de habitantes y viviendas caracterizado por su orientación hacia las localidades rurales, la expansión del empleo entre los ámbitos urbano y rural presenta tasas de crecimiento promedio anual similares a lo largo del periodo 2000-2010, representado por 4.78% y 4.44%, respectivamente.

Por otra parte, al comparar el número de personas ocupadas y la población total se observa una reducción sostenida en el número de dependientes económicos por persona ocupada, es decir, en la tasa de dependencia económica. En 2000 la proporción era de 3.0 dependientes por persona ocupada, pero durante 2010 disminuyó a 2.3 personas, por otra parte se observa que el número de a contribuyentes a los gastos por hogar se incrementa de 1.6 a 1.9 personas por hogar.

La estimación de los ingresos por hogar para los ámbitos urbano y rural correspondientes a los años 2000 y 2010, presentan las siguientes tendencias:

- a. Los hogares con ingresos mayores a 3 y menores a 5 veces el salario mínimo general vigente (VSMGV) aumentaron en términos absolutos y relativos. En 2000 había 20,276 hogares con dicho nivel de ingresos, mientras que en 2010 ascendieron a 74,460, lo que implica una TMCA de 13.89%. Por lo anterior, tales hogares pasaron de representar el 21.8% al 61.2% de 2000 a 2010, respectivamente.
- b. La población con ingresos de hasta 1 VSMGV disminuyó en las localidades rurales pero aumentó en las urbanas. En las primeras los hogares con ingresos mensuales hasta por un salario mínimo pasaron de 4,346 a 3,002 entre 2000 y 2010, respectivamente; esta situación supone una TMCA -3.63%, por lo que su proporción con respecto a los hogares rurales disminuyó 11.9 puntos porcentuales al pasar de 25.5% en 2000 a 13.6% durante 2010. En el ámbito urbano, por otro lado, siguieron una TMCA de 12.48% al iniciar 2000 con 5,909 hogares (7.8% del total) y llegar a 2010 con 19,147 familias (19.2% del total).
- c. Los hogares con ingresos mayores a 1 y menores a 4 VSMGV disminuyeron en términos absolutos y relativos comparados con el total de hogares. Lo anterior tuvo lugar en localidades urbanas y especialmente en las rurales; en ambos casos, en 2010 ya no alcanzan a representar el 10% de todas las familias.
- d. Las familias con ingresos mayores a 5 VSMGV disminuyeron drásticamente a lo largo de la década pasada. Dicha disminución tuvo lugar en los ámbitos urbano y rural, pero la reducción más importante se registró en los centros urbanos, ya que estos hogares ascendían a 28,510 en 2000 y bajaron a 4,739 durante 2010, lo que implica una reducción promedio anual de 16.43%. Por ello representaron el 30.6% y 3.9% del total de hogares en Irapuato en 2000 y 2010, respectivamente (Cuadro No. 7).

Cuadro No. 7 Irapuato. Número de hogares según nivel de ingresos por ámbito urbano y rural, 2000-2010									
VSMGV ¹	Urbano		Rural		Total		TMCA 2000 / 2010		
	2000	2010	2000	2010	2000	2010	Urbano	Rural	Total
Hasta 1	5,909	19,147	4,346	3,002	10,254	22,149	12.48%	-3.63%	8.01%
Mayor de 1 y menor a 2	13,258	10,418	5,051	1,092	18,309	11,510	-2.38%	-14.20%	-4.54%
Mayor de 2 y menor a 3	12,994	8,054	2,787	819	15,781	8,872	-4.67%	-11.53%	-5.60%
Mayor de 3 y menor a 5	17,294	57,810	2,982	16,650	20,276	74,460	12.83%	18.77%	13.89%
Mayor a 5	26,610	4,193	1,900	546	28,510	4,739	-16.87%	-11.73%	-16.43%
Total	76,065	99,621	17,065	22,109	93,130	121,730	2.73%	2.62%	2.71%
Estructura porcentual							Variación en puntos porcentuales		
Hasta 1	7.8%	19.2%	25.5%	13.6%	11.0%	18.2%	11.5	-11.9	7.2
Mayor de 1 y menor a 2	17.4%	10.5%	29.6%	4.9%	19.7%	9.5%	-7.0	-24.7	-10.2
Mayor de 2 y menor a 3	17.1%	8.1%	16.3%	3.7%	16.9%	7.3%	-9.0	-12.6	-9.7
Mayor de 3 y menor a 5	22.7%	58.0%	17.5%	75.3%	21.8%	61.2%	35.3	57.8	39.4
Mayor a 5	35.0%	4.2%	11.1%	2.5%	30.6%	3.9%	-30.8	-8.7	-26.7
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%			

¹ Veces el salario mínimo general vigente. Todos los municipios de Guanajuato corresponden a la Zona Geográfica B
Fuente: Estimación propia con base en datos de Inegi.

En cuanto a la estructura por rango salarial se observa que el 35% de los hogares perciben hasta 3 VSMGV, esto cobra importancia ya que se estima que para acceder a una vivienda nueva con uno o varios subsidios³⁷ al menos hay que percibir 4 salarios mínimos y los hogares que se encuentran por debajo de este nivel tienen una limitada capacidad económica para acceder a una vivienda en caso de no contar con prestaciones para ello.

Adicionalmente, cerca del 42% de la PEA ocupada en 2010 se encontraba en el sector formal y de estos el 88% (más de 83 mil trabajadores de los cuales el 84.5% son permanentes y 15.5% eventuales urbanos) se encontraba registrado en el IMSS³⁸ (Instituto Mexicano del Seguro Social) de los cuales aproximadamente 49,000 trabajadores corresponden a derechohabientes del INFONAVIT³⁹ (Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores), a estos se suman los ocupados en otros sectores y que son derechohabientes del FOVISSSTE (Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado), ISSEG (Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato), ISSFAM (Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas) entre otros que en conjunto representan cerca del 38% de la PEA ocupada en Irapuato. El hecho de contar con seguridad social significa que bajo ciertas condiciones y requisitos sus necesidades de vivienda están contempladas y pueden ser atendidas.

Es decir que cerca del 58% de la PEA ocupada se encuentra en empleos informales⁴⁰ y no cuentan con prestaciones de vivienda, además hay que considerar a los trabajadores eventuales

³⁷ Por ejemplo en el caso de los acreditados de INFONAVIT que perciben hasta 4 VSMGV se benefician de un subsidio vía tasa de interés inferior a la del mercado y además pueden acceder al subsidio federal del programa "Esta es Tu Casa".

³⁸ IMSS, Memoria Estadística 2011. www.imss.gob.mx/estadisticas/financieras/pages/memoriaestadistica2011

³⁹ INFONAVIT, Indicadores de gestión. www.infonavit.org.mx

⁴⁰ Incluye a trabajadores no protegidos en la actividad agropecuaria, el servicio doméstico remunerado de los hogares, los trabajadores en unidades económicas formales que eluden su registro ante la seguridad social y los ocupados en unidades económicas que no tienen una situación identificable (no registradas). INEGI, Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo, glosario.

registrados ante el IMSS que por su tipo de contrato es muy posible que carezcan de prestaciones de vivienda. Adicionalmente, la mayor parte de estos trabajadores percibe menos de tres salarios mínimos lo que dificulta su acceso a una vivienda adecuada y a los programas formales de financiamiento de vivienda y/o suelo urbanizado.

IV.1.4. Capacidad económica para el acceso a vivienda y déficit financiero

Para determinar la capacidad económica para acceder a una vivienda se tomó el gasto de los hogares en vivienda (renta, cuotas pagadas por la vivienda propia, mantenimiento y servicios para reparación, mantenimiento o ampliación de la vivienda).

Con base en la Encuesta Nacional de Ingreso Gasto de los Hogares (ENIGH) 2010 se estimó que los hogares de Irapuato destinan en promedio 21.8% de sus ingresos al gasto en vivienda (\$1,185.00), sin embargo en términos proporcionales se observa que a menor ingreso los hogares destinan una parte relativa más alta de sus percepciones aunque nominalmente dichos gastos son bajos (Cuadro No. 8).

Cuadro No. 8 Irapuato. Gasto en vivienda e ingreso de los hogares, 2010 (pesos corrientes)								
VSMGV ¹	Número de Hogares			Ingresos			Gasto en vivienda	
	Urbano	Rural	Total	Mínimo	Máximo	Promedio	Promedio	Vivienda / Ingreso
Hasta 1	19,147	3,002	22,149	-	1,634	1,318	437	33.2%
Mayor de 1 y menor a 2	10,418	1,092	11,510	1,635	3,268	2,515	620	24.7%
Mayor de 2 y menor a 3	8,054	819	8,872	3,269	4,902	3,987	1,120	28.1%
Mayor de 3 y menor a 5	57,810	16,650	74,460	4,903	8,171	6,655	1,417	21.3%
Mayor a 5	4,193	546	4,739	a partir de 8,172		15,523	2,533	16.3%
Total	99,621	22,109	121,730			5,443	1,185	21.8%

1/ Veces el salario mínimo general vigente (VSMGV). Zona geográfica B a la cual pertenecen todos los municipios de Guanajuato
Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, ENIGH 2010

Los primeros resultados de la ENIGH 2012 muestran que el promedio de la población de Irapuato aumentó en monto y porcentaje su gasto en vivienda de 21.8 a 22.3% de sus ingresos, dicha proporción representa un incremento de medio punto porcentual en relación con 2010, aunque no fue posible obtener los datos por grupo de ingresos (Cuadro No. 9).

Cuadro No. 9 Irapuato. Gasto en vivienda e ingreso de los hogares, 2012 (pesos corrientes)						
VSMGV	Total de hogares	Ingresos			Gasto en vivienda	
		Mínimo	Máximo	Promedio	Promedio	Vivienda / Ingreso
Hasta 1	24,298	-	1,772	955		
Mayor de 1 y menor a 2	37,225	1,773	3,545	2,748		
Mayor de 2 y menor a 3	17,169	3,546	5,315	4,892	N.D.	N.D.
Mayor de 3 y menor a 5	6,689	5,316	8,862	6,261		
Mayor a 5	51,813	a partir de 8,863		18,303		
Total	137,193			7,076	1,578	22.3%

1/ Veces el salario mínimo general vigente (VSMGV). Zona geográfica B a la cual pertenecen todos los municipios de Guanajuato
N.D. No disponible, faltan observaciones para grupo de ingresos.
Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, ENIGH 2012

De los datos anteriores es posible concluir que los hogares con menores ingresos enfrentan dificultades financieras para el acceso a una vivienda adecuada, siendo además como se verá más adelante que es precisamente en estos sectores donde se encuentran las mayores carencias, por lo que las soluciones habitacionales deben contemplar esta reducida capacidad económica.

IV.1.4.1. Déficit financiero

El déficit financiero de vivienda es la diferencia entre la vivienda adquirible o precio de venta o arriendo de las viviendas ofrecidas con o sin apoyo (subsidios) de organismos públicos, y el precio que las familias pueden pagar. Para su estimación se han construido los siguientes escenarios:

Escenario A (tradicional): supone que el 25% del ingreso mensual se destina al pago de una vivienda, sin diferencias por rango de ingreso.

Escenario B: con base en el porcentaje de gasto reportado por la ENIGH-INEGI, según rango de ingreso de los hogares.

Escenario C: con apoyo del Esquema de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda Esta es tu Casa, que tiene por objeto “Ampliar el acceso al financiamiento de la población de bajos ingresos para soluciones habitacionales en un entorno sustentable”.

Los resultados generales de los tres escenarios antes descritos, con datos correspondientes a 2012, se muestran a continuación:

ESCENARIO A: 25% DEL INGRESO MENSUAL DESTINADO A LA COMPRA DE UNA VIVIENDA Y 30% EN EL CASO DE RENTA, CONSIDERANDO JEFES DE FAMILIA QUE NO TIENEN PRESTACIONES DE VIVIENDA Y SIN SUBSIDIO.

Con la información anterior, se estimó la capacidad de pago de los hogares considerando 1.9 personas ocupadas por hogar, el valor de la vivienda de menor valor ofertada en el mercado y las condiciones de crédito más accesibles (menores tasas de interés de mercado y factor de pago). Con esa base se determinó el déficit financiero.

En el caso de los hogares que tienen ingresos por persona ocupada menores a tres salarios mínimos se observa que destinando 25% de su ingreso a gasto en vivienda, presentan déficit financiero para la adquisición de la vivienda más económica y existen pocos productos hipotecarios para ellos. De acuerdo con su capacidad de pago; la solución habitacional que estos hogares pueden adquirir es un lote con servicios básicos, urbanizados o vivienda progresiva, productos que ofertan básicamente las instituciones públicas (Cuadro No. 10).

A partir de tres salarios mínimos por persona ocupada, se observa que el hogar tiene un excedente para adquirir el mismo tipo de vivienda. Estos hogares pueden aspirar con esa capacidad de pago a una mejor vivienda y tienen diversas opciones crediticias.

Cuadro No. 10												
Irapuato. Déficit Financiero Escenario A												
IRAPUATO: GASTO EN VIVIENDA POR RANGO DE INGRESO 2012 Y DÉFICIT FINANCIERO ESCENARIO A (TRADICIONAL)												
Concepto	Rango de ingreso mensual personal (Pesos) ¹		Rango de ingreso mensual por hogar (Pesos)		Pago mensual crédito (No incluye seguros)	Renta mensu al (1% del valor)	ESCENARIO A				Valor de Vivienda adquirible ⁵ Escenario Tradicional (25% del ingreso) Pesos	
	De	A	De	A			Gasto en vivienda TRADICIONAL 25% compra		Gasto TRADICIONAL en renta 30%			
							Monto (al límite del rango)	Déficit/ Superávit	Monto (al límite del rango)	Déficit/ Superávit		
Hasta 1 S.M.M		1,841		3,499	1,976	2,080	875	-1,101	1,050	-1,030	92,067	
De 1 hasta 2 S.M.M	1,842	3,683	3,500	6,997	1,976	2,080	1,749	-227	2,099	19	184,133	
de 2 hasta 3 S.M.M	3,684	5,524	7,000	10,496	1,976	2,080	2,624	648	3,149	1,069	276,200	
de 3 hasta 5 M	5,525	9,207	10,637	17,493	1,976	2,080	4,373	2,397	5,248	3,168	460,333	
Más de 5 S.M.M	9,208		17,495		1,976	2,080					Más de \$460,334	
Conceptos ⁴	Valor de la vivienda ²		Tasa de interés		Enganche ³		Gastos de originación		Plazo (años)	Factor de pago (\$ por cada mil de crédito) ⁴	Pago mensual	Ocupados por hogar
Datos	\$ 208,000.00		11%		5%		5 a 6%		25	10.00	1,999	1.9

1/ Salario Mínimo Zona Geográfica B

2/ Son las unidades de vivienda de menor valor ofertadas comercialmente en el Municipio

3/ Además del enganche se debe contar con ahorro para gastos notariales, pago de comisiones, avalúo etc, aproximadamente otro 10% sobre el valor del inmueble.

4/ Se tomó como base el esquema de crédito hipotecario con menores pagos mensuales ofrecidos por intermediarios financieros.

5/ Se refiere a la solución habitacional (hipotética,) que se podría adquirir con su capacidad de pago y similares condiciones de crédito, si ls hubiere para este tipo de producto y cliente

Fuente: Estimación con base en la Encuesta Nacional Ingreso Gasto de los Hogares 2010 y 2012.- Inegi, el Simulador de créditos del Banco de México y el Registro Único de Vivienda (RUV)

En cuanto al mercado de arrendamiento, diversos estudios⁴¹ han estimado que el importe mensual de la renta asciende al 1% del valor del inmueble. Este valor cambia en función de la oferta y la demanda de vivienda en renta, la ubicación y tamaño del inmueble entre otros factores. El mercado de vivienda en renta tiene la ventaja de no requerir enganche ni referencias crediticias.

En este escenario se estima que los hogares destinan el 30% de su ingreso mensual al alquiler de la vivienda. Bajo esta premisa, los hogares con ingresos de hasta 2 salarios mínimos por persona ocupada presentarían un déficit financiero para arrendar la vivienda más económica. La opción que les queda es la renta de unidades de menor valor (cuartos en azotea o vecindad), arrendamiento informal o bien la ocupación ilegal de terrenos. Para los hogares con ingresos superiores a 2 salarios mínimos existe cierto margen para arrendar el tipo de vivienda considerado como referencia (Cuadro No. 10).

ESCENARIO B: PORCENTAJE DEL GASTO EN VIVIENDA REPORTADO POR LA ENIGH-INEGI.

Los datos de la ENIGH reportan un gasto en vivienda inferior al tradicional de 25%. Para el caso de los hogares con ingresos menores a 3 salarios mínimos por persona ocupada, se tiene un gasto de entre 16.7% y 18% del ingreso total del hogar. Este porcentaje les confiere una capacidad de pago muy limitada. Al igual que en el caso anterior (valor de la vivienda más económica con las condiciones de crédito hipotecario más accesibles en el mercado), se observa que estos hogares presentan un déficit financiero, de tal manera que la solución habitacional alcanzable con ese ingreso se reduce (Cuadro No. 11).

⁴¹ Coulomb René, Vivienda en Arrendamiento. UAM 2006

Cuadro No. 11									
IRAPUATO: GASTO EN VIVIENDA POR RANGO DE INGRESO 2012 Y DÉFICIT FINANCIERO ESCENARIO B, (GASTO EN VIVIENDA SEGÚN ENIGH)									
Concepto	Rango de ingreso mensual personal (Pesos) ¹		Rango de ingreso mensual por hogar (Pesos)		Pago mensual crédito (No incluye seguros) ²	Irapuato gasto vivienda / ingreso familiar al límite del rango % ENIGH	ESCENARIO B		Valor de Vivienda adquirible ³ Escenario B
	De	A	De	A			Gasto en vivienda ENIGH	Déficit/ Superávit	
Hasta 1 S.M.		1,841		3,535	1,976	16.9%	599	-1,378	63,000
De 1 hasta 2 S.M.	1,842	3,682	3,537	7,070	1,976	18.2%	1,290	-686	135,760
de 2 hasta 3 S.M.	3,683	5,524	7,071	10,605	1,976	20.5%	2,176	200	229,100
de 3 hasta 5 S.M.	5,525	9,206	10,608	17,676	1,976	14.3%	2,534	558	266,720
Más de 5 S.M.	Más de 9,207		Más de 11,242						Más de 266,721
1/ Salario Mínimo Mensual de la Zona Geográfica B									
2/ Con base en el valor de las unidades más económicas ofertadas en el Municipio y el esquema de crédito con menores pagos mensuales reportados por intermediarios financieros									
3/ Se refiere al valor de la solución habitacional que se podría adquirir con esa capacidad de pago y la existencia de créditos para ese producto y tipo de cliente									
Fuente: Estimación propia con base en la Encuesta Nacional Ingreso Gasto de los Hogares 2010 y 2012, Inegi.									

Los hogares que tienen entre 3 y 5 salarios están en relativo equilibrio y pueden tener acceso a la vivienda más económica, sin embargo, siempre presentan el riesgo de algún imprevisto (enfermedad o pérdida del empleo de uno de sus integrantes) los haga caer en déficit (Cuadro No. 11).

ESCENARIO C: CAPACIDAD ECONÓMICA AMPLIADA A TRAVÉS DEL ACCESO A SUBSIDIO FEDERAL.

El Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal por la Vivienda “Esta es tu casa” reconoce que existen sectores de la población que tienen un acceso limitado al crédito hipotecario (trabajadores del sector formal (con prestaciones de vivienda) que perciben hasta 2.6 salarios mínimos y población no asalariada que percibe hasta 5 salarios mínimos), por lo que se otorga un subsidio directo que permite mejorar ese acceso.

Para lograrlo, el ahorro del beneficiario o enganche se fija en 5 veces el salario mínimo mensual vigente en el D.F. (VSMMVDF) con el objeto de adquirir viviendas nuevas o usadas con valor máximo de hasta 200 VSMMVDF (378,966.4 pesos en el año 2012) y un mínimo de 60 VSMMVDF (113,689.92 pesos) el cual se complementa con un crédito hipotecario de una organismo nacional de vivienda o un intermediario financiero.

En este escenario, los hogares con ingresos menores a 2 salarios mínimos y sin prestaciones de vivienda, continúan presentando un déficit o insuficiencia para adquirir la vivienda más económica, aún con el monto máximo de subsidio y a pesar de destinar al pago del crédito hasta el 25% de su ingreso. La situación se agrava si consideramos el monto de gasto promedio que estos hogares hacen en vivienda de acuerdo con la ENIGH (Cuadro No. 12).

Cuadro No. 12													
IRAPUATO: DÉFICIT FINANCIERO DE LA VIVIENDA CONSIDERANDO EL MÁXIMO DE SUBSIDIO DEL PROGRAMA DE FINANCIAMIENTO Y SUBSIDIO FEDERAL "ESTA ES TU CASA" 2012 (EJEMPLO PARA EL CASO DE TRABAJADORES QUE NO CUENTAN CON PRESTACIONES DE VIVIENDA NI PERTENECEN A LAS FUERZAS ARMADAS)													
CONCEPTO	Personas ocupadas por hogar	Ingreso salarial familiar anual hasta el límite del rango (pesos)	Valor de la vivienda a subsidiar ¹ (pesos)	Relación Salario anual / Precio	Monto del subsidio "Esta es Tu Casa" ¹ (pesos)	Datos del crédito ²				ESCENARIO A		ESCENARIO B	
						Monto del crédito (95% del valor más gastos de originación) ² menos el subsidio máximo (pesos)	Tasa de interés (promedio)	Plazo (Años)	Factor de Pago (pesos por cada mil de crédito)	Pago mensual (No incluye seguros) (pesos)	Gasto mensual en vivienda TRADICION AL 25% compra	Déficit/ Superávit	Déficit/ Superávit
Hasta 1 S.M.M.	1.9	41,982	208,000	4.95	62,529	146,303	13%	25	10	1,522	875	-647	-923
De 1 hasta 2 S.M.M.	1.9	83,965	208,000	2.48	62,529	146,303	13%	25	10	1,522	1,749	228	-232
de 2 hasta 3 S.M.M.	1.9	125,947	208,000	1.65	62,529	146,303	13%	25	10	1,522	2,624	1,102	655
de 3 hasta 5 S.M.M.	1.9	209,911	208,000	0.99	62,529	146,303	13%	25	10	1,522	4,373	2,852	1,012
Más de 5 S.M.M.	1.9	Más de 212,719	208,000		62,529	146,303	13%	25	10	1,522	Más de \$4,432		1,535

1/ Se tiene como supuesto que se postula y obtiene el monto máximo de subsidio en el 2012 (Modificaciones a las Reglas de operación del Esquema de Financiamiento y Subsidio Federal "Esta es tu Casa" DOF 18-07-2012)

2/ El enganche mínimo fue el equivalente a 5 Veces el salario mínimo mensual vigente en el DF para los cálculos se tomó el salario vigente en 2012

3/ Se supone que el crédito lo aporta un intermediario financiero y para fines comparativos se tomó como base los esquemas con las mejores condiciones de mensualidad y tasa de interés del producto

4/ Se tomó como base el valor de la vivienda más económica del mercado y se asume que es candidato al monto máximo de subsidio porque reúne los requisitos y puntajes señalados en las reglas de operación del Programa.

Fuente: Estimación propia con datos de la ENIGH 2010, Simulador de Créditos del Banco de México y Salores de la vivienda obtenidos del Registro Único de Vivienda

Para las familias con ingresos mayores de 3 y hasta 5 salarios mínimos, el superávit que se observa les permite optar por una mejor vivienda, siempre y cuando se mantenga el monto máximo del subsidio el cual depende del valor de la vivienda, el entorno, el equipamiento, la ubicación y la sustentabilidad (sistema de puntajes definido en las Reglas de Operación del Esquema de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda Esta es tu Casa, modificaciones publicadas en el DOF del 18 de julio de 2012)

Bajo condiciones de mercado y sin subsidio, las familias de hasta 3 salarios mínimos presentan déficit financiero, por lo que las soluciones habitacionales a las que tienen acceso las provee el sector institucional con algún tipo de apoyo directo o indirecto (institutos estatales y municipales de vivienda, FONHAPO, DIF, Hábitat, etc.) y productos acordes con su capacidad de pago, lotes con urbanización básica o terminada, vivienda inicial o progresiva, o créditos/apoyos para la autoconstrucción.

Es conveniente subrayar que en el caso de los hogares con menores ingresos se requieren diversos apoyos por dos razones básicas:

- dado que su ingreso promedio mensual en 2010 ascendía a \$1,318, los pagos en vivienda y cualesquiera otros, significan una parte relativa más alta de sus percepciones, y
- la fungibilidad del gasto, es decir, cualquier apoyo destinado a la vivienda libera recursos para alimentación y transporte por ejemplo.

El análisis del déficit financiero bajo diferentes supuestos brinda elementos para el diseño de programas dirigidos a los distintos segmentos de ingresos.

IV.1.5 Características físicas y de calidad de las viviendas en el Municipio

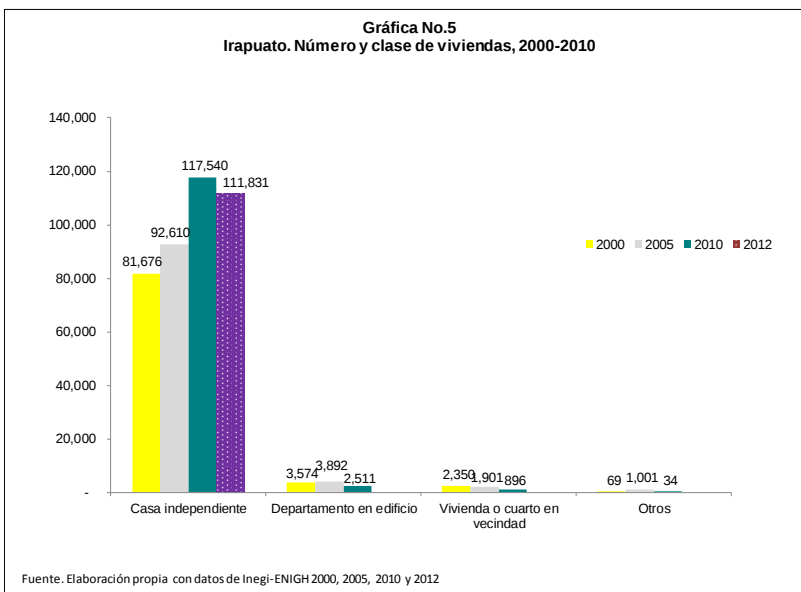
IV.1.5.1. Tipo y calidad de las viviendas

En cuanto a las viviendas particulares habitadas se observan avances significativos; entre 2000 y 2010 se sumaron 33 mil viviendas al parque habitacional que pasó de cerca de 88 a 121 mil unidades lo que significa un crecimiento de 3.1% anual superior al que registró la población, comportamiento basado en el impulso a la producción y financiamiento por parte de los organismos públicos del sector. Esto se tradujo en mejoras como la disminución de 5.0 a 4.4 ocupantes por vivienda y el índice de hogares por vivienda disminuye de igual manera, durante 2000 y 2005 la proporción fue de 1.1 hogares por vivienda, pero en 2010 bajo a 1.0, lo que representa una tendencia hacia una vivienda por hogar.

Acorde con el patrón de ocupación horizontal del suelo y preferencias de la población las casas independientes predominan y tienden a aumentar su participación en el total, en el periodo 2000-2010 pasaron de representar el 93.2% al 97.2%, lo que significa la construcción de 35,864 casas con una TMCA de 3.7%. En el ámbito rural el parque habitacional está constituido casi por completo por viviendas independientes cuya TMCA para los 10 años analizados fue de 2.84%.

Mientras que los departamentos en edificios, ubicados en su totalidad en zonas urbanas, disminuyeron en el mismo periodo tanto en términos absolutos (de 3,574 a 2,511 departamentos) como relativos (de 4.1% a 2.1%) situación que obedece a un diseño poco funcional, espacios privados pequeños que no se compensan con espacio público y dificultades para el mantenimiento son factores que refuerzan una cultura que sobrevalora la vivienda unifamiliar y por el lado de la oferta no se ha generado un modelo de producción de vivienda vertical atractivo y que permita reducir costos principalmente el financiero como forma de eficientar el uso de suelo e influir en un cambio cultural donde predomina la vivienda horizontal.

Las viviendas en cuarto de azotea o vecindad presentan una reducción sostenida durante los 10 años considerados ya que de 2,350 viviendas disminuyeron a 896, una reducción promedio anual de 9.19%. En tanto que los locales no construidos para habitación y no especificados, a pesar de su tendencia errática tendieron a desaparecer a lo largo de la década que terminó, estas características reflejan la mejora de las condiciones de vivienda (Gráfica No. 5 y Cuadro No. 13).

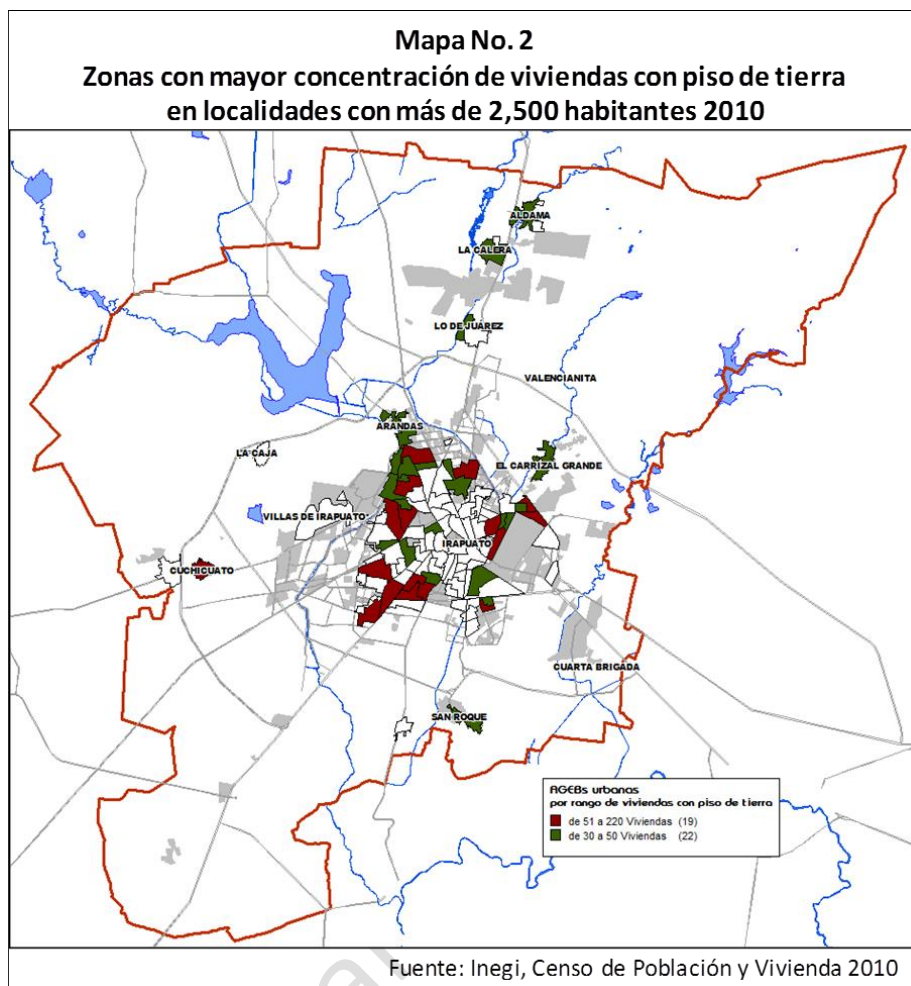


Cuadro No. 13 Irapuato. Número de viviendas según clase en los ámbitos urbano y rural, 2000 - 2012																						
Clase de vivienda	Urbano				Rural				Total				TMCA									
	2000	2005	2010	2012	2000	2005	2010	2012	2000	2005	2010	2012	2000 / 2005			2005 / 2010			2000 / 2010			2010 / 2012
													Urbano	Rural	Total	Urbano	Rural	Total	Urbano	Rural	Total	Urbano
Casa independiente	65,185	76,125	95,711	111,831	16,491	16,485	21,829	N.D.	81,676	92,610	117,540	111,831	3.15%	-0.01%	2.54%	4.69%	5.78%	4.88%	3.92%	2.84%	3.71%	8.1
Departamento en edificio	3,574	3,882	2,511			10			3,574	3,882	2,511		1.67%	N.A.	1.72%	-8.34%	N.A.	-8.39%	-3.47%	N.A.	-3.47%	
Vivienda o cuarto en vecindad	2,350	1,891	896			10			2,350	1,901	896		-4.25%	N.A.	-4.15%	-13.88%	N.A.	-13.97%	-9.19%	N.A.	-9.19%	
Vivienda o cuarto en azotea	28	10	30						28	10	30		-18.61%		-18.61%	24.57%	N.A.	24.57%	0.69%	N.A.	0.69%	
Local no construido para habitación	41	240	4			10			41	250	4		42.39%	N.A.	43.56%	-55.91%	N.A.	-56.27%	-20.76%	N.A.	-20.76%	
No especificado		601				140				741			N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	
Total	71,178	82,749	99,152	111,831	16,491	16,655	21,829		87,669	99,404	120,981	111,831	3.06%	0.20%	2.54%	3.68%	5.56%	4.01%	3.37%	2.84%	3.27%	
Estructura porcentual													Variación en puntos porcentuales									
Casa independiente	91.6%	92.0%	96.5%	100.0%	100.0%	99.0%	100.0%		93.2%	93.2%	97.2%	100.0%	0.4	-1.0	0.0	4.0	1.0	4.0	4.9	0.0	4.0	
Departamento en edificio	5.0%	4.7%	2.5%			0.1%			4.1%	3.9%	2.1%		-0.3	N.A.	-0.2	-1.8	N.A.	-1.8	-2.5	0.0	-2.0	
Vivienda o cuarto en vecindad	3.3%	2.3%	0.9%			0.1%			2.7%	1.9%	0.7%		-1.0	N.A.	-0.8	-1.2	N.A.	-1.2	-2.4	0.0	-1.9	
Vivienda o cuarto en azotea	0.0%	0.0%	0.0%						0.0%	0.0%	0.0%		0.0	N.A.	0.0	0.0	N.A.	0.0	0.0	0.0	0.0	
Local no construido para habitación	0.1%	0.3%	0.0%			0.1%			0.0%	0.3%	0.0%		0.2	N.A.	0.2	-0.2	N.A.	-0.2	-0.1	0.0	0.0	
No especificado		0.7%				0.8%				0.7%			N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%		100%	100%	100%	100%										
N.D. No disponible																						
Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, ENIGH 2000, 2005, 2010 y 2012																						

N.D. No disponible

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, ENIGH 2000, 2005, 2010 y 2012.

Asimismo, la calidad del parque habitacional tuvo un comportamiento positivo: las viviendas con piso de tierra disminuyeron en un 40% entre 2000 y 2010 para ubicarse en cerca de 4,200 unidades (cifra que actualmente podría ser menor dado que continúan las acciones estatales para y municipales para sustituirlos por piso de cemento) en estas viviendas habitan más de 19 mil personas que ven afectada su salud, las unidades con piso de tierra se encuentran principalmente en el ámbito urbano con 67% del total (2,817 unidades), el 22.8% (958 viviendas) en el medio rural y el resto (428 viviendas) en localidades de entre 2,500 y 14,999 habitantes (Mapa No. 2); de igual manera disminuyó el número de viviendas con un solo cuarto de 5,440 a 4,659 para ese mismo periodo.

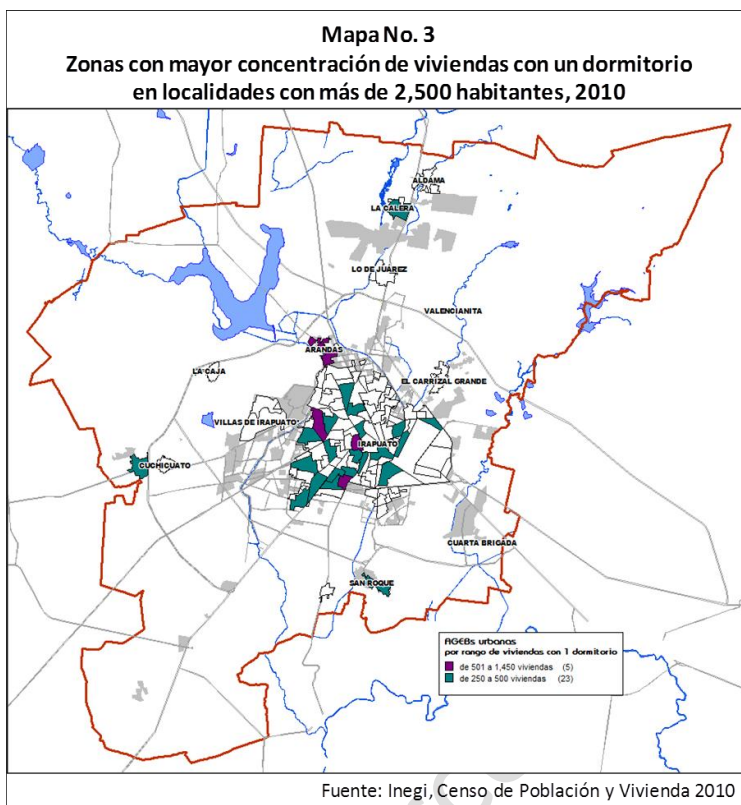


Cuadro No. 14												
Irapuato. Cobertura de servicios y calidad de espacios de las viviendas particulares habitadas 2000 y 2010												
Tamaño de localidad	Viviendas particulares habitadas											
	Total		Cobertura de servicios básicos				Con piso de tierra		Con 1 dormitorio		Con 1 dormitorio y piso de tierra ²	
			Disponen de agua entubada en el ámbito de la vivienda ¹		Disponen de drenaje							
	2000	2010	2000	2010	2000	2010	2000	2010	2000	2010	2000	2010
Total	87,669	120,981	81,329	118,103	73,072	114,173	7,000	4,203	22,849	30,699	3,789	1,867
Más de 250,000 habitantes	64,748	87,577	62,518	86,489	62,146	86,604	3,402	2,817	14,456	19,663	1,836	1,098
De 2,500 a 14,999 habitantes	6,430	11,575	5,764	11,342	4,141	10,592	646	428	2,119	3,482	335	192
Menos de 2,500 habitantes	16,491	21,827	13,047	20,272	6,785	16,977	2,952	958	6,274	7,554	1,618	577
Estructura porcentual												
Total	100.0	100.0	92.8	97.6	83.3	94.4	8.0	3.5	26.1	25.4	54.1	44.4
Más de 250,000 habitantes	100.0	100.0	96.6	98.8	96.0	98.9	5.3	3.2	22.3	22.5	54.0	39.0
De 2,500 a 14,999 habitantes	100.0	100.0	89.6	98.0	64.4	91.5	10.0	3.7	33.0	30.1	51.9	44.9
Menos de 2,500 habitantes	100.0	100.0	79.1	92.9	41.1	77.8	17.9	4.4	38.0	34.6	54.8	60.2

^{1/} Incluye las viviendas que disponen de agua dentro de la vivienda y fuera de la vivienda pero dentro del terreno

^{2/} El porcentaje es respecto al total de viviendas con piso de tierra

Fuente: INEGI, Censos de Población y Vivienda 2000 y 2010.

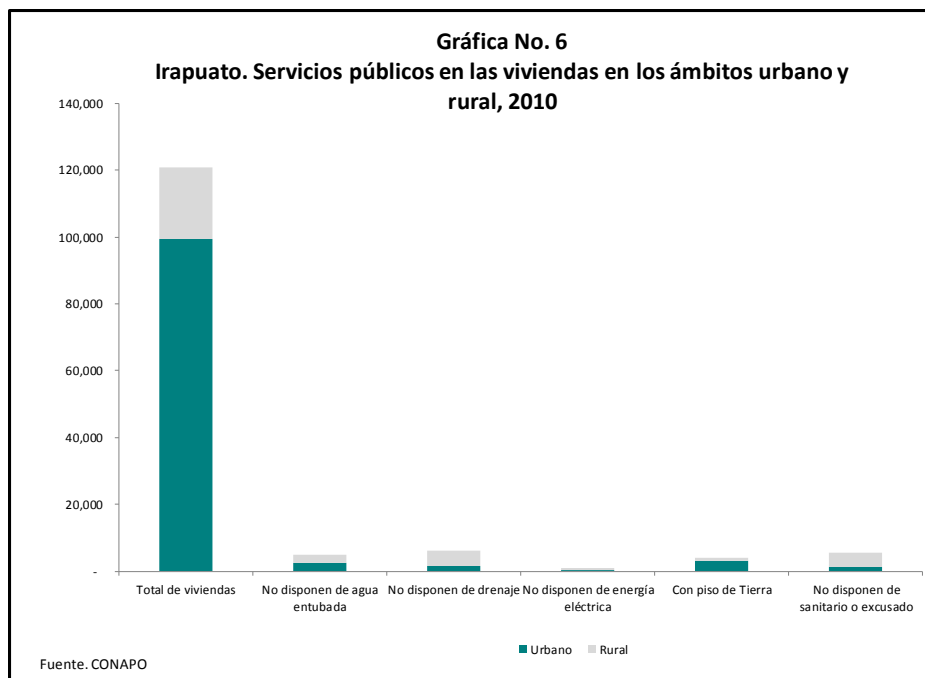


Sin embargo, respecto al año 2000 se incrementó el número de viviendas con un dormitorio, al pasar de casi 22 mil a 31 mil unidades; aunque en términos porcentuales el incremento fue mínimo, es importante considerar que en estas viviendas se concentran el 44.5% del total de unidades con piso de tierra y se ubican en la periferia (principalmente al sur poniente y oriente) de la ciudad y en las localidades rurales donde se presentan carencias en el servicio de transporte público, pavimentación, banquetas y áreas verdes que limitan el acceso y el derecho a la ciudad para sus ocupantes (Cuadro No. 14 y Mapa No. 3).

IV.1.5.2. Disponibilidad de servicios básicos en las viviendas

La cobertura de servicios básicos registró un incremento significativo en 2010, el 97.9% de las viviendas tenían disponibilidad de agua y el 94.8% de drenaje contra 93.8% y 84.1% respectivamente en 2000.

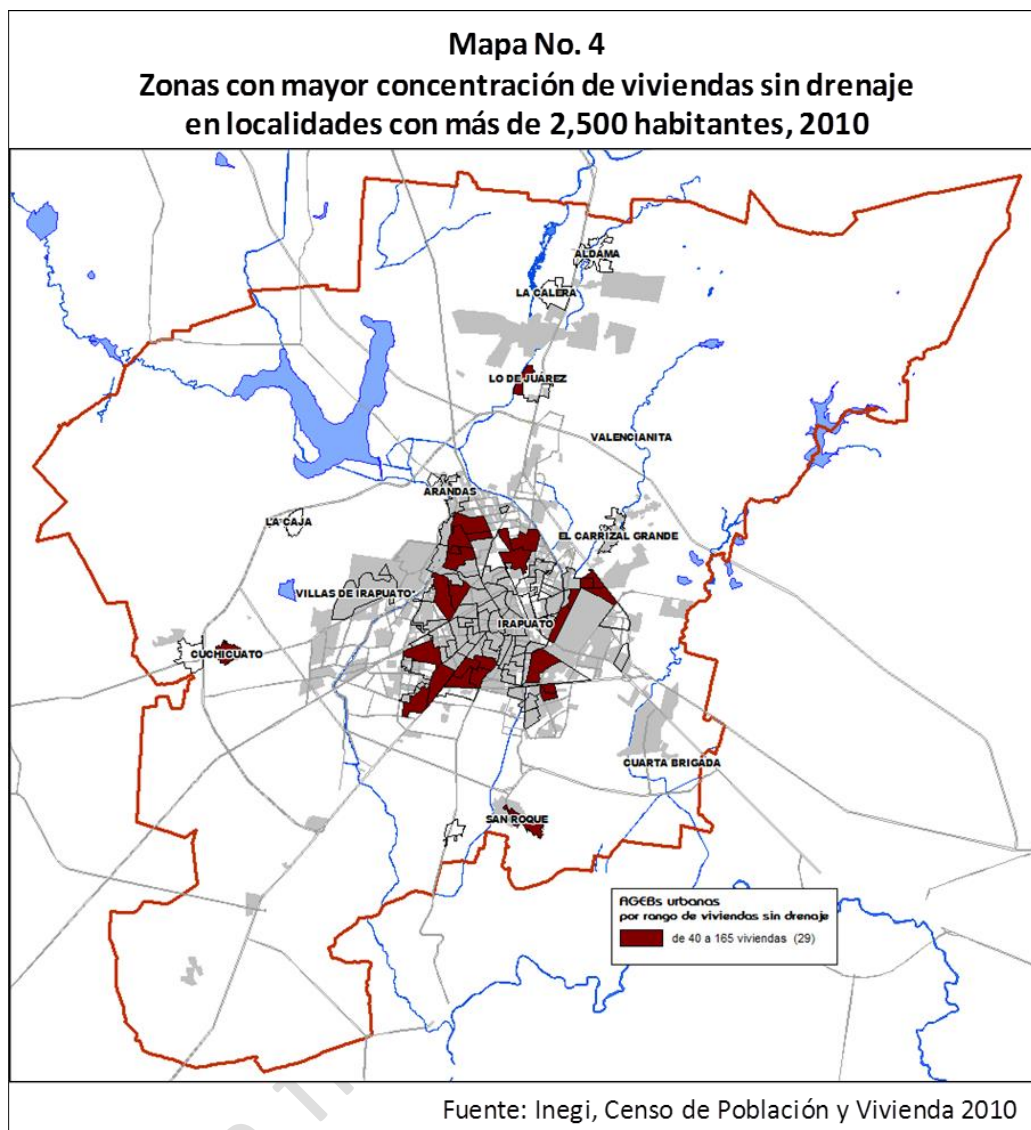
En 2010, la falta de servicios públicos en las viviendas fue de hasta 5.2%, aunque fue en las localidades rurales donde se concentró la mayor parte del rezago en la cobertura de servicios básicos (Gráfica No. 6).



La mayor carencia de las viviendas en materia de infraestructura urbana es el drenaje, 5.2% o sea 6,307 viviendas sin servicio en donde viven cerca de 28 mil personas (de las cuales el 75% se localizan en el medio rural) (Mapa No. 4) además, un 4.6% (5,504 viviendas) no dispone de sanitario, situación que afecta particularmente en el ámbito rural donde el 21.8% y 19.5% de sus viviendas carecen de estos servicios, en el mismo orden. En materia de agua entubada el porcentaje promedio de viviendas particulares habitadas sin este servicio es de 4.2%, equivalente a 5,124 viviendas (con 12 mil habitantes), las cuales se encuentran casi por mitad en zonas urbanas y rurales (Cuadro No. 15).

Cuadro No. 15							
Irapuato. Disponibilidad de servicios en las viviendas particulares en los ámbitos urbano y rural, 2010							
Ámbito	Población	Viviendas particulares habitadas					
		Total de viviendas	No disponen de agua entubada	No disponen de drenaje	No disponen de energía eléctrica	Con piso de Tierra	No disponen de sanitario o excusado
Urbano	433,399	99,518	2,516	1,680	482	3,261	1,366
Rural	96,041	21,269	2,608	4,627	479	924	4,138
Total	529,440	120,787	5,124	6,307	961	4,185	5,504
Porcentaje con respecto al número de viviendas en ámbito urbano o rural							
Urbano	Ocupantes por vivienda	4.35	2.5%	1.7%	0.5%	3.3%	1.4%
Rural		4.52	12.3%	21.8%	2.3%	4.3%	19.5%
Total		4.38	4.2%	5.2%	0.8%	3.5%	4.6%
Porcentaje con respecto al total de viviendas con esa característica							
Urbano	81.9%	82.4%	49.1%	26.6%	50.2%	77.9%	24.8%
Rural	18.1%	17.6%	50.9%	73.4%	49.8%	22.1%	75.2%
Total	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Fuente: Elaboración propia con base en Conapo							

Fuente: Elaboración propia con base en Conapo.



Por su parte, la disponibilidad de energía eléctrica en las viviendas particulares es casi completo, sólo el 0.8% (961) carece de dicho servicio y se distribuyen en partes casi iguales entre los medios rural y urbano.

IV.1.5.3. Disponibilidad de espacios en las viviendas

Las características físicas de la vivienda de producción comercial dependen de los diferentes segmentos de mercado y se concentra en la Ciudad de Irapuato y algunas localidades cercanas.

En 2013 en el segmento de vivienda denominada económica o popular⁴² con valor de hasta 11 veces el salario mínimo general diario vigente en el Estado elevado al año (equivalente a

⁴² Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, artículo 462.

\$246,440.00 pesos), el principal tipo de vivienda que se ofrece es dúplex con una superficie habitable promedio de 37.3 m², el tamaño de lote es de 67.5 m² y tiene un valor promedio de venta de \$236,100 pesos que representan un precio de \$6,500 pesos por m², por lo general disponen de un cuarto dormitorio, estancia-comedor, cocineta y un baño los reducidos espacios generan hacinamiento y problemas de convivencia familiar (Cuadro No. 16).

Del total de viviendas inscritas en el Registro Único de Vivienda (RUV), el 9% corresponde a vivienda económica y se localiza principalmente en las periferias al oriente y norte de la Ciudad (Arandas), porcentaje bajo si se considera; a) la limitada capacidad económica de la población a la que se destina este tipo de vivienda y b) que más del 40% de los derechohabientes del INFONAVIT perciben menos de dos veces el salario mínimo y la vivienda a la que pueden acceder es precisamente la de este rango de precio.

En lo que respecta a la vivienda de interés social⁴³ que se define como aquella que sea adquirida o susceptible de ser adquirida por trabajadores de bajo ingreso sujetos a subsidio federal, estatal o municipal para adquisición de vivienda; en caso de no existir un programa de subsidios, se considerará aquella cuyo monto al término de su edificación, no exceda del valor que resulte de multiplicar por 25 el salario mínimo general diario vigente en el Estado, elevada esta cantidad al año, cuyo valor equivale en 2013 a \$560,100 pesos (se consideran en esta categoría las viviendas con valor de entre \$246,441 y ese valor máximo). Las viviendas son dúplex y unifamiliares con una superficie de construcción promedio de 59 m² y constan de 2.5 recámaras, estancia-comedor, cocina y baño, el valor promedio de venta se ubicó en \$363,600 (\$6,700 m²).

La vivienda de interés social está en función de la población ocupada con prestaciones de vivienda y por tanto de los programas de otorgamiento de créditos de los Organismos Nacionales de Vivienda, principalmente el INFONAVIT y que además puede postular para subsidios directos, lo que influye en que el 72% del total de vivienda inscrita actualmente en el RUV corresponda a este segmento. Estas viviendas se localizan en las periferias de la Ciudad en especial al sur siguiendo el camino a San Roque y al norte hacia la localidad de Arandas.

Para la vivienda media se tomó el límite máximo establecido en la clasificación homologada por los Organismos Nacionales de Vivienda y otros actores del sector en abril de 2010, se consideran en esta categoría las viviendas con valor hasta 750 VSMMDF (1'421,124 pesos), la oferta de este tipo se compone principalmente de vivienda unifamiliar en lotes de 115 a 130 m² y un promedio de superficie habitable de 110 m². El valor promedio en el mercado se ubica en 800,000 pesos y cuentan con mayores espacios y una relativa mejor ubicación.

⁴³ Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, artículo 462.

Cuadro No. 16			
Irapuato. Características de la vivienda por tipo y segmento de precio 2013			
Concepto	Económica o popular ¹	Interés social ¹	Media ²
Número de viviendas disponibles (RUV)	302	2,305	510
Valor Máximo Establecido ¹			
En veces de salarios mínimos	Hasta 11 VSMDEG elevado al año	Hasta 25 VSMDEG elevado al año	Hasta 750 (VSMMDF)
En miles de pesos	\$246.4	Más de \$246.4 hasta \$560.1	Más de \$560.1 hasta \$1,476.5
Superficie construida promedio (m2)	37.3	59.0	115.0
Tamaño promedio de lote (m2)	67.5	100.0	120.0
Número de recámaras	1.0	2.5	3.0
Precio promedio de venta (miles de pesos)	236.1	363.6	800.0
Precio por M2 (Miles de pesos)	6.5	6.2	7.5
Tipo de vivienda predominante			
Duplex	95.0%	52.8%	12.9%
Unifamiliar	2.3%	42.0%	83.9%
Otros (Triplex, Multifamiliar horizontal y vertical)	2.6	5.3%	3.1%
^{1/} Para la tipología y valor de la vivienda económica y de interés social se tomaron las definiciones del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato. ^{2/} Para vivienda media el límite mínimo es a partir del valor de la vivienda de interés social y 750 VSMMDF de acuerdo con la clasificación homologada de ONAVIS abril 2010 VSMDEG es veces el salario mínimo diario vigente en el Estado de Guanajuato. Desde enero de 2013 asciende a 61.38 pesos. VSMMDF es veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal. Desde enero de 2013 asciende a 64.76 pesos. En el caso de la vivienda de más alto valor (residencial y residencial plus) las características y precios son muy variables y están en función del tipo de acabados y amenidades de la edificación y del conjunto, por lo que no se considero este segmento. Fuente: Registro Único de Vivienda (RUV). www.micasa.gob.mx, fecha de consulta junio de 2013 y febrero de 2014			

Por otra parte, la denominada vivienda inicial o básica destinada a solucionar las necesidades de la población que se encuentra por debajo de la línea de bienestar (valor de la canasta alimentaria y no alimentaria por persona al mes, y que al 2012 equivalía a 1.3 veces el salario mínimo mensual de la Zona B donde se ubican todos los municipios del Estado de Guanajuato) se caracteriza por una solución de 21 a 25 m² compuesta por un cuarto de usos múltiples y un espacio de cocina y baño con servicios básicos y posibilidades de crecer y cuyo valor sin incluir el terreno va de un mínimo de 88 mil hasta los 116 mil pesos a financiarse con un subsidio federal a fondo perdido más una aportación similar del gobierno estatal o municipal (que puede ser crédito o subsidio) y el ahorro previo del beneficiario (de hasta el 10% de la suma del subsidio federal y aportación local y que puede ser en especie). Sin embargo, este tipo de vivienda que representa una solución potencial para la mayoría de los hogares de bajos ingresos tiene una producción y financiamiento mínimos.

IV.1.6. Rezago cualitativo y cuantitativo de vivienda

IV.1.6.1. Grado de hacinamiento

El grado de hacinamiento es un indicador de calidad de la vivienda que relaciona el número de ocupantes de una vivienda y el número de dormitorios o cuartos. Altos grados de hacinamiento están vinculados con problemas de higiene y sanidad así como de insatisfacción de la necesidad de privacidad que han sido señalados como factores de riesgo de violencias.

Para estimar el rezago cualitativo o hacinamiento en materia de vivienda se utilizó el concepto de **hacinamiento**, considerándolo **como aquellas viviendas con 2.5 o más ocupantes por dormitorio⁴⁴** y que se corresponde con los estándares internacionales de acuerdo con la definición de la

⁴⁴ INEGI, Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica, Comité Técnico Especializado de Vivienda, "Metodología para estimar el déficit habitacional, y sus soluciones adecuadas", noviembre de 2012.

Organización de las Naciones Unidas el hacinamiento es un criterio que varía entre sociedades pero en general se presenta cuando 2.5 o más personas ocupan un dormitorio ⁴⁵.

Con base en lo anterior, se estima que el parque habitacional que presentaba algún grado de hacinamiento disminuyó en 10 puntos porcentuales en el periodo 2000 a 2010, sin embargo, en números absolutos la vivienda con hacinamiento aumentó de 36 mil a cerca de 38 mil unidades con una TMCA de 0.4% (Cuadro No. 17).

Cuadro No. 17						
Irapuato. Viviendas que presentan hacinamiento en DORMITORIO ¹ según tamaño de localidad, 2000 y 2010						
Tamaño de localidad	Total de viviendas particulares habitadas		Con hacinamiento en 2000		Con hacinamiento en 2010	
	2000	2010	Viviendas	% del total	Viviendas	%
De 250,000 y más habitantes	64,748	87,577	23,842	36.82	23,753	27.12
De 2,500 a 24,999 habitantes	6,430	11,575	3,184	49.52	4,319	37.31
Menos de 2,500 habitantes	16,491	21,829	9,286	56.31	9,837	45.06
Total	87,669	120,981	36,312	41.4	37,909	31.3

1/ Incluye las viviendas que tienen 2.5 o más ocupantes por dormitorio (espacio exclusivo para dormir)

Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda 2000 y 2010

Adicionalmente hay que tener presente que en 2010 esta carencia de espacios afectaba al 38.1% del total de los habitantes del Municipio; que el 62.7% de las viviendas con hacinamiento se concentran en la Ciudad de Irapuato y particularmente en las zonas periféricas del sur poniente y oriente de la ciudad (Mapa No. 5) y que cerca de una de cada dos viviendas de las localidades rurales presentaban este problema.

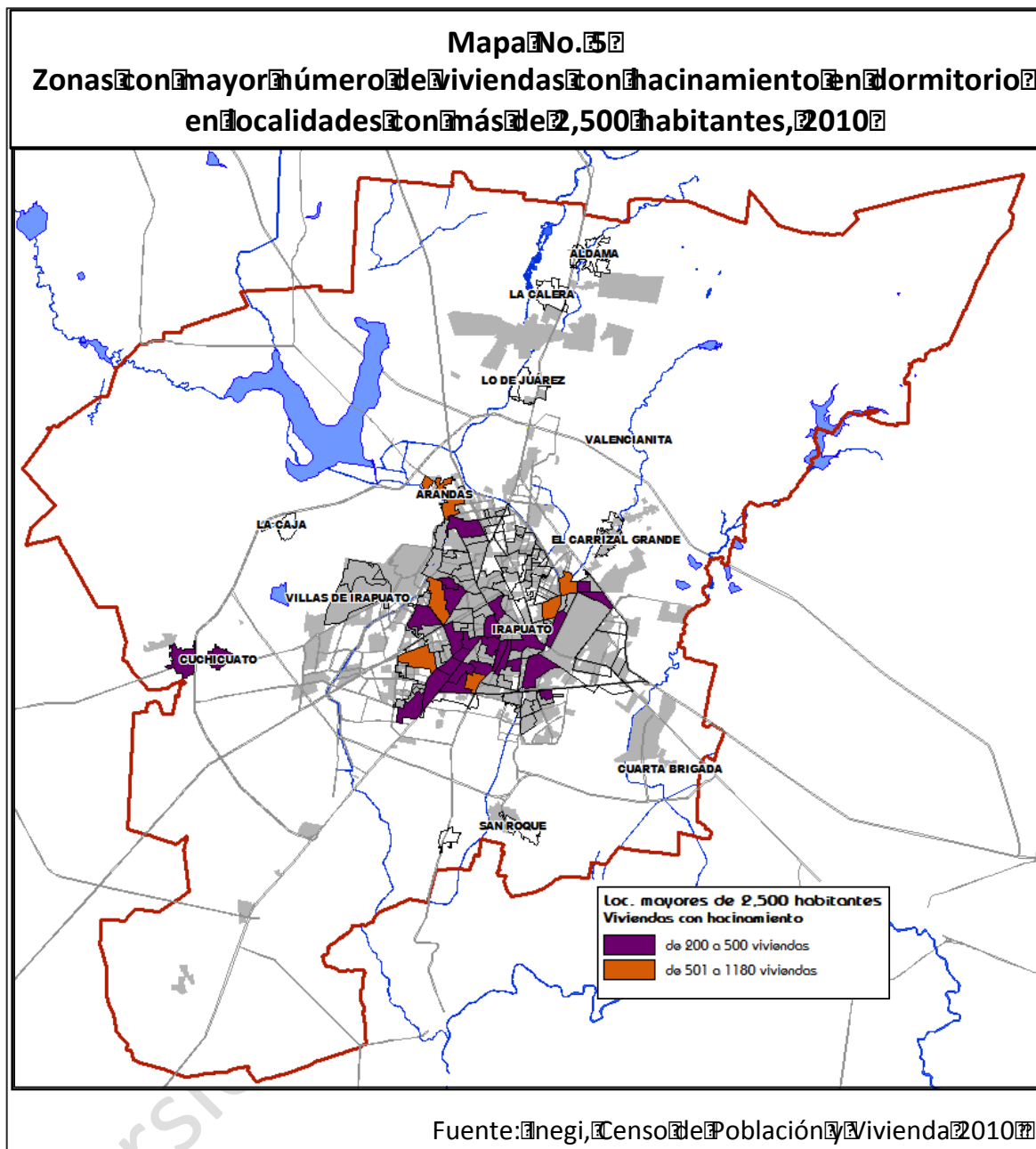
A manera de ilustrar la gravedad del problema, se presenta **el hacinamiento calculado con respecto al número de ocupantes por cuarto** (en esta acepción se toma como hacinamiento las viviendas donde existe 2.5 o más ocupantes por cuarto - donde se incluye cualquier espacio de la vivienda con excepción de baño) en esta acepción, el hacinamiento en el municipio asciende a 9,238 viviendas en 2010 lo que significa una reducción promedio de 3.1% anual con respecto al año 2000 donde existían 12,600 viviendas.

Cuadro No. 18																		
Irapuato. Número de viviendas con algún grado de hacinamiento en CUARTO ¹ según clase en los ámbitos urbano y rural, 2000-2010																		
Clase de vivienda	Urbano			Rural			Total			TMCA 2000 / 2005			TMCA 2005 / 2010			TMCA 2000 / 2010		
	2000	2005	2010	2000	2005	2010	2000	2005	2010	Urbano	Rural	Total	Urbano	Rural	Total	Urbano	Rural	Total
Casa independiente	7,304	7,970	5,924	4,673	3,670	3,101	11,977	11,640	9,025	1.76%	-4.72%	-0.57%	-5.76%	-3.31%	-4.96%	-2.07%	-4.02%	-2.79%
Departamento en edificio	138	120					138	120		-2.76%	N.A.	-2.76%	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
Vivienda o cuarto en vecindad	485	430	213		10		485	440	213	-2.38%	N.A.	-1.93%	-13.11%	N.A.	-13.51%	-7.90%	N.A.	-7.90%
No especificado		70			30			100		N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
Total	7,927	8,590	6,137	4,673	3,710	3,101	12,600	12,300	9,238	1.62%	-4.51%	-0.48%	-6.50%	-3.52%	-5.56%	-2.53%	-4.02%	-3.06%
Porcentaje con respecto al total de las viviendas										Variación en puntos porcentuales								
Casa independiente	11.2%	10.5%	6.2%	28.3%	22.3%	14.2%	14.7%	12.6%	7.7%	-0.7	-6.1	-2.1	-4.9	-8.1	-4.9	-5.0	-14.1	-7.0
Departamento en edificio	3.9%	3.1%					3.9%	3.1%		-0.8	N.A.	-0.8	-3.1	N.A.	-3.1	-3.9	0.0	-3.9
Vivienda o cuarto en vecindad	20.6%	22.7%	23.8%		100.0%		20.6%	23.1%	23.8%	2.1	N.A.	2.5	0.6	N.A.	0.6	3.1	0.0	3.1
No especificado		11.6%			21.4%			13.5%		N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
Total	11.1%	10.4%	6.2%	28.3%	22.3%	14.2%	14.4%	12.4%	7.6%	-0.8	-6.1	-2.0	-4.7	-8.1	-4.7	-4.9	-14.1	-6.7

1/ Incluye las viviendas que tienen más e 2.5 ocupantes por cuarto (cualquier espacio de la vivienda que se use para dormir excepto el baño y cocina exclusiva)

Fuente: Elaboración propia con base en datos de INEGI.

⁴⁵ www.unstats.un.org.



En el ámbito rural el hacinamiento tiene lugar de manera casi exclusiva en las casas independientes y su participación relativa en el total de ese tipo de vivienda en las localidades rurales, disminuyó del 28.3% en 2000 a 14.2% en 2010. Sin embargo, su incidencia es más del doble que la observada en las casas independientes del ámbito urbano en donde su proporción fue de 11.2% y 6.2% en 2000 y 2010, respectivamente. Sin embargo, la reducción en el número de viviendas con hacinamiento fue más acelerada en el ámbito rural con una TMCA para el periodo 2000-2010 de -4.02%.

IV.1.6.2. Rezago cuantitativo, por antigüedad y calidad de los materiales de construcción

Para estimar el número de viviendas que deberían sustituirse se recurrió a la calidad y duración de los materiales con que están contruidos los muros y techos, así como la antigüedad de la vivienda, aspectos clave para el bienestar de las personas que habitan en ellas.

Conforme con el INEGI, en la antigüedad de las viviendas se establecen diversos rangos: menos de 1 año, más de 1 y hasta 5 años, de 6 a 10 años, de 11 a 20 años, así sucesivamente hasta llegar a más de 50 años. Sin embargo, en la ENIGH de 2005 no aparecen viviendas con menos de un año de antigüedad, en la Encuesta de 2010 se pierde información sobre los materiales mientras que en el Censo de Población de ese mismo año no se reporta la antigüedad de las viviendas (los resultados específicos para 2000, 2005, 2010 y 2012 se presentan en los cuadros No. 2-A a 5-A del Anexo estadístico).

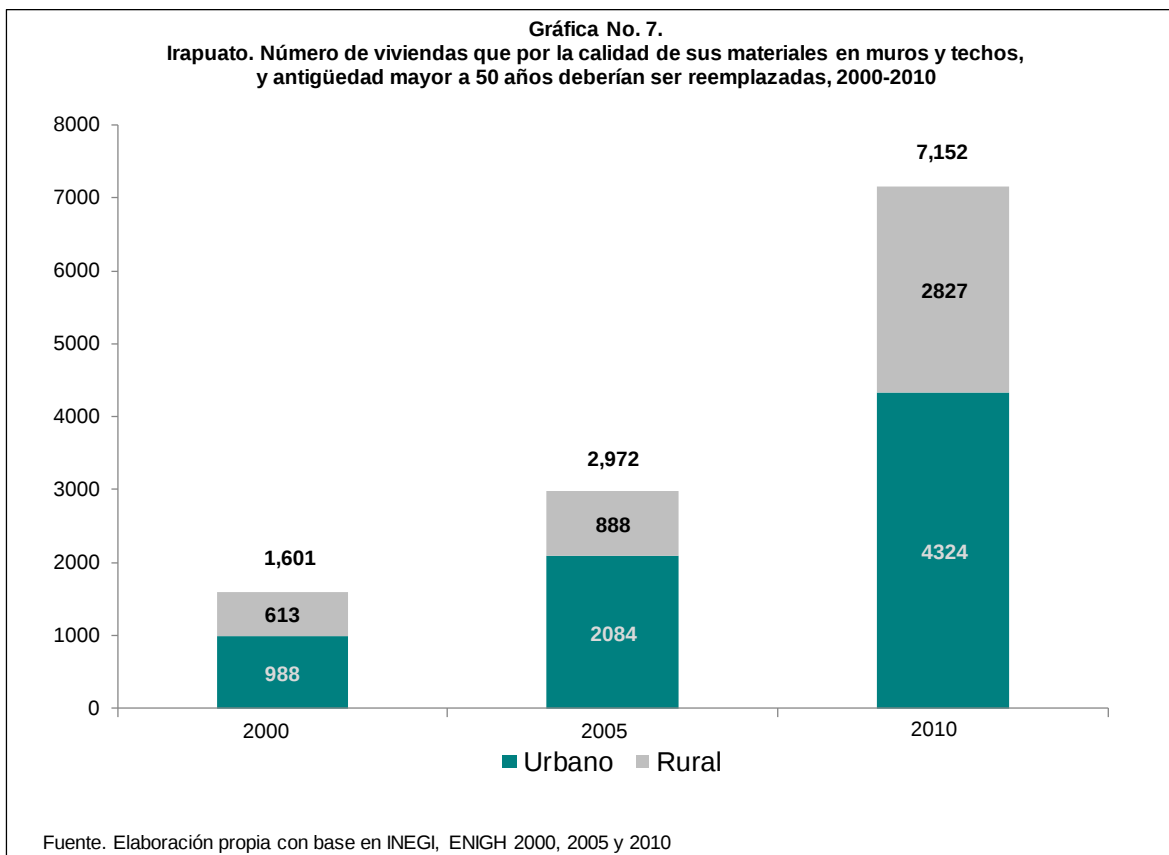
Por lo que se refiere a los muros y techos de las viviendas, se describen materiales como láminas de cartón, asbesto o metálicas, madera, adobe, tabique, ladrillo, teja y losa de concreto, entre otros tipos de implementos.

Con base en lo anterior, la estimación del rezago cuantitativo se realizó mediante los siguientes criterios:

- a. Muros y techos los siguientes materiales: láminas de cartón, asbesto y metálicas, material de desecho, carrizo, bambú o palmilla y el bajareque⁴⁶.
- b. Las viviendas de todo tipo con una antigüedad mayor a 50 años, las cuales se considera que han llegado al final de su vida útil.

La Gráfica No. 7 muestra el número de viviendas que constituyen el rezago cuantitativo de Irapuato a lo largo de la década anterior, clasificadas en los ámbitos urbano y rural. En ella es notable el aumento constante en el número de viviendas: en 2000 había 1,601, pero su número aumentó a 2,972 y 7,152 unidades durante 2005 y 2010, respectivamente.

⁴⁶ El bajareque o embarro consiste en la construcción de muros al tejer palos o cañas y fijarlos mediante el uso de barro.



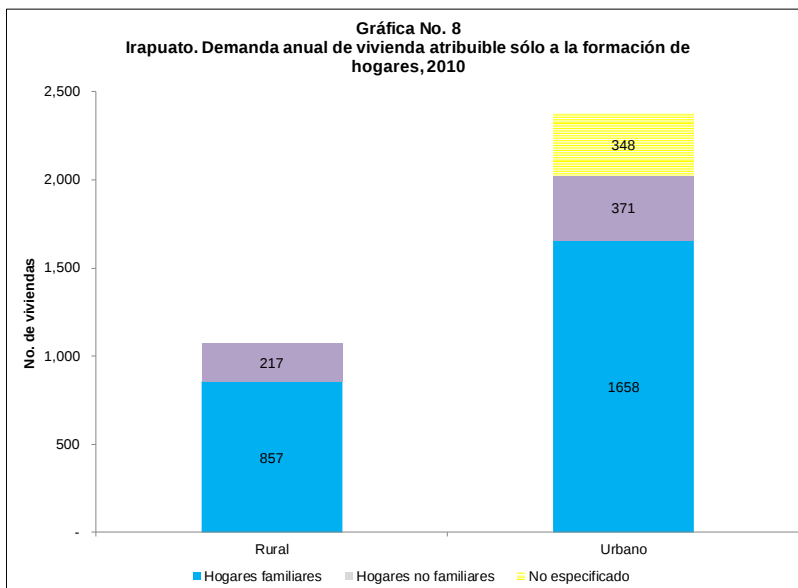
Los resultados indican que el número de viviendas que deberían ser reemplazadas aumentó a lo largo de la década 2000-2010 a una TMCA de 16.15%; destacan en especial dos tendencias: i) el déficit creció con mayor rapidez durante el quinquenio 2005-2010, el crecimiento promedio anual fue de 19.20% comparado con el 13.17% de los cinco años previos; ii) el aumento resultó aún más alto en el ámbito rural, mismo que registró una TMCA de 26.05% en la segunda mitad de la década, casi 10 puntos porcentuales más en comparación con la tasa de crecimiento promedio anual del ámbito urbano que fue de 15.72%.

Su aumento fue tan acelerado en el periodo analizado que, en relación con el total del parque habitacional del municipio, este rezago significó el 1.8%, 3.0% y 5.9% en 2000, 2005 y 2010, respectivamente. De nueva cuenta, destaca la importancia del número de viviendas que se requieren sustituir en el ámbito rural, porque representan el 9.2% del parque habitacional que existía durante 2010.

IV.1.7. Necesidades de vivienda por ámbito urbano y rural y tipo de hogar derivada de la formación de nuevos hogares

Con base en el número, tasa de crecimiento y distribución de los hogares en los ámbitos rural y urbano al 2010, se realizó una estimación de la demanda de vivienda originada por la formación de nuevos hogares, cuyo resultado asciende a 3,451 viviendas anuales considerando que la tasa de crecimiento permanece constante.

Las diferencias observadas en las tasas de crecimiento entre los hogares ubicados en las zonas rurales y urbanas originan que al 18.1% de la población, que es rural, corresponda el 31.1% (1,075) de la demanda de vivienda, a diferencia de los habitantes urbanos que representaban el 81.9% de la población total y significaban el 69.9% (2,376) de la demanda de vivienda⁴⁷.



En términos de la demanda de vivienda por tipo de hogar, se observa que los hogares familiares requieren 2,516 viviendas, equivalente al 72.9% del total, en tanto que la demanda de los no familiares se estimó en 588 (17.0%) y 348 viviendas, que representa el 10.1% del total corresponde al rubro de hogares que no especifican tipo (Gráfica No. 8).

IV.1.8. Impacto de los programas públicos de apoyo a la vivienda (subsidios)

En 2012, por parte del gobierno federal había cuatro programas de apoyo a la vivienda orientados específicamente al otorgamiento de subsidios que tienen impacto en el mercado y atributos de la vivienda: el Programa Tu Casa⁴⁸ y el Programa de Vivienda Rural ambos instrumentados por FONHAPO (Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares); el Programa para el Desarrollo de Zonas Prioritarias administrado por SEDESOL (Secretaría de Desarrollo Social) y el Programa Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda “Esta es tu Casa” que instrumenta la CONAVI (Comisión Nacional de Vivienda) sectorizada hasta el 2012 en la SEDESOL y actualmente en la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU).

1. A través del Programa “Tu Casa”, actualmente denominado “Vivienda Digna”, se otorgan subsidios a hogares en situación de pobreza por debajo de la línea de bienestar con

⁴⁷ Este tipo de demanda no incluye la que se origina por la reposición de las viviendas más antiguas o de materiales inadecuados, por lo cual la presente estimación es inferior a la demanda total de vivienda.

⁴⁸ A partir de 2013 este programa se denomina Programa Vivienda Digna y el Fonhapo se sectoriza en la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU).

carencias en la calidad y espacios de la vivienda para que adquieran, construyan, amplíen o mejoren su casa.

2. El Programa de Vivienda Rural otorga subsidios a hogares rurales en situación de pobreza por debajo de la línea de bienestar mínimo con carencias en la calidad y espacios de la vivienda para que adquieran, construyan, amplíen o mejoren su casa habitación. En Irapuato, la presencia de estos dos programas de FONHAPO ha sido prácticamente nula en el periodo 2010-2013⁴⁹ en dicha situación influye la relativa “debilidad” de la instancia municipal que en años anteriores había sido la ejecutora.
3. Programa para el Desarrollo de Zonas Prioritarias (PDZP), que entre otras acciones otorga apoyos para mejoramiento de vivienda de hogares ubicados en municipios de muy alta y alta marginación, en el caso de Irapuato la inversión de este programa representa el 10% de los recursos canalizados a subsidios en el periodo 2010 a 2012.

Estos tres programas se orientan a atender hogares con hasta 3 salarios mínimos ubicados en zonas de pobreza y la gestión y administración de los recursos se realiza a través de los municipios, para lo cual deben contar con las aportaciones que exigen estos programas. El impacto ha sido mínimo en función de las necesidades de vivienda de la población objetivo y en lo individual poco aportan ya que el monto promedio del apoyo ascendió a \$4,500.00 pesos en 2012 (sólo se ejercieron recursos del PDZP).

4. Finalmente, el Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal “Esta es tu Casa” tiene el objetivo de contribuir a que la población con necesidades de vivienda, tenga acceso a una solución habitacional y ampliar el acceso al financiamiento de la población de bajos ingresos (derechohabientes o no) para soluciones habitacionales en un entorno sustentable, opera básicamente en zonas urbanas y se dirige a hogares con hasta 5 veces el salario mínimo⁵⁰ (en el caso de trabajadores del INFONAVIT el límite es 2.6 veces el salario mínimo). Es el programa de mayor envergadura del Gobierno Federal en el Municipio ya que aporta cerca del 90% de la inversión canalizada a hogares de Irapuato y dentro de esta se le da prioridad a la adquisición de vivienda en un 84% y el restante 16% se canaliza a mejoramientos (Cuadro No. 19).

Este programa tiene un impacto importante en el dinamismo del mercado de vivienda de interés social, ya que se vincula con los programas de financiamiento de los organismos nacionales de vivienda (INFONAVIT y FOVISSSTE) e intermediarios financieros privados para ampliar la capacidad de compra, el monto máximo del subsidio requiere que el valor de la vivienda sea de hasta 200

⁴⁹ En 2013 el Municipio tampoco no ejerció recursos esto programas. www.fonhapo.org.mx, padrón de beneficiarios 2013.

⁵⁰ En las Reglas de Operación del Programa Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda para el ejercicio fiscal 2014, se establecen apoyos adicionales para la población con ingresos menores a 1.6 veces el salario mínimo además de otras modificaciones tendientes a promover un desarrollo urbano ordenado las cuales empezarán a operar en el año 2014. DOF del 01 de julio de 2013.

veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal (VSMMVDF) y cumplir con una serie de condiciones orientadas a mejorar la ubicación, entorno y sustentabilidad de las viviendas.

Cuadro No. 19								
Irapuato. Subsidios Federales por Institución y Programa 2010-2012								
Institución	Nombre del programa	Acción	2010		2011		2012	
			No. de acciones	Inversión (Miles de pesos)	No. de acciones	Inversión (Miles de pesos)	No. de acciones	Inversión (Miles de pesos)
FONHAPO	Vivienda Digna (antes Tu Casa)	Subtotal	20	400.0				
		Adquisición de vivienda						
		Ampliación y mejoramiento	20	400.0				
FONHAPO	Vivienda Rural	Subtotal			4	40.0	-	-
		Adquisición de vivienda						
		Ampliación y mejoramiento			4	40.0		
SEDESOL	Prog. para el Desarrollo de Zonas Prioritarias	Subtotal	940	4,509.7	645	3,017.8	538	2,435.8
		Mejoramiento	940	4,509.7	645	3,017.8	538	2,435.8
CONAVI	Programa "Esta es Tu Casa"	Subtotal	1,626	26,374.4	956	22,829.7	1,147	34,722.7
		Adquisición de vivienda	418	17,784.9	605	20,447.3	770	31,856.2
		Mejoramiento	1,208	8,589.5	351	2,382.4	377	2,866.5
TOTAL MUNICIPIO		Total	2,586	31,284.1	1,605	25,887.5	1,685	37,158.5
		Adquisición de vivienda	418	17,784.9	605	20,447.3	770	31,856.2
		Mejoramiento	2,168	13,499.2	1,000	5,440.2	915	5,302.3
		% destinado a adquisición		56.8		79.0		85.7
		% destinado a mejoramiento		43.2		21.0		14.3

Fuente: CONAVI, Programa anual de Financiamiento de Vivienda del Estado de Guanajuato 2010 a 2012.

Por parte de los gobiernos estatal y municipal se detectaron los siguientes programas:

- Mi Casa DIFerente, en el que se ofrecen apoyos para la autoconstrucción de una vivienda a familias ubicadas en comunidades rurales y semiurbanas marginadas con la participación de las presidencias municipales, el sistema del DIF municipal y las comunidades, bajo este programa se ha realizado la mayor parte de las acciones de vivienda para sectores de bajos recursos.
- Mejoramiento de vivienda con acciones de piso firme, techo digno, baños y mejoramiento en general en donde participan el DIF, la Secretaría de Desarrollo Social y Humano y la COVEG.
- Créditos para vivienda progresiva cuyas acciones han sido mínimas en Irapuato y están a cargo de la COVEG.

Como se observa en el cuadro No. 20, las acciones han sido mínimas con respecto a las necesidades y se han desarrollado de manera intermitente según la disponibilidad de los recursos financieros.

Cuadro No. 20									
Irapuato, Acciones estatales en apoyo a la vivienda (créditos y subsidios) 2008-2012									
Año	Mejoramiento de vivienda				Vivienda Progresiva	Autoconstrucción			TOTAL
	COVEG ¹	DIF ²	SDSH ³	SUBTOTAL	COVEG ⁴	COVEG ⁵	DIF ⁶	SUBTOTAL	
2008	100		275	375		5	393	398	773
2009	9	41		50	20		1,775	1,775	1,825
2010	41		1,311	1,352		100	151	251	1,603
2011	61		293	354	9		306	306	660
2012	50		495	545	1				545

1/ Se refiere a mejoramiento de vivienda rural mediante financiamiento proporcionados por la Comisión de Vivienda del Estado de Guanajuato (COVEG)

2/ Incluye mejoramientos de vivienda DIF, baño, piso firme DIF y techo DIF (Sistema Integral para el Desarrollo de la Familia del Estado de Guanajuato)

3/ Incluye mejoramientos diversos de vivienda, piso firme y techo digno a cargo de la Secretaría de Desarrollo Social y Humano (SDSH)

4/ Corresponde a créditos para la adquisición de vivienda progresiva proporcionados por COVEG

5/ Incluye créditos para autoconstrucción a trabajadores del Estado y municipios afiliados

6/ Incluye subsidios para autoconstrucción de vivienda del Programa MI Casa DIFerente.

Fuente. SDSH. Padrón Estatal de Beneficiarios en www.peb.guanajuato.gob.mx/indez.php?q=padrones, consultado en Julio 2013

IV.1.9. Ocupación actual de suelo para vivienda

La mayor parte del territorio de Irapuato es plano con suelos profundos y poca pedregosidad, características que le confieren una alta aptitud tanto para la agricultura comercial, de riego y temporal como para el crecimiento urbano⁵¹, de tal forma que algunas zonas agrícolas de riego al norte de la Ciudad se ven presionadas por este último uso.

En 2010, el área urbana ocupaba cerca de 8,145 hectáreas que representan el 9.5% del territorio del municipio (85,344.3 hectáreas), lo que significa que en la última década la superficie se expandió en 1.6 veces con respecto al 2000 (la mayor expansión ocurrió entre 2005 y 2010) en contraste la población lo hizo en una quinta parte y la vivienda en dos quintas partes, como resultado las densidades promedio disminuyeron de 89.7 a 44.1 habitantes por hectárea y de 18 a 15 viviendas por hectárea (Cuadro No. 21). Al interior de la Ciudad las zonas con mayor densidad se localizan al sur que son ocupadas principalmente por vivienda autoproducida, económica y de interés social, estas son las zonas hacia donde se dirige la expansión urbana impulsada por las vías de comunicación y la oferta de vivienda de interés social y económica.

Cuadro No. 21						
Irapuato. Superficie urbana y densidad poblacional, 2000 - 2010						
Año	Población	Superficie urbana (Hectáreas)	Densidad Habitantes por hectárea	Densidad Viviendas por hectárea	TMCA de población	TMCA de superficie
2000	440,114	4,908	89.7	17.9		
2005	461,924	5,680	81.3	17.3	0.97	2.96
2010	529,440	8,145	65.0	14.9	2.77	7.48

Fuente: INEGI. Censos de Población y Vivienda 2000 y 2010; Censo de Población y Vivienda 2005 y consulta directa sobre superficie urbana 2000 y 2005
El dato de superficie correspondiente al 2010 se obtuvo del Estudio Programa de Ordenamiento Territorial y Ecológico del Municipio de Irapuato, Implan 2013.

⁵¹ Según el análisis que se presenta en el Plan de Ordenamiento Territorial del Estado de Guanajuato, el territorio de Irapuato tiene una alta aptitud urbana principalmente en la parte central del mismo.

Este acelerado proceso de expansión y dispersión, al igual que el de la mayoría de las ciudades mexicanas, impone altos costos ambientales, sociales y económicos, por ejemplo, se encarecen los costos de mantenimiento de las redes públicas, se incrementan los tiempos de traslado en las áreas urbanas, se presiona la capacidad de las áreas de seguridad pública y se aleja a la población de las zonas equipadas con servicios públicos en detrimento del bienestar de la población residente.

Factores que impactan de forma negativa en la competitividad económica de la estructura urbana por lo que las políticas nacionales y locales se han pronunciado por contener la expansión desordenada y dispersa de las manchas urbanas de las ciudades mexicanas, así como su consolidación y compactación, para lograrlo, los créditos y subsidios para vivienda del gobierno federal y para la consolidación de reservas darán prioridad a los municipios cuya planeación urbana y normatividad eviten la expansión y dispersión de las manchas urbanas.

Versión final tercera revisión

IV.2. Análisis de la oferta

IV.2.1. Ubicación y características de las viviendas y su integración al entorno

El 8.9 % de las viviendas se ubican en localidades con menos de 1,000 habitantes que presentan serias carencias en equipamientos y servicios públicos debido a la dificultad y escala para proveer de alumbrado público y pavimentación entre otros, la mayoría de estas localidades no cuentan con carretera conexas lo que dificulta el acceso a la ciudad.

En localidades de 1,000 a 2,499 habitantes se ubica el 9.2 % de las viviendas con problemas similares a los que presentan las localidades menores pero con la ventaja de una mejor conectividad.

El 5.8% de las viviendas están en localidades de 2,500 a 4,999 habitantes y cuentan con una escala que facilita la introducción de servicios como alumbrado público, pavimentación y con carretera conexas y pavimentada en la mayoría de los casos.

Un 3.7% de las viviendas se ubica en localidades de entre 5,000 y 9,999 habitantes, la disponibilidad de pavimentación en todas o algunas de sus vialidades asciende al 76.7% de las viviendas, 93% tienen alumbrado público en todas o alguna de las vialidades y su mayor carencia es el drenaje pluvial ya que 75.6% de las viviendas se encuentra en vialidades que carecen de este servicio.

Finalmente el 72.4% de las viviendas se encuentra en la Ciudad de Irapuato, donde se registran los menores porcentajes de viviendas que no disponen de pavimentación (8.2% equivalentes a 7,200 viviendas), alumbrado público (1.8% que representan 1,564 unidades) y drenaje pluvial (15.8% es decir 13,862). Hay que resaltar que la mayor parte de estas carencias se localizan en las colonias ubicadas al sur poniente de la ciudad y en las zonas periféricas del sur donde además se tienen carencias de escuelas (principalmente secundarias), centros de salud y espacios recreativos, culturales y deportivos.

IV.2.2. Parque habitacional y vivienda deshabitada

En 2010 el parque habitacional de Irapuato ascendía a 146 mil viviendas particulares; el 83.4% se encontraban habitadas, 13.7% estaban deshabitadas⁵² (15.3% en el Estado) y el restante 2.9% eran viviendas de uso temporal. Con respecto a 2005 se observa que las viviendas deshabitadas disminuyeron de 14.2% del total al 13.7% que en el caso de Irapuato no representa un problema extraordinario en función de los flujos de población que se esperan en el corto plazo (Cuadro No. 22).

Cuadro No. 22														
Irapuato. Parque habitacional por tamaño de localidad y condición de ocupación, 2005 y 2010														
Tamaño de localidad	Viviendas Particulares ¹ 2005							Viviendas Particulares ¹ 2010						
	Total	Habitadas		Deshabitadas		Uso temporal		Total	Habitadas		Deshabitadas		Uso temporal	
	Número	Número	%	Número	%	Número	%	Número	Número	%	Número	%	Número	%
Más de 250,000 habitantes	91,338	74,428	81.5	13,559	14.8	2,879.0	3.2	105,239	87,611	83.2	14,719	14.0	2,909	2.8
De 2,500 a 14,999 habitantes	9,981	8,194	82.1	1,468	14.7	262.0	2.6	13,946	11,581	83.0	1,926	13.8	439	3.1
Menos de 2,500 habitantes	18,894	16,235	85.9	2,002	10.6	639.0	3.4	25,967	21,836	84.1	3,273	12.6	858	3.3
Total Municipio	120,213	98,857	82.2	17,029	14.2	3,780.0	3.1	145,152	121,028	83.4	19,918	13.7	4,206	2.9
1/ Corresponde al rubro viviendas particulares con información														
Fuente. Inegi. Censo de Población y Vivienda 2005 y Censo de Población y Vivienda 2010														

^{1/} Corresponde al rubro viviendas particulares con información

Fuente: Inegi, Censo de Población y Vivienda 2005 y Censo de Población y Vivienda 2010

Destaca que, 3 de cada 4 viviendas deshabitadas se ubican principalmente en: el sur poniente donde predominan las colonias más pobladas; la zona del centro histórico por los cambios de usos del suelo de habitacional a comercial y al norte en la localidad de Arandas punto hacia el cual se dirigen varios de los proyectos de construcción de vivienda de interés social.

IV.2.3. Construcción de nuevas viviendas, localización y características

La oferta de vivienda consiste en la edificación comercial realizada por empresas constructoras y la producción social de vivienda.

En el sector comercial, de acuerdo con datos del Registro Único de Vivienda (RUV)⁵³ se encuentran vigentes cerca de 3,200 viviendas con diferentes porcentajes de avance de obra y antigüedad o disponibilidad en el mercado. Del total, el 81% es vivienda de interés social y económica que en general corresponde al nivel de ingresos de la población ocupada con prestaciones de vivienda (79% de los derechohabientes del INFONAVIT perciben menos de 4 salarios mínimos), el 16% a vivienda media y 3% a residencial.

Importantes desarrollos de vivienda de interés social se extienden al sur de la Ciudad de Irapuato y hacia la localidad de San Roque, zona que además de carencias de equipamientos presenta condiciones poco favorables para el crecimiento. Otros desarrollos se extienden al norte de la

⁵² Un cierto nivel de vivienda desocupada es necesario o deseable (entre 8 y 10%) para hacer frente a la demanda de vivienda derivada de la movilidad laboral, el ciclo de vida familiar y el desfase entre la puesta en venta o renta de inmuebles en el tiempo en que se cierra la operación

⁵³ www.sig.ruv.org.mx, consulta en julio de 2013 y <http://dwh.ruv.org.mx/ReportServer?/Estadisticos/Clasificacion>, consulta en febrero de 2014

ciudad hacia la localidad de Arandas en donde se tiene autorizados fraccionamientos de vivienda económica y de interés social. La zona norte se considera la más adecuada para impulsar el crecimiento de la vivienda por lo cual, el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de Irapuato, Guanajuato contempla impulsar el crecimiento, aunque habría que prever las necesidades de equipamientos y servicios a futuro.

Conviene destacar que, la mayoría de los fraccionamientos de interés social al sur de la ciudad se ubican en el primer contorno de los Perímetros de Contención Urbana definidos por CONAVI⁵⁴, lo cual es importante ya que en el sistema de puntaje que aplica esa Comisión para determinar el monto de subsidio a otorgar, el factor ubicación es el de mayor peso, de tal forma que las soluciones habitacionales ubicadas en el primer contorno obtienen el máximo puntaje por este factor con 400 puntos el valor máximo de la vivienda a apoyar puede alcanzar hasta los 200 SMGVM (que equivalen a 409,120 pesos en enero de 2014). Sin embargo en la zona norte varios de los fraccionamientos se ubican en el segundo contorno (lo cual disminuye el puntaje por ubicación hasta 250 puntos) e incluso fuera de éste por lo que en estos casos no se podrá obtener puntaje por ubicación y densificación (Cuadro No. 23 y Mapa No. 7).

En la periferia al poniente de la Ciudad se están localizando principalmente conjuntos de vivienda media y residencial además de dinámicos corredores de servicios y comercio para sectores de altos y medianos ingresos cuya movilidad y accesibilidad dependen del automóvil (Mapa No. 7). En tanto que los desarrollos de vivienda de interés social y popular que se ubican en esta zona enfrentan carencias de infraestructura como banquetas, alumbrado público y servicios principalmente transporte público.

Mientras que al oriente de la ciudad se dirigen los desarrollos habitacionales de interés social las carencias que presentan las colonias conforme se alejan del centro son pavimentación, alumbrado y transporte además de espacios para la recreación, cultura y deporte.

⁵⁴ SEDATU a través de la CONAVI define tres perímetros de consolidación urbana; 1) **Polígono intraurbano** (U1) se refiere a zonas de consolidación con acceso a empleo, equipamiento y servicios básicos; 2) **Primer contorno** (U2) son zonas que cuentan con infraestructura y servicios básicos y 3) **segundo contorno** (U3) se refiere a zonas contiguas al área urbana cercanas a equipamientos conforme a las distancias establecida en las Reglas de Operación del Programa Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda para el ejercicio fiscal 2014, publicadas en el DOF el 01 de julio de 2013.

Cuadro No. 23 Sistema de puntaje para la adquisición de vivienda nueva, 2014 Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda.		
Factor	Párametros	Puntos
Ubicación¹	Perímetros de contención urbana²	0 a 400
	U1 (Suelo intraurbano)	400
	U2 (Primer contorno)	350
	U3 (Segundo contorno)	250
Equipamiento y servicios	Centros de salud, educación, recreación y convivencia, transporte público entre otros	0 a 270
Densificación	Densidad del proyecto y tipología de vivienda³ (vertical y duplex)	0 a 230
Competitividad	Sustentabilidad de la vivienda y el entorno (ecotecnologías y medidas de sustentabilidad)	0 a 100
Total⁴		Máximo 1,000

1/ No podrán obtener puntaje por ubicación las viviendas ubicadas fuera de los ámbitos definidos por los planes de desarrollo urbano locales (que son el instrumento normativo legal del desarrollo urbano de las ciudades) o fuera de los perímetros de contención urbana (herramienta para identificar la vivienda mejor ubicada).

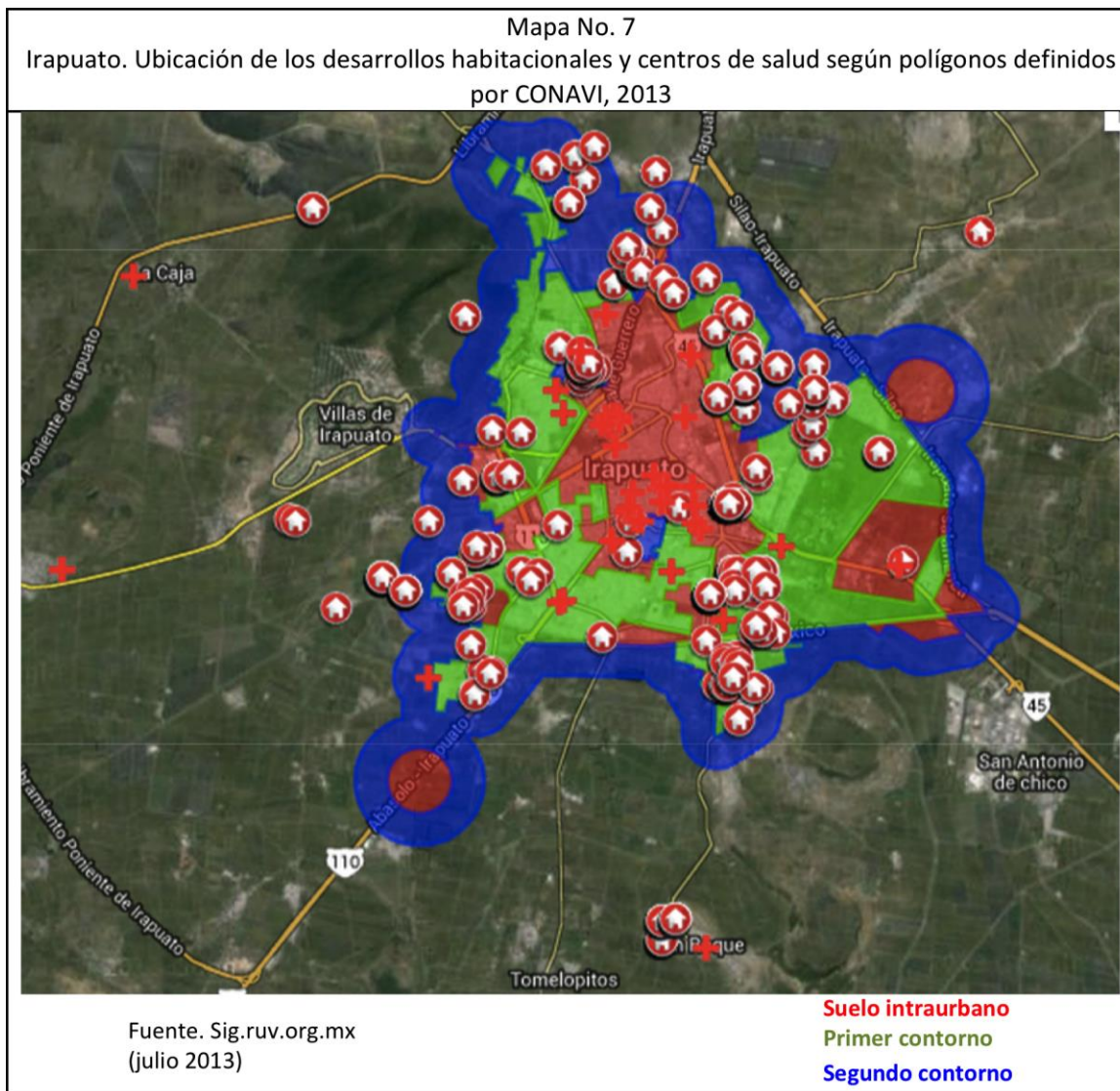
2/ El puntaje por ubicación es el mismo para la adquisición de vivienda usada y la autoproducción urbana de vivienda

3/ Los puntos por tipología de la vivienda sólo se podrán obtener por las viviendas ubicadas dentro de los perímetros de contención urbana

4/ Para tener acceso a un subsidio se requiere un puntaje mínimo de 350 (hasta 2013 era de 200) y a mayor puntaje se incrementa el monto del subsidio.

Para el detalle del sistema de puntaje consultar el Anexo 2 de las Reglas de Operación del Programa.

Fuente. Reglas de Operación del Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda para el ejercicio fiscal 2014, publicadas en el DOF el 01-07-2013



En lo que respecta a los precios de las viviendas en el mercado, se muestran variaciones mínimas entre 2005 y 2013, el metro cuadrado de la denominada vivienda económica pasó de 5,700 a 6,500 pesos lo que implica un crecimiento anual nominal de 1.2%, mientras que los de la vivienda de interés social lo hicieron en 1% pasando de \$6,500 a \$6,700 por m². En la evolución de los precios de estos tipos de productos tienen influencia los montos de créditos hipotecarios y subsidio establecidos por los organismos nacionales de vivienda mismos que se toman como un “piso” para determinar el precio.

Por otra parte, las viviendas que construyen las propias familias por producción social han tenido una aportación importante, se estima que son los hogares con los niveles de ingresos más bajos los que en su mayoría recurren a la práctica de hacer sus casas con el objetivo principal de reducir

los costos de la mano de obra. Mientras que los hogares con mayores ingresos recurren a la adquisición de vivienda nueva o usada.

Para la identificación de la producción social de vivienda se empleó el Censo de Población y Vivienda de 2010, así como la ENIGH de 2010 y 2012. En los resultados de 2010 se observa que 27,176 viviendas fueron construidas por los miembros del hogar, representando el 22.5% del parque habitacional (120,981).

A pesar de que el mayor número de viviendas construidas por los hogares se encuentra en el ámbito urbano (18,166 que significan el 18.3%) es en el medio rural donde predomina este tipo de construcción con el 41.3% (9,010) del total de viviendas.

La producción social de vivienda es llevada a cabo principalmente por los hogares con ingresos de 1 y hasta 2 VSMGV con el 73.5% del total, mientras que el restante 26.5% se distribuye entre el resto de los grupos de ingreso con tendencia descendente (Cuadro No. 24).

Cuadro No. 24						
Irapuato. Producción social de vivienda por grupo de ingresos, 2010						
(número de viviendas)						
VSMGV	Producción social de vivienda			Total de viviendas		
	Urbano (a)	Rural (b)	Total (c)	Urbano (d)	Rural (e)	Total (f)
Hasta 1	7,029	6,962	13,991	35,947	16,134	52,081
Mayor de 1 y menor a 2	4,814	1,181	5,995	25,598	3,269	28,867
Mayor de 2 y menor a 3	2,154	673	2,827	12,416	1,247	13,664
Mayor de 3 y menor a 5	1,791	72	1,863	10,612	450	11,062
Mayor a 5	2,378	122	2,500	14,579	728	15,307
Total	18,166	9,010	27,176	99,152	21,829	120,981
Participación relativa						
VSMGV	Urbano a/c	Rural b/c	Total c/c	Urbano a/d	Rural b/e	Total c/f
Hasta 1	50.2%	49.8%	51.5%	19.6%	43.1%	26.9%
Mayor de 1 y menor a 2	80.3%	19.7%	22.1%	18.8%	36.1%	20.8%
Mayor de 2 y menor a 3	76.2%	23.8%	10.4%	17.3%	53.9%	20.7%
Mayor de 3 y menor a 5	96.1%	3.9%	6.9%	16.9%	16.0%	16.8%
Mayor a 5	95.1%	4.9%	9.2%	16.3%	16.8%	16.3%
Total	66.8%	33.2%	100.0%	18.3%	41.3%	22.5%

Fuente: Elaboración propia con base en Inegi.

La producción social de vivienda es financiada en el 75.5% de las veces con recursos propios; en el 21.5% de los casos estos hogares obtuvieron créditos de un banco, de alguna Sociedad Financiera de Objeto Limitado (SOFOL) o caja de ahorro; y sólo el 3.0% de los hogares obtuvo préstamos de un familiar, amigo o prestamista.

Los elevados costos de suelo han provocado que estas viviendas se ubiquen en la periferia, en la mayoría de las ocasiones en asentamientos irregulares que con el tiempo se han ido consolidado y regularizado como una actividad de las autoridades municipales.

IV.2.4. Acceso al crédito hipotecario

Entre 2005 y 2012 el número de créditos y subsidios otorgados en el Municipio de Irapuato pasó de 1,795 a 4,418 anuales siendo el año 2010 el que registró el mayor número de acciones y por otra parte, la derrama económica pasó de 272 a 840 millones de pesos corrientes. En este comportamiento influyó de manera decisiva el impulso del Gobierno Federal al sector vivienda a través del incremento sostenido del financiamiento hipotecario, así como del fortalecimiento de los programas de subsidio a la vivienda para atender a los segmentos de menores ingresos principalmente a trabajadores del sector formal y con prestaciones de vivienda.

En los tres últimos años, los créditos y subsidios se orientaron básicamente a la adquisición de vivienda completa (nueva y usada) concentrando el 71% del número de acciones y el 98.6% de la inversión en el Municipio, como consecuencia del rol que desempeña el INFONAVIT (que participa con más del 50% de las acciones y principalmente en el tema de adquisición de vivienda completa donde concentra el 70%) y el sector privado en el la cofinanciamiento (Cuadros No. 25, 26 , 27 y 28). Resalta que en 2013 se observa una disminución de 13.7% con respecto al número de créditos otorgados por infonavit para adquisición de vivienda⁵⁵ (en 2012 otorgó 2,238 créditos y en 2013 cerró con 1,932, de los cuales el 50% correspondió a trabajadores de menos de 4 veces el salario mínimo).

⁵⁵ www.portalinfonavit.org.mx , Créditos formalizados por oferente 2013

Cuadro No. 25

Irapuato. Créditos y subsidios para vivienda por tipo de producto 2005 -2012

Tipo de producto ¹	2005	2006	2007	2010	2011	2012
Total ²	1,722	3,540	3,853	5,232	5,068	4,396
Vivienda completa ³	1,051	2,993	2,782	3,059	3,988	3,377
Vivienda inicial		338	714		1	3
Mejoramiento físico ⁴	586	209	357	2,173	1,079	1,016
Participación del Infonavit						
Total	1,051	2,492	2,253	2,478	2,876	2,318
% del total municipal	61	70	58	47	57	53
Vivienda completa	1,051	2,492	2,253	2,475	2,801	2,247
% del total	100	83	81	81	70	67
Mejoramiento físico				3	75	71
% del total				0.1	7	7

1/ No incluye créditos para pago de pasivos

2/ Incluye créditos, subsidios y cofinanciamientos por lo cual no implica número de viviendas

3/ Incluye créditos para vivienda nueva y usada así como subsidios y cofinanciamientos

4/ Incluye créditos y subsidios para ampliación y mejoramiento

Fuente. INEGI, Anuarios Estadísticos del Estado de Guanajuato y CONAVI, Programa Anual de crédito y subsidios

Cuadro No. 26

Irapuato. Inversión en créditos y subsidios para vivienda por tipo de producto 2005-2012
(Miles de pesos corrientes)

Tipo de producto ¹	2005	2006	2007	2010	2011	2012
Total ²	258,671	463,888	654,323	710,875	972,673	937,710
Vivienda completa ³	248,922	454,358	627,062	695,405	963,618	824,945
Vivienda inicial		4,806	24,633		126	
Mejoramiento físico ⁴	9,700	3,288	2,628	15,470	4,845	5,403
Participación del Infonavit						
Total	231,498	423,596	651,449	618,858	749,498	610,092
% del total municipal	89.5	91.3	69.0	87	77.1	65.1
Vivienda completa	231,498	423,596	651,449	618,008	754,757	609,482
% del total	93.0	93.2	72.0	89	78.3	73.9
Mejoramiento físico				851	657	609.9
% del total				5	4.4	4.0

1/ No incluye créditos para pago de pasivos

2/ Incluye créditos, subsidios y cofinanciamientos por lo cual no implica número de viviendas

3/ Incluye créditos para vivienda nueva y usada así como subsidios y cofinanciamientos

4/ Incluye créditos y subsidios para ampliación y mejoramiento

Fuente. INEGI, Anuarios Estadísticos del Estado de Guanajuato y CONAVI, Programa de Financiamiento para Vivienda

Cuadro No. 27									
Irapuato. Número de Acciones (créditos y subsidios) para Vivienda, por Organismo y Modalidad 2010-2012									
Organismo	2010			2011			2012		
	Adquisición	Mejoramiento	Total	Adquisición	Mejoramiento	Total	Adquisición	Mejoramiento	Total
INFONAVIT	2,475	33	2,508	2,896	95	2,991	2,248	118	2,366
BANJERCITO	90		90	131		131	213		213
COVEG ¹			-					25	25
CFE ²	13	5	18	7	1	8	50	4	54
ISSFAM ³	60		60	101		101	95	1	96
CONAVI (Subsidios)	418	1,208	1,626	605	351	956	770	377	1,147
PDZM ⁴		940	940		645	645		538	538
SHF ⁵	3		3	7		7			
FOVISSSTE ⁶				242	3	245	220		220
TOTAL DE ACCIONES	3,059	2,186	5,245	3,989	1,095	5,084	3,596	1,063	4,659
1/ Comisión de Vivienda del Estado de Guanajuato 2/ Comisión Federal de Electricidad 3/ Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas Mexicanas 4/ Programa de Desarrollo de Zonas Marginadas 5/ Sociedad Hipotecaria Federal 6/ Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado Fuente: CONAVI, Programa de Financiamientos para Vivienda									

Cuadro No. 28									
Irapuato. Inversión en Créditos y Subsidios para Vivienda, por Organismo y Modalidad 2010-2012									
(Millones de pesos)									
Organismo	2010			2011			2012		
	Adquisición	Mejoramiento	Total	Adquisición	Mejoramiento	Total	Adquisición	Mejoramiento	Total
INFONAVIT	18.0	8.9	26.9	754.8	6.6	761.4	590.6	4.1	594.7
BANJERCITO	35.6		35.6	44.3		44.3	81.2		81.2
COVEG ¹	0.4		0.4	6.0		6.0		0.9	0.9
CFE ²	5.0	2.4	7.4	4.7	0.4	5.1	28.9	2.8	31.7
ISSFAM ³	17.6		17.6	26.6		26.6	73.5	0.3	73.8
CONAVI (Subsidios)	17.8	8.6	26.4	20.4	2.4	22.8	31.9	2.9	34.8
PDZM ⁴		4.5	4.5		3.0	3.0		2.4	2.4
SHF ⁵	1.1		1.1	1.4		1.4			
FOVISSSTE ⁶				105.4	1.4	106.8	102.8		102.8
TOTAL DE ACCIONES	695.5	24.4	719.9	963.6	13.8	977.4	908.9	13.4	922.3
1/ Comisión de Vivienda del Estado de Guanajuato									
2/ Comisión Federal de Electricidad									
3/ Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas Mexicanas									
4/ Programa de Desarrollo de Zonas Marginadas (SEDESOL)									
5/ Sociedad Hipotecaria Federal									
6/ Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado									
Fuente: CONAVI, Programa de Financiamientos para Vivienda									

En la oferta predominó hasta 2010 la vivienda nueva que se caracteriza por:

- Producción integrada dirigida por empresas desarrolladoras que controlan toda la cadena de valor.
- Financiamiento hipotecario proveniente principalmente de los organismos nacionales de vivienda.
- Producción en o cercana a ciudades de más de 100 mil habitantes donde se genera la mayor parte del empleo “formal”.
- Construcción de conjuntos habitacionales cerrados con un solo acceso que inhiben la interacción y contacto social, ubicados en las periferias donde la conectividad es limitada.
- Construcción de vivienda principalmente de interés social adecuada a los rangos de precios establecidos por los organismos nacionales de vivienda.
- La oferta depende de la población ocupada con prestaciones y está en función de los programas de otorgamiento de crédito del INFONAVIT y en menor medida del Fovissste así como del programa de subsidios “Esta es tu Casa” instrumentado por CONAVI.

El 87% de los créditos y subsidios que se otorgaron en el Municipio en 2012 correspondió al segmento de vivienda de interés social⁵⁶ (económica, popular y tradicional) con valor hasta 350 veces el salario mínimo mensual vigente en el D.F., lo que está en función del nivel de ingresos y capacidad económica promedio de los trabajadores.

Como se observa, el INFONAVIT es líder en el sector no sólo por su participación en el mercado sino por su capacidad para contribuir al objetivo de la actual política nacional de vivienda que busca la generación de ciudades más compactas y habitables como premisa del desarrollo ordenado y sustentable, de tal forma que la planeación a nivel local habrá de considerar los cambios y prioridades que para incrementar el valor patrimonial de las viviendas y el bienestar y calidad de vida de las comunidades impulsa el INFONAVIT y que se orientan a:

- ✓ Fomentar soluciones habitacionales que mejoren la calidad de vida y promuevan un desarrollo sustentable.
- ✓ Promover soluciones financieras adecuadas a lo largo del ciclo de vida del derechohabiente.
- ✓ Otorgar rendimientos eficientes a la subcuenta de vivienda que complementen el ahorro para el retiro.

Para el periodo 2014-2023 el INFONAVIT plantea dar mayor importancia a la adquisición de vivienda usada y a las acciones de mejora y ampliación, lo que se refleja en que de las 570 mil soluciones financieras anuales que estima para ese periodo el 45.6% corresponde a adquisición de vivienda nueva (anteriormente llegó a representar el 65%); 22.8% a compra de vivienda usada; 28.1% a créditos para mejora o ampliación y 3.5% a vivienda en renta.

IV.2.5. Apoyos a la vivienda

Los apoyos otorgados por el Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda “Esta es Tu Casa”⁵⁷, se concentraron en la adquisición de vivienda completa nueva y usada y estos subsidios, en un 72% se canalizaron a derechohabientes de INFONAVIT de tal manera que fueron beneficiados por un doble subsidio (vía tasa de interés inferior a la del mercado y por un subsidio directo) a pesar de que el Programa se dirige a toda la población (empleo “formal” o “informal”) por debajo de la línea de bienestar urbana definida por el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL) o bien con ingreso familiar integrado de hasta 5 veces el salario mínimo. Asimismo, en los años 2010 a 2012, el 89% de la

⁵⁶ Tipología establecida en la clasificación homologada acordada en abril de 2010 por CONAVI, INFONAVIT, FOVISSSTE, y la Sociedad Hipotecaria Federal, entre otros organismos para facilitar el análisis e integración de información en materia de vivienda.

⁵⁷ El Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para vivienda “Esta es Tu Casa” otorga apoyos económicos a la población de bajos ingresos (por debajo de la línea de bienestar urbana definida por la Comisión Nacional de Evaluación o ingresos familiares de hasta 5 veces el salario mínimo vigente) para adquirir, mejorar o autoconstruir una vivienda o para la adquisición de un lote con servicios y que entre otros requisitos tengan **un crédito autorizado** por una instancia ejecutora. Reglas de Operación del Programa publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 11 de febrero de 2011, modificadas el 28 de febrero de 2013 (última modificación el 07-07-2013 con vigencia hasta enero de 2014).

inversión de este programa en el Municipio se destinó a la adquisición de vivienda lo cual significa un fuerte impulso a la oferta.

Por otra parte, se observa un incremento en los créditos para la adquisición de vivienda usada principalmente en el rubro de cofinanciamientos para vivienda media. En 2012 el 47% de los créditos para adquisición de vivienda se dirigieron a la adquisición de vivienda usada, tendencia que se fortalecerá conforme a los lineamientos del Plan Financiero 2014-2018 de INFONAVIT:

Las necesidades de mejoramiento y de vivienda inicial o progresiva son elevados y se concentran en la población más desfavorecida sin embargo, los recursos que se destinaron para apoyar a los autoconstructores o autoprodutores son bajos. La inversión para este rubro se ha mantenido en menos de 3% del total y corresponde primordialmente a programas de asistencia social.

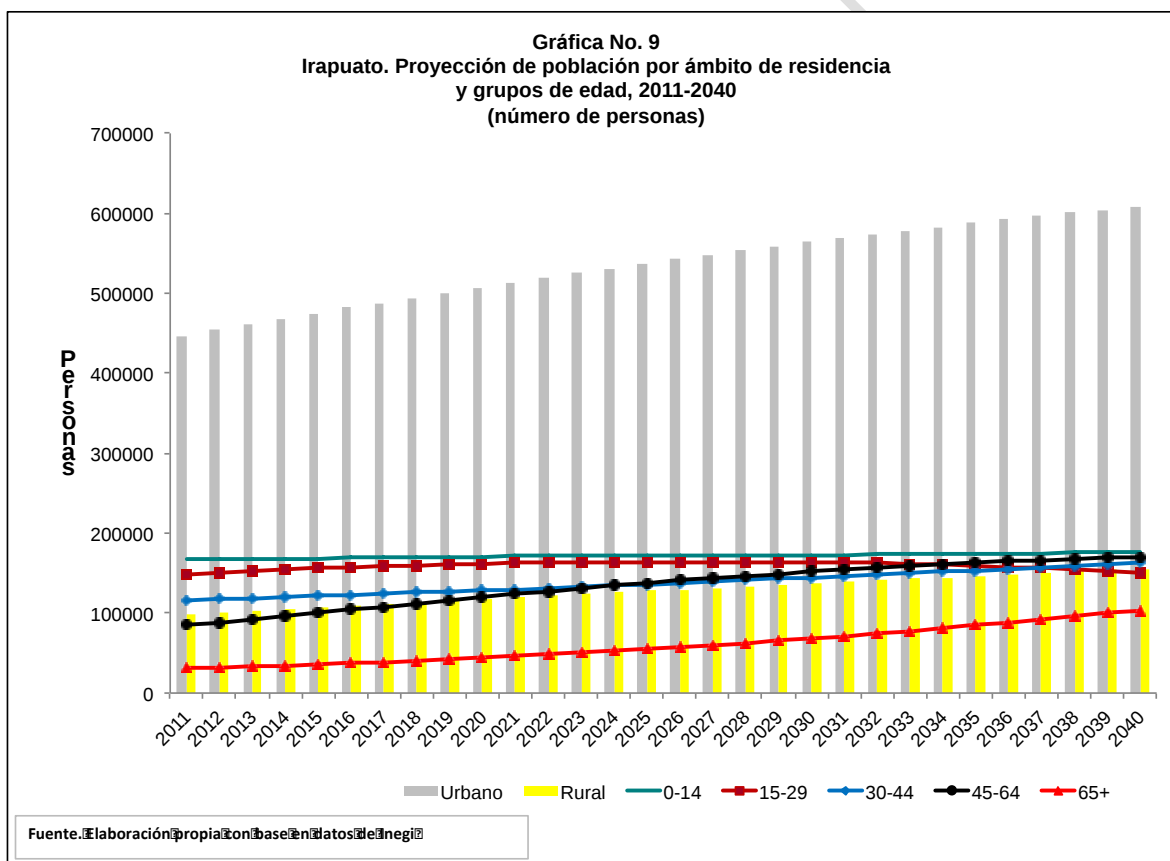
En el marco de los cambios en la política nacional de vivienda, que se recogen tanto en el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2013-2018 y del Programa Nacional de Vivienda 2014-2018, las acciones y financiamiento (crédito y subsidio) se habrán de orientar a la consolidación de ciudades compactas, productivas, sustentables e inteligentes para lo cual se propone; controlar la expansión de las manchas urbanas promoviendo la densificación (vivienda vertical y redensificación de suelo intraurbano); mejorar el parque existente y los entornos de las viviendas e impulsar movilidad urbana segura y sustentable lo que aunado a compradores más exigentes propiciarán la construcción de conjuntos con mejor ubicación a los centros de empleo y acceso a servicios. Los instrumentos de planeación urbana en el Municipio habrán de plasmar esos cambios y promover un uso intensivo del suelo mediante políticas de redensificación, uso de baldíos urbanos y mayores densidades.

IV.3. Proyecciones de demanda de vivienda 2011 a 2040

La demanda de vivienda se encuentra influida en gran medida por el crecimiento poblacional y el rezago cuantitativo formado por las viviendas que deberán ser remplazadas por que han llegado al final de su vida útil o por la mala calidad de sus materiales, sin embargo, en el caso particular de Irapuato su crecimiento industrial y comercial y el de los municipios vecinos, Guanajuato y Silao en particular, también han contribuido al aumento del número de habitantes del municipio.

Se estima que esas condiciones de proximidad geográfica propiciarán que la población de Irapuato hacia 2030 resulte mayor que las estimaciones oficiales de CONAPO, ya que considerando las tendencias de crecimiento del sector industrial y del empleo se estima que la tasa de crecimiento poblacional disminuiría a un ritmo menor que el estimado por CONAPO.

por el efecto de atracción descrito en el párrafo anterior.

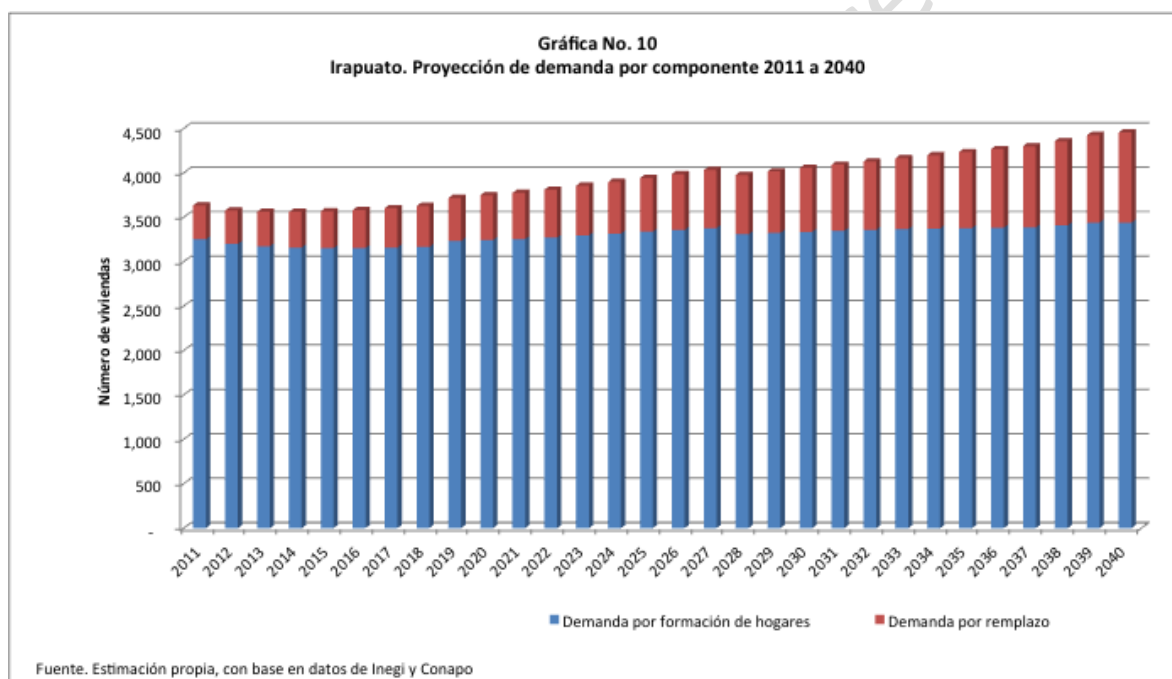


La proyección de población que se realizó para el periodo 2011-2040 incorpora el efecto de atracción producto del crecimiento de los fraccionamientos y sectores industriales que se impulsan por parte del Municipio y estima que hacia el último año el número de habitantes se aproxime a los 764,250. En los resultados se observa una TMCA mayor en el ámbito rural pero el

municipio continuará siendo principalmente urbano. Con respecto a los grupos de edad se observa un elevado crecimiento de la población con 65 años y más, así como la permanencia casi horizontal de los habitantes de 0 a 14 años (ver Gráfica 9).

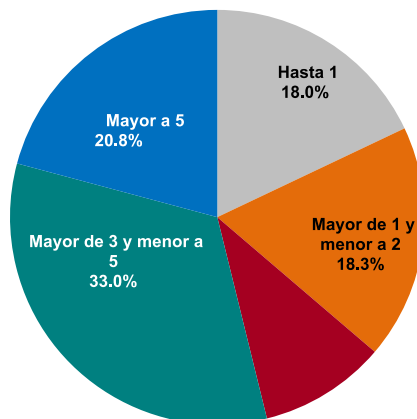
La demanda de vivienda está integrada por la formación de nuevos hogares y las unidades que se agregan anualmente como parte del déficit cuantitativo o remplazo habitacional (lo cual supone que el déficit acumulado al 2010 pasa a formar parte del rezago histórico).

De los componentes antes descritos el más importante es la formación de nuevos hogares; se estima que cada año se requerirán en promedio 3,299 viviendas para atender el ritmo de formación de nuevos hogares entre 2011 y 2040 y que anualmente 640 unidades deberán ser remplazadas, de manera que el total de viviendas nuevas a construir de forma comercial o por producción social asciende en promedio a 3,939 unidades anuales entre 2011 y 2040 (Gráfica No. 10) para un total en el periodo de 118 mil unidades que implicaría casi duplicar el parque actual.



En términos relativos, la distribución de la demanda de vivienda proveniente de la formación de hogares por grupo de ingreso se describe en la Gráfica No. 11, en la cual se destaca que este componente de la demanda se integra principalmente por los hogares más pobres del municipio ya que el 36.2% es de las familias con ingresos menores a 3 VSMGV y el 33.0% se debe a los nuevos hogares con ingresos mayores a 3 y menores a 5 VSMGV.

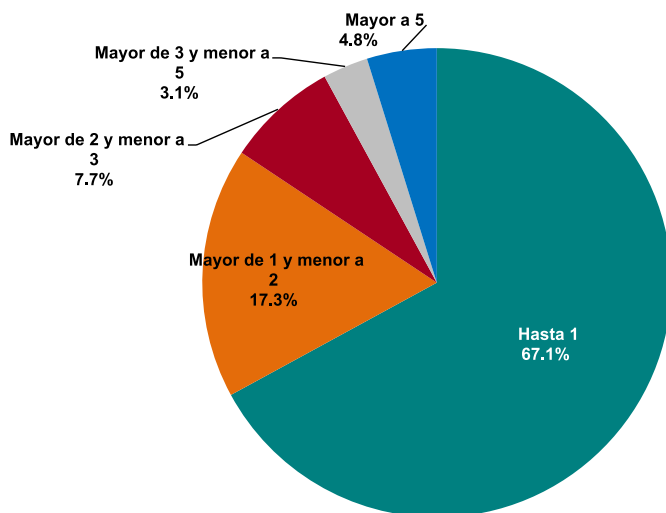
Gráfica No. 11
Irapuato. Demanda derivada de la formación de hogares por grupo de ingreso, promedio 2011-2040



Fuente. Estimación propia con base en datos de Inegi y Conapo

En relación con la demanda de vivienda generada por el déficit cuantitativo, se estima que el 92% corresponderá a hogares con ingresos menores a 3 salarios mínimos debido principalmente a que las viviendas de las familias con ingresos de hasta 1 VSMGV que deben ser reemplazadas por la calidad de sus materiales o antigüedad aumentaron a una TMCA de 29.38%. El único grupo de ingresos cuyo déficit cualitativo disminuyó fue el de 3 a 5 VSMGV que registró una TMCA de - 3.29% (Gráfica No. 12).

Gráfica No. 12
Irapuato. Demanda derivada por el remplazo de vivienda por grupo de ingreso



Fuente. Estimación propia con datos de Inegi y Conapo

Finalmente, al acumular los dos componentes de demanda se observa que el 53.6% del total (2,112 viviendas) se debe a los hogares con menos de 3 VSMGV, cuya importancia se explica tanto por la formación de hogares como por el remplazo de las viviendas que ocupan en la actualidad, situación que corresponde en mayor medida a una demanda de tipo social, dado que por el monto de sus ingresos no siempre puede convertirse en demanda de mercado (Cuadro No. 29).

Mientras que la demanda de vivienda de los hogares con ingresos mayores a 3 VSMGV representa el 46.4% del total (1,827 unidades) las cuales se derivan principalmente de la formación de nuevos hogares y sólo 3% corresponde a remplazo. (El detalle por concepto y años se presenta en los cuadros 6-A y 7-A del Anexo estadístico).

Cuadro No. 29						
Irapuato. Demanda total (Formación de hogares más viviendas a remplazar) por grupo de ingresos, 2011-2040						
Año	Total de viviendas	Hasta 1	Mayor de 1 y menor a 2	Mayor de 2 y menor a 3	Mayor de 3 y menor a 5	Mayor a 5
2011	3,633	839	661	351	1,086	696
2012	3,576	826	650	346	1,068	685
2013	3,562	830	648	344	1,060	680
2014	3,562	836	648	344	1,056	678
2015	3,569	845	649	344	1,054	677
2016	3,582	854	651	345	1,054	677
2017	3,604	866	655	347	1,057	679
2018	3,629	879	659	349	1,060	682
2019	3,719	905	676	358	1,083	697
2020	3,747	919	681	360	1,087	700
2021	3,775	933	685	362	1,091	703
2022	3,811	949	692	366	1,097	707
2023	3,856	968	700	370	1,106	713
2024	3,899	986	707	373	1,113	719
2025	3,942	1,005	715	377	1,121	724
2026	3,987	1,024	723	381	1,129	730
2027	4,031	1,044	731	385	1,136	735
2028	3,977	1,042	721	379	1,113	721
2029	4,016	1,061	728	383	1,119	726
2030	4,055	1,081	735	386	1,124	730
2031	4,093	1,100	741	389	1,129	733
2032	4,130	1,120	748	392	1,133	737
2033	4,166	1,140	754	395	1,137	740
2034	4,201	1,160	760	398	1,140	743
2035	4,235	1,180	766	401	1,143	745
2036	4,268	1,201	772	403	1,145	747
2037	4,301	1,222	778	406	1,147	749
2038	4,358	1,249	788	411	1,155	756
2039	4,426	1,278	800	417	1,167	764
2040	4,457	1,300	805	419	1,167	765
Promedio anual	3,939	1,021	714	376	1,109	718

Fuente: Estimación propia con datos de Inegi y Conapo

En cuanto a la distribución entre los medios urbano y rural se estima, que en promedio anualmente un promedio de 595 unidades que significan el 18% del total de las nuevas viviendas que se requieren tanto por la formación de nuevos hogares como para remplazar las viviendas que han llegado al final de su vida útil corresponden al ámbito rural (localidades con menos de 2,500 habitantes) y un promedio de 3,299 corresponden a localidades urbanas y semiurbanas con más de 2,500 habitantes (Cuadro No. 30).

Cuadro No. 30			
Irapuato. Demanda de vivienda en Irapuato por ámbito urbano y rural, 2011-2040			
Año	Viviendas ¹		
	Total	Urbano	Rural
2011	3,253	2,666	587
2012	3,200	2,622	577
2013	3,174	2,601	573
2014	3,160	2,590	570
2015	3,153	2,584	569
2016	3,152	2,583	569
2017	3,158	2,588	570
2018	3,166	2,595	571
2019	3,235	2,652	584
2020	3,246	2,660	586
2021	3,255	2,667	587
2022	3,271	2,681	590
2023	3,295	2,701	595
2024	3,316	2,718	598
2025	3,337	2,735	602
2026	3,359	2,753	606
2027	3,380	2,770	610
2028	3,309	2,712	597
2029	3,323	2,724	600
2030	3,337	2,735	602
2031	3,348	2,744	604
2032	3,359	2,753	606
2033	3,367	2,760	608
2034	3,374	2,766	609
2035	3,380	2,770	610
2036	3,383	2,773	610
2037	3,386	2,775	611
2038	3,409	2,794	615
2039	3,441	2,820	621
2040	3,439	2,818	621
Promedio anual	3,299	2,704	595
1/ Incluye viviendas por formación de hogares y por reemplazo			
Fuente: Estimación propia.			

IV.4. Necesidades de suelo a futuro

En el pasado las formas de ocupación del territorio que han predominado en el Municipio propiciaron una expansión desordenada con densidades muy bajas (densidad promedio de 15 viviendas por hectárea) lo que resulta en una presión y costos excesivos para la dotación de servicios, seguridad, movilidad y en general disminuye la calidad de vida lo que hace poco viable continuar esta forma de crecimiento.

En las décadas pasada las zonas urbanas de Irapuato (al igual que la mayoría de las ciudades mexicanas) se expandieron a un ritmo mayor al que lo hicieron la población, los hogares y la vivienda por lo que al interior de las actuales manchas urbanas existe suelo que de acuerdo a recomendaciones internacionales y políticas tanto nacionales como estatales es necesario utilizar y la especulación inmobiliaria bajo la premisa de su mejor uso posible y fomentar ciudades compactas que ofrezcan mejor calidad de vida.

Asimismo, las actuales políticas nacionales tanto urbanas como en materia de vivienda se orientan a generar un desarrollo ordenado y sustentable que se traduzca en ciudades compactas e inteligentes en ese mismo sentido, los lineamientos de la planeación municipal establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de Irapuato, Guanajuato, tienen como eje rector impulsar un aprovechamiento racional y sustentable de los recursos en especial del suelo y entre otras líneas plantea el incrementar la densidad a un promedio de 40 viviendas por hectárea, lo cual se traduciría en que las necesidades de suelo para vivienda para el periodo 2012-2040 ascenderían a cerca de 109 hectáreas anuales lo que significa un total aproximado de 3,175 hectáreas (suponiendo que los esfuerzos para incrementar la densidad meta se concretan de manera progresiva y constante) (Cuadro No. 31)

Cuadro No. 31			
Irapuato. Estimación de las necesidades de suelo, 2012-2040			
Periodo	Requerimientos de suelo 2012-2040		Densidad Promedio (viviendas por hectárea)
	Total (hectáreas)	Promedio anual (hectáreas)	
2012 a 2015	826	206	16
2016 a 2020	670	134	24
2021 a 2025	415	83	40
2026 a 2030	418	84	40
2031 a 2035	421	84	40
2035 a 2040	426	85	40
Total	3,175	109	29
Supuestos			
a) El incremento en la densidad de viviendas por hectárea se inicia a partir de 2014 y se considera un impacto fuerte en función de las prioridades establecidas en la Política Nacional de Vivienda 2014-2018 que considera estratégico la construcción de ciudades compactas, incluyentes y sustentables con base en el incremento de densidades (vivienda vertical) y redensificación de suelo intraurbano. b) La meta de 40 viviendas por hectárea (propuesta en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de Irapuato) se alcanza hacia el 2020 y a partir de ahí se mantiene. c) Para estimar los requerimientos de suelo, se consideró la demanda de vivienda derivada exclusivamente de la formación de nuevos hogares.			

No esta de más recordar, que de no alcanzarse la meta de incrementar la cantidad de vivienda por hectárea, las necesidades de suelo se elevarían considerablemente, manteniéndose por arriba de 200 hectáreas anuales lo que implica la continuidad de un modelo expansivo de ciudad que va en contra del modelo de ciudad ordenada, sustentable, competitiva, incluyente que impulsan las actuales políticas nacionales de desarrollo urbano y vivienda.

La Ciudad de Irapuato cuenta en 2014 con 384.7 hectáreas de reservas territoriales⁵⁸ inscritas principalmente por desarrolladores privados, un 45% se ubica fuera de los contornos de contención urbana definidos por CONAVI para focalizar los subsidios federales para vivienda y un 50% se ubica en el tercer contorno denominado U3, lo que impone límites a la expansión irrestricta.

IV.5. Análisis organizativo y estructural del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato.

Es materia del Código Territorial establecer las normas, principios y bases para la “definición de las políticas de vivienda y de los proyectos y acciones habitacionales a cargo de los gobiernos del

⁵⁸ CONAVI, Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda, Inventario de Reservas Territoriales por contorno. <http://www.conavi.gob.mx/inventario-reservas-territoriales>

Estado y de los municipios, así como la atención prioritaria de las necesidades sociales de vivienda popular o económica y de interés social”.

Para su aplicación, el Código Territorial menciona a las autoridades municipales a partir del **Ayuntamiento; y** le reconoce entre sus atribuciones la participación en la instrumentación de políticas, mecanismos y acciones que le permitan contar con suelo suficiente y oportuno para atender necesidades de vivienda popular o económica y de interés social; y en los artículos 35 y 36 donde se mencionan las atribuciones en materia de administración sustentable del territorio de la **Unidad administrativa municipal, menciona a dos:**

1. Unidad administrativa municipal en materia de administración sustentable del territorio; entre sus funciones hace referencia a vigilar y evitar el establecimiento de asentamientos humanos que no cumplan con las disposiciones del Código Territorial. No menciona algo más en relación a vivienda.

En el Municipio de Irapuato esta Unidad es la Dirección General de Ordenamiento Territorial y tiene entre otras la atribución para autorizar y recibir fraccionamientos y desarrollos habitacionales⁵⁹.

2. Unidad administrativa municipal en materia de planeación, entre sus principales funciones está la de asistir y proponer al Ayuntamiento la formulación, revisión y modificación **de los programas municipales;** coadyuvar con las unidades administrativas municipales para sus funciones relativas a la materia del Código Territorial.

En **cuanto a la planeación del territorio, los programas estatales, municipales y metropolitanos** tendrán que tener un capítulo relativo a programación de proyectos, medidas, obras y acciones en el que se definirán aquellas para impulsar y promover en forma prioritaria la construcción de vivienda popular o económica y de interés social.

Sin embargo, no hay una unidad administrativa que tenga asignada explícita e integralmente la atribución de definir, promover, ejecutar y evaluar la política municipal de suelo y vivienda. Aunque existe el Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato (IMUVII) que se creó en 2003, como organismo descentralizado cuya función es “establecer los instrumentos y apoyos necesarios para que todos los irapuatenses, especialmente las familias de escasos recursos económicos disfruten de una vivienda digna y decorosa”⁶⁰, sin embargo en la práctica ha enfocado sus esfuerzos a la operación donde se posiciona más como un desarrollador social de vivienda que como potencial responsable o líder de la política de vivienda y actualmente enfrenta dificultades para su capitalización.

⁵⁹ Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Irapuato, Guanajuato, enero de 2011.

⁶⁰ Reglamento de creación del organismo público descentralizado de la administración pública municipal denominado “Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato”. 02 de diciembre de 2003

En teoría el Instituto, por sus atribuciones sería el actor principal en la definición de la política de vivienda municipal sin embargo enfrenta una serie de problemáticas que han impedido su consolidación.

La estructura organizativa del Instituto se basa en una visión de la vivienda que no ha evolucionado conforme con los planteamientos y avances que en su momento representó la Ley de Vivienda para el Estado de Guanajuato publicada en junio de 2008 (actualmente derogada), situación que en parte le ha impedido desarrollar procesos orientados a resultados en beneficio de su población objetivo.

El Instituto se enfoca más a procesos internos, la mayor parte de las atribuciones sustantivas se cumplen parcialmente o no se cumplen (por ejemplo, no han instrumentado el sistema de información que marca su reglamento, antes la Ley de Vivienda y ahora el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato) y padece dispersión de acciones y recursos debido a que sus actividades no se enmarcan en una política y en un programa de vivienda con objetivos precisos que se justifica en la carencia de recursos financieros de tal forma que se opera con criterios de corto plazo.

Al orientar sus esfuerzos a la atención de familias de bajos recursos y sin acceso a mecanismos de financiamiento y falta de apoyo presupuestal para sufragar el costo de los apoyos han conducido al Instituto a una situación de ambigüedad en el diseño de programas y reducida capacidad financiera, de tal forma que hoy día el principal problema que identifican los funcionarios de la institución es de índole financiera.

La adquisición de reservas territoriales responde a los requerimientos de corto plazo dominados por el creciente déficit de vivienda más que a un programa de largo plazo con miras a influir en el rumbo del crecimiento. Esto induce a comprar tierra para reducir la brecha entre déficit y capacidad de respuesta en sitios que no ofrecen ventajas de ubicación y cercanía a obras de cabecera, lo que encarece los costos de urbanización y los costos de vida para los beneficiarios.

En años pasados la poca coordinación interinstitucional limitó el cumplimiento eficiente de algunas acciones del Instituto, principalmente las relacionadas con la ubicación de reserva territorial a adquirir. En la reciente administración se han establecido mecanismos para fortalecer la coordinación interinstitucional y potenciar el rol del Consejo Directivo.

La actuación del Instituto se da en un contexto en que el sector vivienda no ha adquirido la suficiente relevancia en el municipio como factor de ordenamiento del territorio, lo que limita su consolidación, razón por la cual es necesario actualizar sus ordenamientos legales a efecto de que se alinee al Código Territorial y capitalice la oportunidad que representa para vincularse a esta nueva visión del desarrollo urbano ordenado y sustentable donde la vivienda sea un factor relevante.

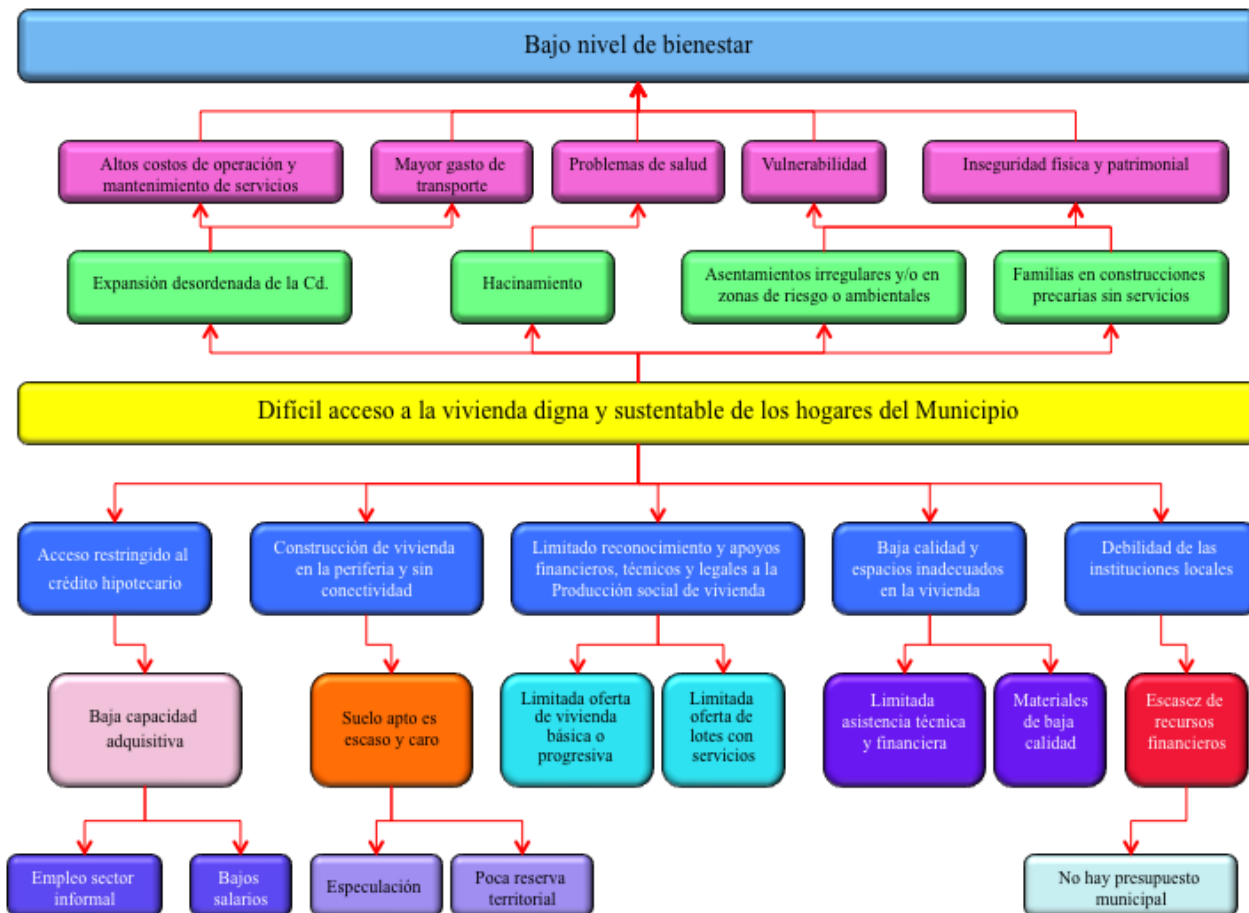
Asimismo, es necesario revisar la integración del Consejo Directivo del IMUVII a fin de incorporar al titular del Instituto Municipal de Planeación (artículo 7) y a la Comisión de Vivienda del Estado de Guanajuato (COVEG) como forma de articular la planeación de gran visión con la operación y fortalecer la vinculación entre el organismo estatal y el municipal como forma de garantizar la integralidad de las políticas estatal y municipal de vivienda.

Es imprescindible fortalecer económicamente al Instituto para que esté en condiciones de cumplir con sus objetivos y atribuciones, por lo que se hace necesario la modificación del artículo 24, del patrimonio del Instituto; es necesario revisar y **asignar un presupuesto anual** para cumplir con funciones sustantivas que generan valor para el sector y todos los actores de la vivienda como por ejemplo generar un sistema de información; elaborar diagnósticos sobre la evolución y tendencias del sector habitacional acciones que se deben realizar independientemente de si hay o no recursos por la recuperación de cartera.

Actualizar y fortalecer la estructura del IMUVII para incluir al menos una Dirección de Financiamiento ya que la actual área abarca la administración y finanzas pero se enfoca básicamente en la administración interna del Instituto sin embargo, el fortalecimiento y diversificación financiera del Instituto es prioritaria para que esté en posibilidades de coordinar las acciones de vivienda en el Municipio.

Implementar un programa de fortalecimiento institucional que tenga como eje la capacitación continua del personal y detonar un proceso de planeación estratégica participativa en el que se revise la misión, visión y objetivos estratégicos de la institución a efecto de compartir y comprometerse con un futuro común.

Resumen de la problemática



V. Estrategia Municipal de Vivienda para Irapuato, Guanajuato (Objetivos, estrategias y líneas de acción)

El Plan Municipal de Desarrollo 2013–2040 presenta entre los temas prioritarios el de la vivienda, elaborado con base en un proceso participativo a partir del cual se identificaron las problemáticas y se definieron las aspiraciones y objetivos orientados a potenciar el rol de la vivienda como factor para el desarrollo humano integral y equitativo y elemento para el ordenamiento territorial y ambiental del municipio, considerando que el fortalecimiento de las instancias municipales es fundamental para coordinar el desarrollo ordenado y sustentable de la ciudad y sus localidades integrando y sumando esfuerzos con la comunidad.

La Estrategia Municipal de vivienda responde al contenido del Código Territorial y, además, atiende los objetivos establecidos en los documentos de planeación municipal que a continuación se señalan.

Objetivos del Plan Municipal de Desarrollo 2013-2040 que serán atendidos y a los que contribuirá.

El objetivo estratégico en relación al componente vivienda es garantizar el acceso a viviendas de calidad en el marco de un desarrollo ordenado y sustentable y para ello habrán de desarrollar mecanismos para facilitar el financiamiento a la adquisición, mejoramiento y autoconstrucción de vivienda, mejorar la gestión pública y privada a favor de la vivienda sustentable y de calidad, y propiciar la incorporación social a través de la vivienda. En cuanto a los servicios de infraestructura en las viviendas, en el componente relativo a servicios básicos se registra como objetivo estratégico el universalizar el acceso a estos servicios mediante su gestión efectiva y en el componente de planeación del crecimiento se refiere a planificar y ordenar el crecimiento vía el aprovechamiento eficiente del suelo urbano.

Objetivos del Programa de Gobierno Municipal 2012-2015

Reconoce en el establecimiento de asentamientos humanos en zonas próximas a fallas geológicas y la falta de vivienda para población de niveles de ingreso bajo y medio como los principales focos a atender y postula dentro del Eje 2: Ciudad digna, como uno de sus objetivos prioritarios el impulsar las condiciones para el desarrollo de vivienda y programas de apoyo relacionados con esta, focalizando en la población de menores ingresos.

V.1. Objetivo general de la Estrategia:

Facilitar a las familias de Irapuato, principalmente las de menores recursos, el acceso a viviendas dignas y de calidad en entornos ordenados, seguros y sustentables que fortalecen la convivencia y cohesión social como base para mejorar su calidad de vida.

Con base en este objetivo y en los principios enunciados, se plantean los siguientes ejes estratégicos:

- I. Fortalecimiento institucional y coordinación interinstitucional.
- II. Suelo para vivienda y reservas territoriales.
- III. Fomento, desarrollo y financiamiento de la vivienda urbana y rural para sectores de bajos ingresos (producción social).
- IV. Facilidades para el acceso y financiamiento de la vivienda económica y de interés social (producción industrial).
- V. Lineamientos para la regulación y ubicación de fraccionamientos de vivienda media y residencial.
- VI. Información para la planeación del sector vivienda (Inventario habitacional y de suelo para vivienda del Municipio de Irapuato, Gto).

V.2. Objetivos particulares, metas y líneas de acción por eje estratégico

Se definen los siguientes objetivos particulares y metas con los plazos definidos de acuerdo a los periodos de gobierno, mismas que serán revisadas y ajustadas al inicio de cada administración. La definición y alcance concreto de las metas anuales estará en función de la previsión de recursos presupuestales y del fortalecimiento de las instituciones locales responsables de la conducción del sector vivienda.

V.2.1. Eje estratégico I: Fortalecimiento institucional y coordinación interinstitucional.

El reto de posicionar la vivienda como factor para generar entornos urbanos ordenados y mejorar la calidad de vida de los habitantes requiere del desarrollo y consolidación de las instancias de gobierno municipal mediante el fortalecimiento de sus atribuciones y estructuras para conducir integralmente el desarrollo del sector vivienda conforme con las directrices del Plan de Desarrollo Municipal 2013-2040 y del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de Irapuato, Guanajuato, sumando coordinadamente a los sectores público, privado y social para asegurar el derecho constitucional a la vivienda.

Irapuato cuenta con un Instituto Municipal de Vivienda que puede asumir este papel a condición de que se fortalezca y modernice funcional y financieramente.

Este eje se dirigirá a:

- Fortalecer y consolidar al Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato (IMUVII)
- Potenciar la coordinación entre las áreas de la administración pública municipal relacionadas con el sector de la vivienda y con las instituciones del gobierno federal y estatal para coordinar y articular acciones en torno a la política municipal de vivienda.

Objetivo particular E.I.1.

Fortalecer y consolidar al Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato y mejorar su ubicación dentro de la estructura orgánica de la Administración Pública Municipal con el fin de robustecerlo para hacer frente a la conducción de la estrategia de vivienda y abrir canales de financiamiento que le permitan atender a la población objetivo; las familias de bajos recursos.

Líneas de acción a corto plazo:

- a) Realizar una evaluación del desempeño y resultados como organismo descentralizado sectorizado en la Dirección de Desarrollo Social y Humano y evaluar su eficacia y rol en este sector.

- b) Impulsar y negociar la modificación y actualización del Reglamento del Instituto Municipal de Vivienda para alinearlo al Código Territorial y principalmente para posicionarlo como responsable de formular, proponer y coordinar la ejecución y evaluación de la Política Municipal de Suelo y Vivienda en congruencia con el Programa Municipal de Desarrollo y el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial Ecológico de Irapuato, Guanajuato, para que toda la población tenga el acceso a una vivienda digna en un entorno ordenado y sustentable.
- c) Conservar y reforzar el artículo 5 del actual Reglamento de creación del IMUVII que establece que “Las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Municipal, relacionadas con la planeación del desarrollo urbano, ejecución de obras públicas y la prestación de servicios públicos, deberán coordinar sus acciones con “El Instituto”, para simplificar trámites y optimizar recursos en la ejecución de los programas de vivienda y promoción de fraccionamientos populares, de interés social o de urbanización progresiva”. Normativa que en su momento puede justificar acciones para sectorizarlo con la Dirección General de Ordenamiento Territorial.
- d) En el corto plazo y en tanto se consolida financieramente, generar condiciones para dar acceso al Instituto Municipal de Vivienda a recursos del Ramo 33 y otros fondos federales con el propósito de que detone programas y proyectos de vivienda para las familias de escasos recursos.
- e) Fortalecer la estructura orgánica del Instituto con una Dirección de Planeación y Finanzas que entre otras, tenga la función de analizar y proponer esquemas financieros innovadores que permitan sanear y fortalecer las finanzas del Instituto y fondear los programas de vivienda a su cargo, la permanencia de esta área se vinculará a los resultados obtenidos.

Metas a corto plazo

1. Aprobar la actualización del Reglamento de Creación del IMUVII debidamente modificado para alinearlo al Código Territorial y donde se le de atribución al IMUVII de ser el responsable de llevar a cabo la Estrategia Municipal de Vivienda y fortalecer su posición estratégica en el ámbito de la planeación municipal.
2. Acceder a fondos del ramo 33 por parte de IMUVII para impulsar dos proyectos de vivienda para población de escasos recursos.
3. Fortalecer la estructura orgánica con una Dirección de Planeación y Finanzas con la misión de acrecentar y diversificar las fuentes de financiamiento para los programas de vivienda a cargo del IMUVII.

Líneas de acción a mediano plazo:

- a) Impulsar las acciones y acuerdos que permitan sectorizar al Instituto en la Dirección General de Ordenamiento Territorial, para hacerlo congruente con el Código Territorial lo que implica modificar el Acuerdo Municipal, mediante el cual se

sectorizan las Entidades de la Administración Pública del Municipio de Irapuato, *(publicado en el PO el 5 de abril de 2011)* e incorporar en el artículo 2 la sectorización del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato a la Dirección General de Ordenamiento Territorial, toda vez que sus funciones son congruentes con la Estrategia Municipal de Vivienda y las funciones que establece el Código para tal efecto en la COVEG.

- b) Modificar el Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Irapuato, Guanajuato *(Enero 2011)* alinearlo al Código Territorial e incluir en el artículo 64 de éste la atribución de la administración de la Estrategia Municipal de Vivienda a la Dirección General de Ordenamiento Territorial para ser llevada a cabo por la entidad sectorizada Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato. En este contexto se suma la propuesta de la integración del Gabinete Municipal de Vivienda que tenga injerencia en la gestión de la estrategia de vivienda y la orientación del crecimiento y consolidación de los centros de población de Irapuato.
- c) Formular y elaborar una propuesta para un Reglamento Municipal de Vivienda que defina los principios, bases de coordinación, responsabilidades y plazo o temporalidad para la formulación, ejecución, evaluación y actualización en su caso de la Estrategia Municipal de Vivienda y se definan los criterios para focalizar la población objetivo así como lineamientos para la ubicación y características de los conjuntos habitacionales. Someter la propuesta a la consideración del H. Ayuntamiento.
- d) Diseñar, proponer, establecer y operar de forma transparente un fondo o fideicomiso que de impulso a la vivienda para sectores de bajos ingresos, que sea recuperable, autosostenible y administrado por el IMUVII en donde participen los beneficiarios potenciales, desarrolladores o contratistas, agentes de la banca social (cajas de ahorro, cooperativas), organizaciones de la sociedad civil y gobiernos federal y estatal (subsidios). Esto permitiría contar con recursos para varios años y facilitaría el acceso a programas que requieren de las aportaciones financieras tanto de los beneficiarios como municipales.

Metas a mediano plazo

- 4. Sectorizar al IMUVII en la Dirección General de Ordenamiento Territorial para responder a los lineamientos del Código Territorial.
- 5. Modificar el reglamento de la Administración Pública Municipal para adicionar a la Dirección General de Ordenamiento Territorial la atribución en materia de vivienda, misma que delegará en el IMUVII con el fin de establecer lineamientos, coadyuvar con otras instancias del gobierno municipal y/o implementar acciones de vivienda, lo que fortalecerá al Instituto.

6. Presentar al H. Ayuntamiento la propuesta de Reglamento Municipal de Vivienda en congruencia con el Código Territorial.
7. Elaborar un estudio de factibilidad que permita proponer la creación y operación de un fondo o fideicomiso de impulso a la vivienda para sectores de bajos ingresos administrado por el IMUVII y supervisado y evaluado por un consejo de administración.

Líneas de acción a largo plazo:

- a) Proponer e impulsar una red estatal de Institutos Municipales de Vivienda que dependiendo de la COVEG en carácter de delegaciones, sumen sinergias para fortalecer la política de vivienda en Guanajuato, que le permita a la entidad ejercer el liderazgo en la materia y acceder a fondos nacionales e internacionales para con ello fortalecer económicamente a los Institutos Municipales de Vivienda y por lo tanto al de Irapuato, con mayores recursos y presupuesto anual para cumplir con sus funciones.
- b) Establecer vínculos con los principales institutos municipales de vivienda del Estado para impulsar la red.

Metas a largo plazo

8. Estructurar conjuntamente con la COVEG una red estatal de Institutos Municipales de Vivienda.

Objetivo particular E.I.2.

Fortalecer la coordinación interinstitucional con la finalidad de que el Municipio sea rector en materia de orientación y gestión de los asentamientos humanos en su territorio, dirigiendo y normando a las instancias de gobierno vinculadas al sector.

Líneas de acción

- a) Articular al Instituto en el marco de la planeación municipal, constituyendo el Gabinete de Vivienda y nombrando inicialmente al titular del IMPLAN y posteriormente al del IMUVII (una vez fortalecido) como Secretario Técnico del mismo.
- b) A través del Gabinete de Vivienda convocar a las distintas instituciones involucradas en el tema para tomar decisiones colegiadas y congruentes con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de Irapuato, Guanajuato y la Estrategia Municipal de Vivienda.
- c) Establecer mecanismos de evaluación periódica del funcionamiento y resultados de la coordinación interinstitucional en torno del Gabinete de Vivienda.

Metas a corto plazo

1. Instalar un Gabinete de Vivienda donde el IMPLAN asuma la Secretaría Técnica y posteriormente el IMUVII, convocando al mismo a los representantes institucionales involucrados.
2. Evaluar anualmente el desempeño, funcionamiento y resultados del Gabinete en términos del logro de los propósitos de la política municipal de vivienda.

Versión final tercera revisión

V.2.2. Eje estratégico II: Suelo para vivienda y reservas territoriales

El sector vivienda estructura territorialmente el desarrollo de la ciudad y habrá de contribuir a que esta sea compacta, continúa, equitativa e incluyente favoreciendo el acceso a servicios urbanos, a la movilidad, fomentando la sustentabilidad y el uso racional de los recursos naturales, principalmente del agua. Para lograrlo se requiere impulsar la disponibilidad de suelo para los distintos tipos y modalidades de vivienda a mediano y largo plazo, tomando en cuenta las directrices de ordenamiento territorial y ecológico, el desarrollo social y económico así como el crecimiento poblacional.

Este eje se orientará a:

- Determinar áreas o contornos de aprovechamiento intensivo para redensificación, de consolidación y crecimiento de la ciudad y localidades semiurbanas con una visión integral.
- Promover una política fiscal para incorporar al mercado predios y lotes baldíos que existan en la Ciudad de Irapuato y a largo plazo en localidades mayores de 15,000 habitantes.
- Coordinar acciones con el sector público federal y estatal impulsar acciones de vivienda de conformidad con las directrices del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de Irapuato, Guanajuato y de la Estrategia Municipal de Vivienda para contribuir y favorecer el uso ordenado e intensivo del suelo urbano.

Objetivo particular E.II.1.

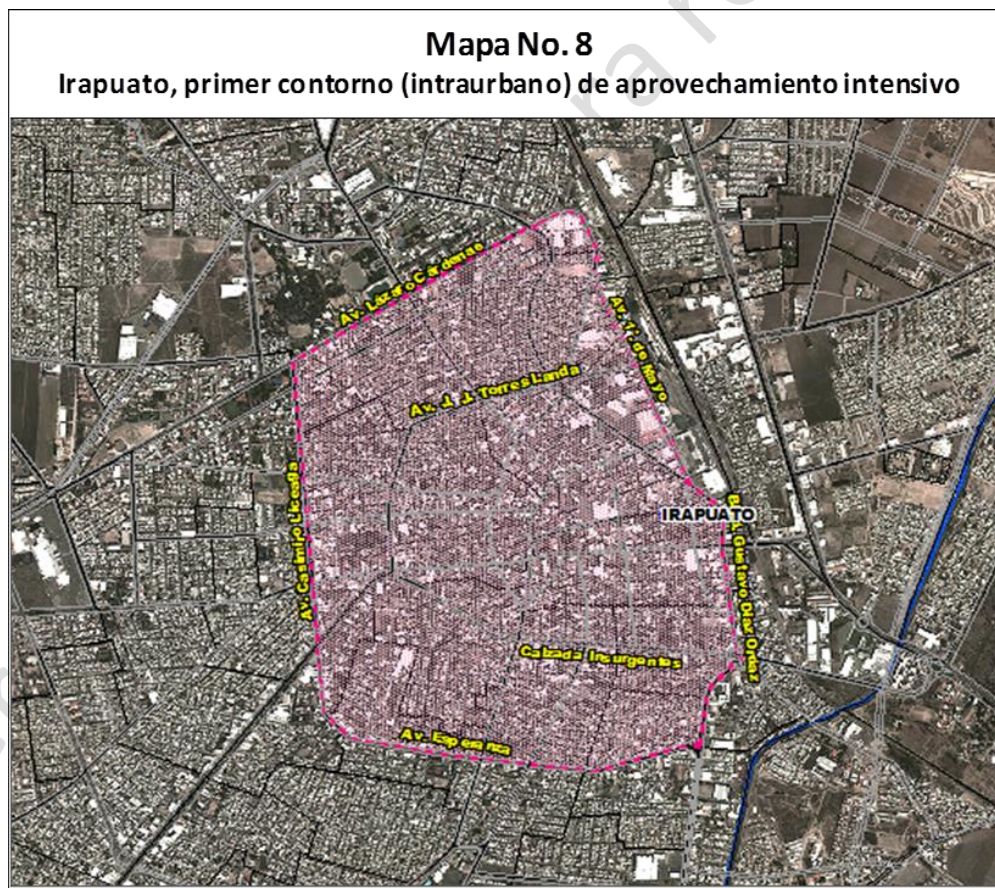
Impulsar el desarrollo de la Ciudad de Irapuato como ciudad compacta, continua, incluyente y equitativa, a partir de reconocer el papel estratégico de la vivienda como elemento estructurador y de contención al desarrollo disperso de la Ciudad mediante la consolidación del centro de población que provea un entorno adecuado para el desarrollo de una vivienda digna y espacios públicos que fortalezcan la convivencia y cohesión social.

Líneas de acción a corto y mediano plazo

- a) Impulsar acuerdos y acciones para consolidar un primer contorno urbano (Contorno intraurbano) de aprovechamiento intensivo, con el fin de asegurar el acceso a los servicios de salud, educación, abasto, transporte para la población e impulsar un modelo de ciudad más compacta con mayor densidad de población y actividad económica. Para ello se plantea un radio a partir del Centro Histórico, de aproximadamente 2 kilómetros, ajustándose a las vialidades que hacen la función de segundo cinturón (Mapa No. 8 y 10)

En este contorno a partir de la vivienda, se impulsará la redensificación, reciclamiento y cuando la normatividad lo permita se fomentarán usos mixtos de suelo con comercios en planta baja para detonar y fortalecer la economía local, generar espacios públicos para la convivencia y procurar el acceso equitativo a equipamientos de primera necesidad, fortalecer la movilidad y conectividad en esta zona y establecer una política fiscal que grave y/o incentive según sea el caso a aquellos predios los grandes baldíos que generan espacios de inseguridad, para forzar su utilización conforme a su mejor uso y destino.

- b) Promover políticas de reciclamiento urbano en la zona oriente de este contorno, en aquellos predios e inmuebles en desuso o abandonados de la antigua zona industrial y cercanos a las instalaciones del ferrocarril, para ser aprovechados en la construcción de equipamientos en un esquema de asociación público-privada, que habrán de atender a las viviendas cercanas.

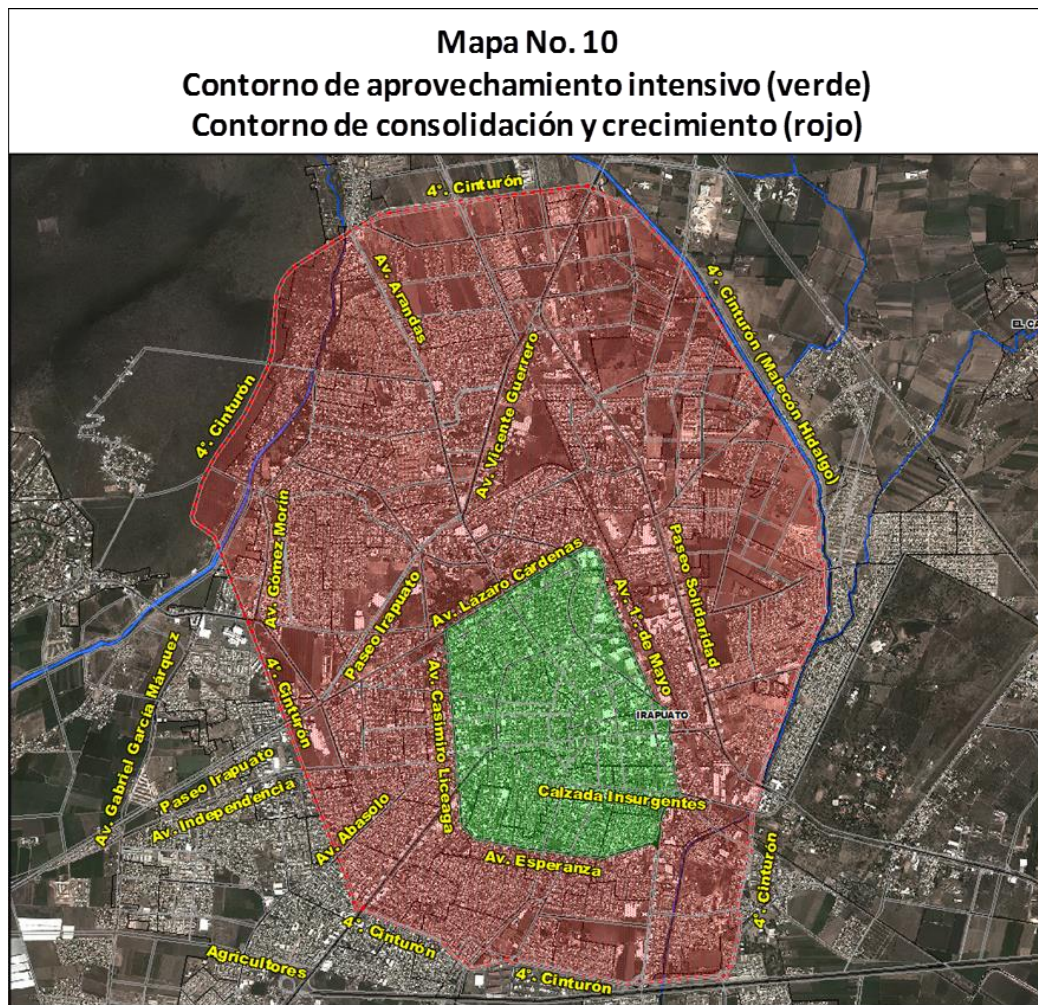


- c) Orientar los nuevos desarrollos de vivienda hacia las vialidades en torno al cuarto cinturón vial, estableciendo un segundo contorno de consolidación y crecimiento (Contorno 01) en un radio de aproximadamente 4 kilómetros (2 Kilómetros adicionales al primer contorno) a partir del Centro Histórico donde se lleven a cabo acciones de consolidación del centro de población. En este contorno se habrán de impulsar

programas de vivienda principalmente económica y de interés social para distintos sectores y la vivienda en renta y habrán de limitarse autorizaciones de nuevos desarrollos fuera de este contorno (Mapa No. 9 y 10).

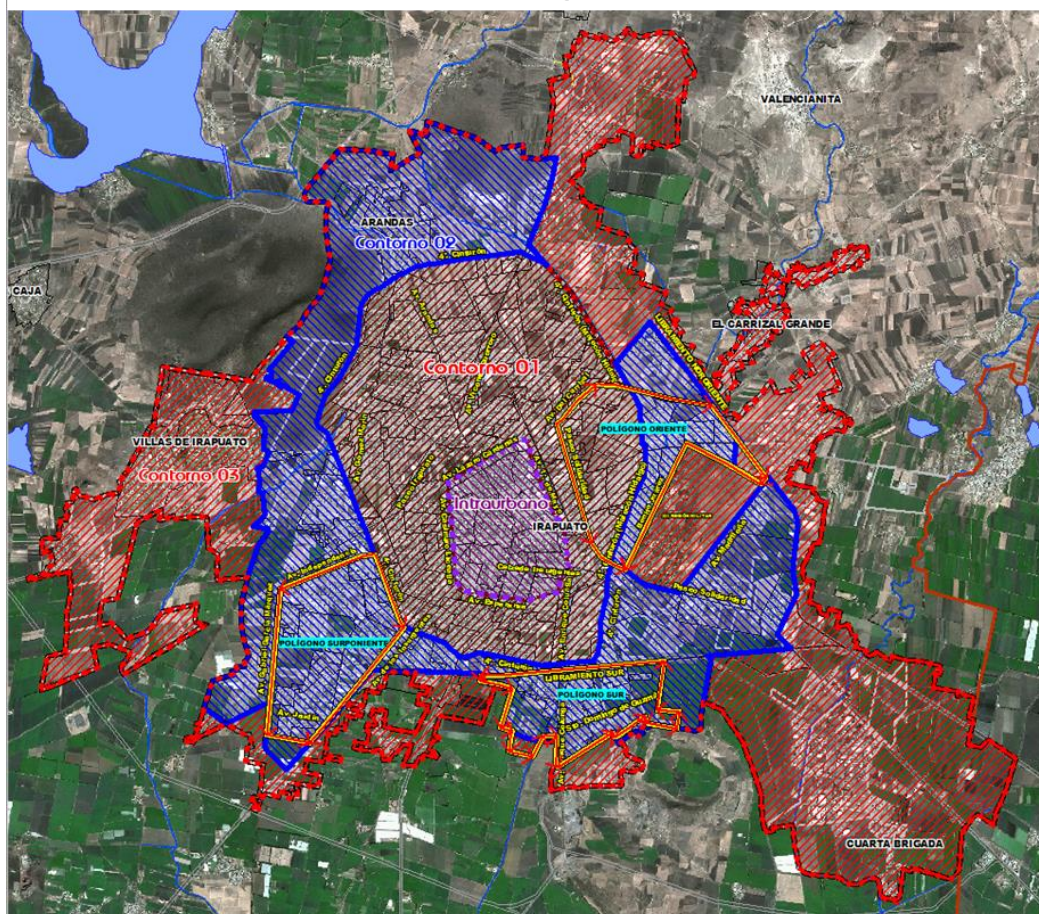
Mapa No. 9
Irapuato, segundo contorno de consolidación y crecimiento





- d) Definir lineamientos para orientar la producción social de vivienda asistida y acciones de lotes con servicios, mejoramiento y ampliación de vivienda para la población de escasos recursos así como prever el mejoramiento de la conectividad y movilidad fortaleciendo con equipamientos de educación, salud y recreación principalmente en las zonas sur, oriente y sur poniente (abarcen parte del contorno 01 y 02) para consolidarlas y mejorar las condiciones de habitabilidad y disminuir la inequidad territorial (Mapa No. 11).

Mapa No. 11
Polígonos prioritarios para fortalecimiento de acciones
de conectividad y movilidad



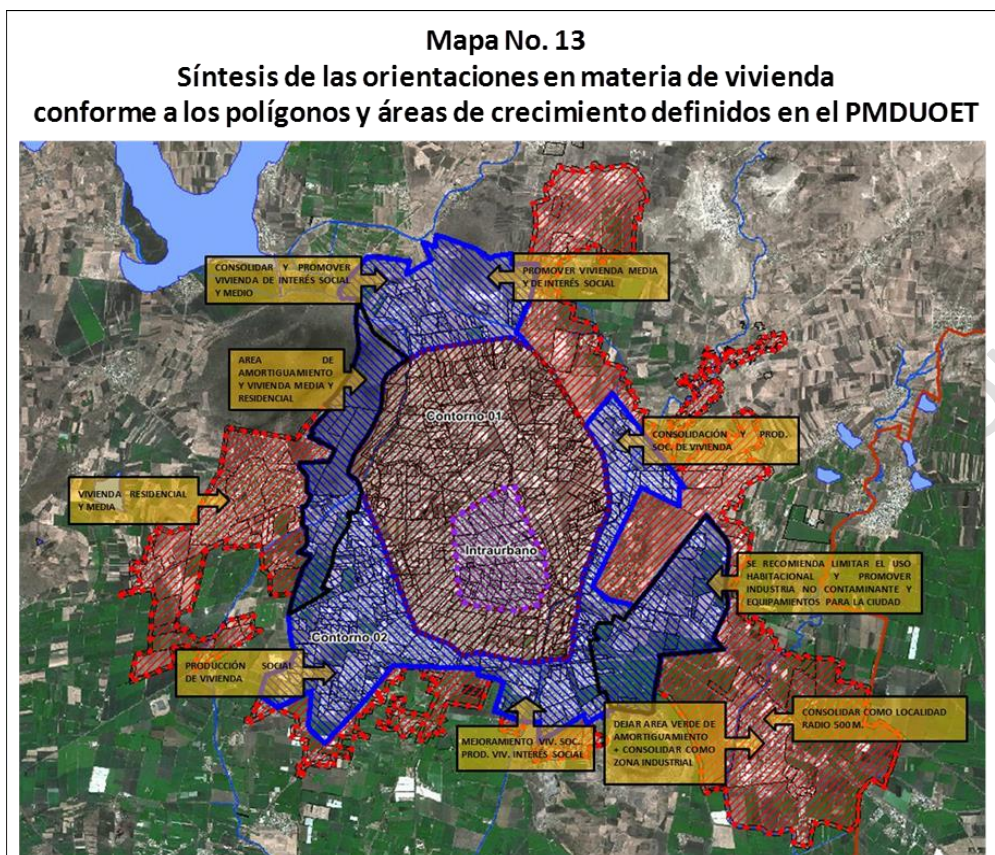
- e) Impulsar acciones para mejorar la conectividad y movilidad considerando prioritarios los polígonos ubicados al oriente en las colonias que colindan con el cauce del Río Guanajuato que se han desarrollado principalmente con viviendas de interés social y autoproducidas, al igual que las viviendas al sur poniente y sur, además de fortalecer el entorno con espacios públicos que permitan la convivencia e integración vecinal. Tal es el caso de un parque lineal en la ribera del Río Guanajuato, que permita la movilidad para distintos medios de transporte público, bicicletas y peatones, además de conectar entre sí a las colonias de la zona y mejorar el entorno de las viviendas (Mapa No. 12).

La construcción del parque lineal en la ribera del Río Guanajuato, abre la oportunidad de tomar medidas preventivas ante los riesgos hidrológicos por el desborde del mismo, así como de impulsar proyectos para mejorar los entornos de la vivienda y generar espacios para la convivencia ciudadana.

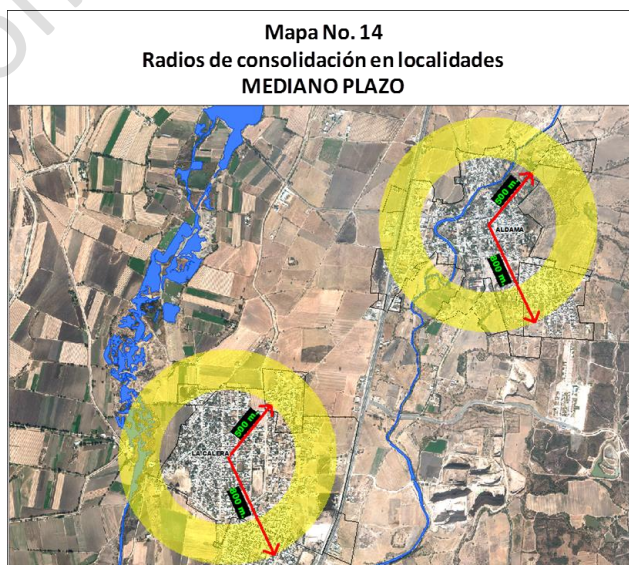
Mapa No. 12
Propuesta Parque Lineal



En resumen, las recomendaciones para orientar la producción de vivienda con base en las directrices del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de Irapuato se plasman en el mapa No. 13, donde se observa que el desarrollo del contorno 03 (Rojo) deberá ser a largo plazo y de conformidad con los requerimientos de suelo para el crecimiento poblacional y económico competitivo y sustentable del Municipio atendiendo a las directrices del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de Irapuato.



- f) Para las localidades fuera de la Ciudad de Irapuato y mayores de 2,500 habitantes que pueden o han sido impactadas por desarrollos inmobiliarios y que no atienden en cuanto a servicios, movilidad y transporte público, la estrategia de mediano plazo establecerá radios de consolidación y redensificación a partir del centro de los poblados y con distancias caminables de 500 a 800 metros según sea cada caso (Mapa No. 14 - ejemplo).



Metas a corto y mediano plazo

1. Definir en el contorno intraurbano por lo menos dos predios que por sus dimensiones y el uso potencial del suelo sean aptos para proyectos de redensificación para vivienda de interés social y media e impulsar su desarrollo.
2. Definir y proponer un programa de incentivos y facilidades fiscales y administrativas para detonar proyectos de redensificación para vivienda en el contorno intraurbano.
3. Definir por lo menos dos predios que por sus dimensiones y el uso potencial del suelo sean aptos para proyectos de vivienda en adquisición y renta para diversos sectores en el contorno 01 (de consolidación y crecimiento) e impulsar su desarrollo.
4. Identificar en ambos contornos por lo menos 6 predios para desarrollar espacios para la convivencia social y recreación vinculándolos a las áreas habitacionales y armando una red que los una a través de senderos seguros.
5. Construir y fortalecer con actividades permanentes por lo menos tres espacios recreativos en las zonas sur, oriente y sur poniente para mejorar el entorno de las zonas habitacionales y las condiciones de equidad (Mapa No. 11).
6. Construir un parque lineal siguiendo el cauce del Río Guanajuato que inicie al norte en la vialidad Camino a San Cayetano de Luna para concluir en el Boulevard Solidaridad con aproximadamente 2.2 km, proyecto que contribuirá a integrar y proporcionar accesibilidad a las colonias del oriente de la Ciudad, facilitar la convivencia e integración social lo que permitirá disminuir los altos índices delictivos y de percepción de inseguridad que existen en esta zona (Mapa No. 12).
7. Elaborar y/o actualizar los planes parciales de desarrollo urbano para la localidad de San Roque que cuenta con más de 5,000 habitantes, procurando que las propuestas se orienten a evitar la dispersión y consolidar la vivienda en contornos de 500 a 800 metros a partir de su zona central.
8. Elaborar y/o actualizar los planes parciales de desarrollo urbano para las 4 localidades de entre 4,000 y 5,000 habitantes a efecto de analizar la factibilidad de su consolidación e integración a la mancha urbana.

V.2.3. Eje estratégico III: Fomento, desarrollo y financiamiento de la producción social de vivienda urbana y rural para sectores de bajos ingresos

Los habitantes de escasos recursos ubicados en localidades urbanas y rurales y que representan la mayor parte de la población con carencias, requiere de apoyos masivos y específicos para satisfacer sus necesidades habitacionales, así como de esquemas e instrumentos financieros novedosos que respondan a necesidades temporales del ciclo familiar y al flujo de ingresos. Este es el segmento de población objetivo de los programas de vivienda municipales y estatales, por lo que los esfuerzos para atenderla se enfocarán a:

- Detonar la producción social de vivienda asistida y sustentable ambientalmente como eje de la política municipal orientada al combate de la marginación social por lo que se focalizará en la población de escasos recursos para facilitar la adquisición, mejoramiento y ampliación de diversas soluciones habitacionales con la participación integral, activa y organizada de los grupos o familias con carencias o rezagos de vivienda.
- Potenciar la coordinación entre los diversos órdenes y niveles de gobierno e integrar los esfuerzos de las comunidades y beneficiarios para generar vivienda en entornos ordenados y sustentables con equidad social.
- Focalización con criterios de inclusión y equidad social de la población a beneficiar.
- Conjuntar esfuerzos con el sector social y privado como; la academia, colegios de profesionistas y organizaciones sociales para su participación en la política municipal de producción social de vivienda en cuanto a asistencia, diseños, procesos constructivos y de supervisión e integración entre vecinos.
- Constituir reservas territoriales para la producción social de vivienda en zonas aptas de conformidad con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de Irapuato y la factibilidad de servicios.
- Promover la regularización de asentamientos factibles, aplicación de los instrumentos que castigan la creación de asentamientos irregulares y constitución de reservas territoriales como instrumentos para disminuir y evitar la proliferación de asentamientos irregulares sin servicios y con elevada precariedad que afectan la calidad de vida de la población.
- Facilitar la creación de empresas sociales y banca social que participen en la producción social de vivienda asistida para la población de bajos ingresos.

Objetivo particular E.III.1.

Atender las necesidades de vivienda de la población de escasos recursos mediante esquemas de producción social de vivienda asistida basados en instrumentos de financiamiento y participación dinámicos y flexibles.

Líneas de acción a corto y mediano plazo

- a) Generar las condiciones propicias para aprovechar los subsidios federales y estatales en apoyo a la producción social de vivienda asistida o acciones de vivienda progresiva y lotes con servicios destinada preferentemente a familias con ingresos inferiores a 3 salarios mínimos y con carencias de vivienda.
- b) Fomentar la participación organizada y activa de las comunidades y familias beneficiarias para la producción social del hábitat mediante el impulso a la capacitación, asistencia técnica y promoción del ahorro.
- c) Detonar la producción social de vivienda asistida y el fortalecimiento de las economías locales para que contribuyan a la inserción productiva de los habitantes de las localidades urbanas y rurales mediante la integración y certificación de desarrolladores sociales de la localidad.
- d) Diseño y desarrollo de proyectos o acciones que contribuyan al mejoramiento y ampliación de la vivienda de familias de bajos ingresos ubicadas preferentemente en los polígonos establecidos al sur poniente, oriente y sur de la ciudad y en las localidades rurales.
- e) Impulso y apoyo a la difusión y uso de tecnologías y sistemas constructivos que garanticen un uso y disfrute responsable y sostenible de los recursos naturales.
- f) Analizar la posibilidad de disponer de subsidios municipales, ya sea a través de asumir parte de los costos de urbanización o por descuentos en permisos y licencias para fomentar la producción social de vivienda.

Metas a corto y mediano plazo

1. Obtener la certificación del IMUVII (ya sea por la CONAVI o por organizaciones no gubernamentales que apoyen la producción social de vivienda) como desarrollador social de vivienda con capacidad para proporcionar asistencia técnica, social, legal, jurídica y financiera a grupos, organizaciones y personas para autoproducir, autoconstruir, mejorar y/o ampliar su vivienda.
2. Incrementar progresivamente los recursos del fondo o fideicomiso autosuficiente y recuperable operado y administrado por el IMUVII para generar mayores posibilidades de atención a la población de escasos recursos y que se integrará con recursos del IMUVII, ahorro de los beneficiarios potenciales, subsidios federales, estatales y municipales, donaciones y créditos entre otros.

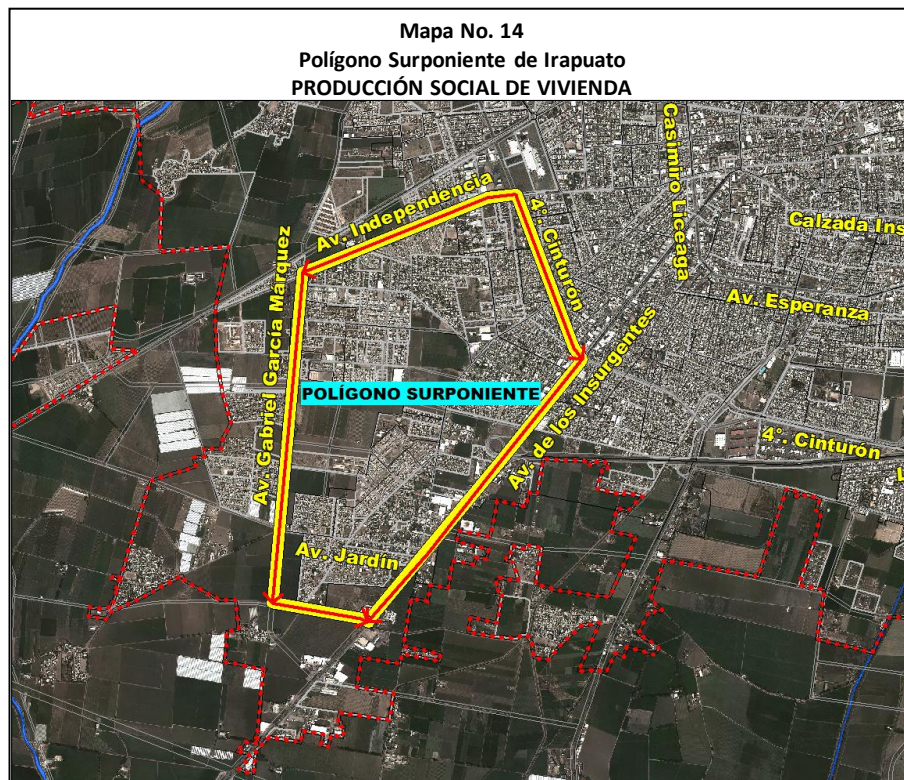
3. Otorgar asistencia y canalizar créditos y subsidios federales, estatales y municipales para la producción social hasta llegar a 200 viviendas anuales en localidades urbanas y rurales para familias con ingresos de hasta 3 veces el salario mínimo, que trabajen en el sector informal, que dispongan de terreno propio y que se ubiquen preferentemente en los polígonos sur poniente y oriente.
4. Levantar un censo que permita identificar, analizar y reasignar el 100% de las viviendas deshabitadas en los fraccionamientos promovidos por el IMUVII.
5. Organizar y capacitar, con el apoyo de organizaciones sociales especialistas en la producción social de vivienda asistida, a 4 grupos en comunidades rurales o en colonias semiurbanas o precarias para que puedan emprender con diversos apoyos la autoproducción, autoconstrucción o ampliación de sus viviendas.
6. Otorgar asistencia y canalizar créditos y subsidios federales, estatales y municipales para llegar hasta 200 acciones anuales de ampliación de vivienda que presenten hacinamiento mediante asistencia integral para la construcción de un cuarto/dormitorio adicional tanto en localidades urbanas como rurales en beneficio de igual número de familias tomando como referencia los polígonos sur poniente, oriente y sur.
7. Proporcionar asistencia técnica y canalizar subsidios estatales y federales para realizar hasta 200 acciones anuales para la consolidación estructural en aquellas viviendas de la zona oriente asentadas en zonas de fallas en el subsuelo considerando para ello los resultados del Atlas de Riesgos de Irapuato 2013.
8. Promover anualmente 100 acciones de mejoramiento de vivienda urbana y rural mediante la coordinación con la COVEG, el DIF-municipal y estatal y las instancias federales competentes.
9. Firmar un convenio con la Universidad de Guanajuato Campus Irapuato-Salamanca para establecer una red de investigadores, académicos y estudiantes para apoyar la producción social de vivienda en los temas de fomento a la participación social de manera organizada, la difusión de tecnologías sustentables aplicables a la vivienda para sectores de escasos recursos y acompañamiento social.
10. Convocar y organizar conjuntamente con IMPLAN y COVEG un foro sobre retos y oportunidades de la producción social de vivienda asistida desde la óptica de los sectores público, social y privado.
11. Realizar un estudio sobre costo –beneficio social del otorgamiento de subsidios municipales que no impliquen erogación de recursos para apoyar la producción social de vivienda y de resultar viable presentarlo para su discusión y aprobación en su caso.

Líneas de acción a largo plazo

- a) Orientar el crecimiento hacia zonas adecuadas y continuar impulsando la producción social de vivienda asistida en un entorno ambientalmente sustentable y socialmente incluyente y equitativo considerando de manera prioritaria las zonas sur, oriente y sur

ponente de Irapuato con la finalidad de consolidar su desarrollo (Mapa No. 14, 15 y 16).

- b) Fomentar la integración de desarrolladores sociales e intermediarios financieros de la banca social para impulsar la producción social de vivienda.





Metas a largo plazo

12. Orientar y consolidar tres proyectos de producción social de vivienda, uno en la zona oriente en el polígono comprendido entre las vialidades; al norte de la avenida del Carrizal y San Juan de Letrán, al oriente la carretera Silao-Irapuato, al sur el Boulevard Solidaridad y al Poniente la Carretera Silao-Irapuato. Otro al sur poniente en el polígono que se define por las vialidades Mariano García, Insurgentes, Jardín, Guanajuato e Independencia y el último en la zona sur en el polígono definido por las vialidades del Libramiento Sur y Av. Santo Domingo de Guzmán en las cuales habita población en condiciones de vulnerabilidad social.
13. Otorgar asistencia y canalizar créditos y subsidios federales, estatales y municipales para la producción social de hasta 150 viviendas anuales en localidades urbanas y rurales para familias con ingresos hasta 3 veces el salario mínimo del sector informal.
14. Otorgar asistencia y canalizar créditos y subsidios federales, estatales y municipales para realizar hasta 200 acciones anuales de ampliación de vivienda que presente hacinamiento mediante asistencia integral para la construcción de un cuarto/dormitorio adicional tanto en localidades urbanas como rurales en beneficio de igual número de familias con ingresos de hasta 3 veces el salario mínimo del sector informal o formal pero sin prestaciones de vivienda.

Objetivo particular E.III.2.

Promover, programar, organizar y regular lo concerniente al suelo para vivienda social en beneficio de las familias de escasos recursos mediante la regularización planeada de los asentamientos humanos existentes y la constitución de reservas territoriales.

Líneas de acción a corto, mediano y largo plazo

- a) Orientar y supervisar a través del Gabinete de Vivienda o Consejo Directivo que la actual y futura reserva territorial del IMUVII cumpla su función social a través de la adquisición y desarrollo de proyectos de urbanización para apoyar la producción social de vivienda y ofertar lotes con servicios básicos a la población de escasos recursos en zonas aptas de conformidad con el PMDUOET.
- b) Impulsar esquemas de co-inversión con la COVEG para la adquisición de suelo para programas de vivienda para sectores de bajos ingresos en los polígonos que se han determinado.
- c) Establecer normas para reconocer y censar los asentamientos irregulares existentes y analizar la viabilidad de formalizarlos, anunciando el final de esta acción, a partir de lo cual se evitará la creación de nuevos asentamientos irregulares por medio de la aplicación de la normatividad existente y de la generación de oferta de suelo para la población de escasos recursos

Metas a corto, mediano y largo plazo

1. Realizar un estudio que permita definir el uso y aprovechamiento eficiente de la actual reserva territorial del IMUVII y establecer, consensar y aplicar criterios técnicos y sociales para orientar las adquisiciones futuras.
2. Obtener apoyos financieros públicos y privados para la adquisición y/o desarrollo de reservas territoriales aptas respetando las directrices del PMDUOET y los lineamientos establecidos por JAPAMI en cuanto a la factibilidad de servicios de agua y drenaje.
3. Adquirir y desarrollar un total de 60 hectáreas de suelo para conformar una reserva territorial viable para ofertar lotes con servicios e impulsar la producción de vivienda nueva con esquemas comerciales o sociales en beneficio de familias de escasos recursos que no cuenten con terreno propio.
4. Adquirir en asociación con COVEG un total de 20 hectáreas de reserva territorial viable para desarrollar proyectos modelo de producción de vivienda social asistida en el oriente y sur poniente de la Ciudad de Irapuato (Mapa No 14 y 15) y/o en localidades aledañas con más de 2,000 habitantes en beneficio de familias de escasos recursos.
5. Levantar un padrón y censo de lotes y familias en asentamientos irregulares e incorporarlos a las acciones de regularización para controlar su expansión.
6. Regularizar en un plazo de 10 años, los asentamientos irregulares que se identificaron como viables con la participación y compromiso de los habitantes.

V.2.4. Eje estratégico IV: Mayores oportunidades y facilidades para el financiamiento de vivienda económica y de interés social (producción comercial)

Generar las condiciones para aprovechar al máximo los programas de subsidio directo y los programas de los organismos nacionales de vivienda al apoyar el funcionamiento eficiente de los principales mercados de vivienda y suelo desde una perspectiva económica, social y ambiental en beneficio de los trabajadores del sector formal y del informal con ingresos superiores a 4 veces el salario mínimo, respetando los lineamientos del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial a través de:

- La autoridad municipal como rector de la administración de su territorio a través de IMPLAN, Dirección General de Ordenamiento Territorial (DGOT) e IMUVII.
- Consolidación de alianzas con INFONAVIT y otros fondos como FOVISSSTE e ISSAFAM para que sus programas de financiamiento a la vivienda respondan a las directrices y lineamientos de la planeación municipal del territorio.
- Previsión a corto, mediano y largo plazo de suelo bien ubicado e integrado a centros de población, destinado para vivienda económica y de interés social con base en la demanda y vinculado a la disponibilidad de agua y programas de equipamientos y servicios urbanos como transporte público y empleo.
- Analizar y orientar, en su caso, el uso de zonas centrales y con vocación habitacional para la construcción de vivienda vertical que provea espacios públicos para la convivencia social en coordinación con los organismos e instituciones nacionales de vivienda.

Objetivo particular E.IV.1.

Promover y facilitar la producción y adquisición de vivienda económica y de interés social sustentable y de calidad en entornos ordenados, seguros, habitables y conectados a la ciudad que potencien el desarrollo de las personas y familias y posibiliten la convivencia y cohesión social.

Líneas de acción

- a) Regulación y control de zonas de crecimiento a mediano y largo plazo para vivienda económica y de interés social con una visión de contención del crecimiento de las manchas urbanas acorde a la demanda de vivienda de la población con capacidad de pago y/o derechohabiente con acceso a crédito hipotecario y subsidios.
- b) Compartir con la SEDATU y la CONAVI los lineamientos y directrices municipales de planeación y aprovechamiento del territorio establecidas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de Irapuato, Guanajuato, para establecer los canales de comunicación y coordinación que permitan impulsar un crecimiento ordenado y sustentable de la ciudad acorde con las objetivos de la Política Nacional de Vivienda.

- c) Generación de condiciones propicias para impulsar la producción y adquisición de vivienda económica y de interés social en coordinación con los Organismos Nacionales de Vivienda, la Comisión Nacional de Vivienda y la COVEG.
- d) Establecimiento y supervisión de estándares elevados de calidad en la construcción de vivienda económica y de interés social orientados a garantizar el patrimonio y seguridad física de las familias.
- e) Promoción y apoyo a proyectos piloto de producción de vivienda vertical de interés social que en su diseño contemplen usos mixtos, espacios suficientes y adecuados para el tamaño promedio de las familia y espacios públicos como extensión de la vivienda que promuevan la convivencia y actividades comunitarias y prevea los equipamientos de salud, educación y recreación. En paralelo se habrán de apoyar las acciones o modelos de vida e integración comunitaria que impulsan los Organismos Nacionales de Vivienda, principalmente el INFONAVIT.
- f) Promoción y apoyo para la incorporación de tecnologías innovadoras, y ambientalmente sustentables que contribuyan al uso y aprovechamiento eficiente del agua y la energía.
- g) Impulso al mejoramiento de los fraccionamientos y viviendas económicas y de interés social financiadas por los Organismos Nacionales de Vivienda, principalmente el INFONAVIT.

Metas a corto, mediano y largo plazo

1. Facilitar, en coordinación con los Gobiernos Federal y Estatal la construcción y financiamiento de hasta 2,000 viviendas por año, principalmente, de interés social y económica ya sea nuevas o usadas, ubicadas en el segundo contorno y principalmente hacia el norte de la Ciudad de Irapuato y en las localidades semiurbanas conectadas e integradas a la Ciudad.
2. Impulsar acciones para mejorar anualmente el 5% de las viviendas financiadas por los organismos nacionales de vivienda que tengan un solo dormitorio y presentan hacinamiento o deterioro.
3. Promover que un 30% de las viviendas reportadas como deshabitadas se incorporen al mercado de vivienda ya sea en venta o renta.
4. Suscribir un convenio con desarrolladores para implementar tecnologías ambientalmente sustentables en los desarrollos habitacionales.
5. Promover y gestionar la instalación de una ventanilla única de vivienda administrada por la DGOT para una gestión eficiente y transparente de los procesos de trámites y licencias para el desarrollo de fraccionamientos e incentivar la inversión en el sector.
6. Realizar por IMUVII, IMPLAN y Tesorería Municipal un estudio con el apoyo de COVEG sobre la pertinencia y posibilidad de otorgar incentivos fiscales para aquellos desarrollo habitacionales que contribuyan a la consolidación y redensificación de la Ciudad de Irapuato y localidades semiurbanas.

V.2.5. Eje estratégico V: Lineamientos para la regulación y ubicación de fraccionamientos de vivienda media y residencial

Con el fin de consolidar la estrategia territorial del Municipio se hace necesario establecer y difundir lineamientos para la ubicación y autorización de nuevos desarrollos de vivienda que lleven por un lado a acciones de redensificación del centro de población y la optimización de la infraestructura y equipamientos disponibles y por otro, en casos de suelo fuera del área urbana, garantizar la conectividad y dotación de servicios así como lotificaciones de mayor dimensión que contribuyan a conservar la sustentabilidad del entorno, por ello la estrategia se orienta a la regulación moderna eficiente y efectiva.

Objetivo particular E.V.1.

Mejorar y hacer propuestas al marco normativo y administrativo tanto municipal como estatal, para dar facilidades en el uso de baldíos ubicados en el primer contorno con el fin de optimizar la infraestructura y equipamientos existentes y orientar en estas acciones de vivienda de tipo media y residencial para renta (ver imagen No. 1).

Líneas de acción

- a) Mejorar el marco normativo y administrativo para dar certidumbre jurídica considerando las particularidades y necesidades específicas de este tipo de vivienda y grupos de población.
- b) Definir las zonas para futuros crecimientos y fomentar la oferta de lotes urbanos baldíos bien ubicados, principalmente en el primer contorno de la Ciudad de Irapuato.
- c) Impulso a la producción de vivienda vertical para venta o renta en el primer contorno de la Ciudad de Irapuato de acuerdo a la capacidad de la infraestructura existente.

Metas de corto, mediano y largo plazo

1. Firmar un convenio con desarrolladores, valuadores y colegios de profesionistas para conocer de sus necesidades y propuestas con respecto a la normatividad y trámites de este sector y sus necesidades de suelo.
2. Elaborar conjuntamente por IMPLAN, DGOT e IMUVII un estudio de redensificación en la zona centro de la Ciudad de Irapuato con el apoyo de la COVEG que impulse la producción de vivienda vertical.

V.2.6. Eje estratégico VI: Información para la planeación del sector vivienda (Inventario habitacional y de suelo para vivienda del Municipio de Irapuato, Gto)

El acceso a la información sobre la evolución y tendencias del sector vivienda es diferencial, lo que implica distorsiones en el mercado de vivienda y dificulta la toma de decisiones por parte de las autoridades, planeadores y ejecutores del sector público y privado por lo que atendiendo a lo dispuesto por el Código Territorial se hace necesaria la integración y actualización del Inventario Habitacional y de Suelo para Vivienda que identifique la evolución del mercado de vivienda y genere la información para evaluar los efectos de la política habitacional el cual requiere de ser alimentado por instrumentos de información municipales. En consecuencia, se vuelve imperativo la construcción de un Inventario habitacional y de suelo para Vivienda del Municipio de Irapuato que permita integrar, generar y difundir la información necesaria para apoyar la planeación y la toma de decisiones.

Objetivo particular E.VI.1.

Contribuir a una eficiente planeación y toma de decisiones de los sectores público, privado y social involucrados en el desarrollo habitacional del Municipio mediante la disponibilidad y acceso público a información actualizada, relevante y confiable sobre la evolución y características de los mercados de vivienda y el suelo para vivienda.

Líneas de acción a corto, mediano y largo plazo.

- a) El Municipio a través del IMPLAN y del IMUVII elabora las bases e integra el Inventario habitacional y de suelo para Vivienda del Municipio sumando a los actores relevantes del sector para la administración y actualización del mismo.
- b) Colaboración con la COVEG para diseñar y operar el Inventario habitacional y de suelo para Vivienda del Municipio y articularlo con el Inventario Estatal que forma parte del Subsistema Estatal de Información Territorial de acuerdo con lo establecido en el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.
- c) Establecimiento de mecanismos de acceso público a la información del Inventario garantizando la transparencia y rendición de cuentas.
- d) Colaboración y coordinación con los representantes de los Organismos Nacionales de Vivienda en el Municipio para alimentar el Inventario.
- e) Capacitación del personal de IMUVII y del IMPLAN para la operación y administración del Inventario.

Metas a corto, mediano y largo plazo

1. Firmar dos convenios de colaboración, uno con la COVEG con el fin de apoyar la construcción del Inventario Habitacional y de Suelo para Vivienda del Municipio y otro con los Organismos Nacionales de Vivienda para que proporcionen la información respecto a las metas y avances de sus programas de crédito y subsidio a la vivienda.

2. Integrar, administrar y actualizar un Inventario Habitacional y de Suelo para Vivienda del Municipio como una vertiente del SICAMI con el apoyo de la COVEG para integrarlo al correspondiente Inventario Estatal.
3. Integrar, actualizar y difundir el padrón único de beneficiarios de los programas estatales y municipales de subsidios y/o créditos para vivienda.
4. Actualizar, fortalecer y administrar la página web del IMUVII vinculándola a la del Gobierno Municipal para facilitar a todos los agentes el acceso a información del sector generada por el Inventario Habitacional y de Suelo para Vivienda del Municipio.
5. Realizar anualmente dos campañas de promoción y difusión masiva de los programas de vivienda en los que participa el Municipio y sus resultados.
6. Realizar anualmente un taller de capacitación sobre el manejo y administración del Inventario Habitacional y de Suelo para Vivienda tanto Estatal y Municipal para el personal del IMUVII, IMPLAN y de las Direcciones Generales de Desarrollo Social y de Ordenamiento territorial impartido por COVEG.

Versión final tercera revisión

V.3. Síntesis de objetivos particulares y metas por eje estratégico

Se presentan los objetivos particulares y metas por eje estratégico con los plazos definidos de acuerdo a los periodos de gobierno y los organismos participantes.

Estrategia Municipal de Vivienda para Irapuato, Gto					
Objetivos particulares, metas y plazo de ejecución (propuesto) e institución responsable y participante.					
EJE ESTRATÉGICO I: Fortalecimiento Institucional y Coordinación Interinstitucional					
Objetivo particular I.1					
Fortalecer y consolidar el Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato y mejorar su ubicación dentro de la estructura orgánica de la Administración Pública Municipal con el fin de robustecerlo para hacer frente a la conducción de la estrategia de vivienda a nivel local y abrir canales de financiamiento que permitan atender a la población objetivo, las familias de bajos recursos.					
METAS 2014-2030	PLAZO			ORGANISMO/INSTITUCIÓN	
	Corto (2014-2015)	Mediano (2016-2021)	Largo (2021 en adelante)	Responsable	Participante
1. Aprobar la actualización del Reglamento de Creación del IMUVII para alinearlo al Código Territorial y donde se le atribuya al IMUVII la responsabilidad de llevar a cabo la Estrategia Municipal de Vivienda fortaleciendo su estructura haciendo énfasis en la necesidad de una área de planeación y finanzas.	Reglamento modificado y probado			IMUVII	IMPLAN DGDS DGOT JAPAMI
2. Acceder a fondos de fomento por parte del IMUVII para impulsar los proyectos de vivienda para población de escasos recursos	Un proyecto de vivienda por fomento de recursos de fomento	Un proyecto de vivienda por fomento de recursos de fomento	Autosuficiencia de recursos	IMUVII-IMPLAN	DGDS
3. Fortalecer la estructura orgánica con una Dirección de Planeación y Finanzas con la misión de crear y diversificar las fuentes de financiamiento para los programas de vivienda a cargo del IMUVII.	Creación y operación de la Dirección de Planeación y Finanzas	Evaluación de la Dirección en términos de recursos financieros procurados	Incremento y diversificación de recursos financieros	IMUVII	
4. Gestionar la sectorización del IMUVII en la Dirección General de Ordenamiento Territorial para responder a los lineamientos del Código Territorial.		Aprobación de la sectorización del IMUVII en la DGOT		IMUVII-DGOT (gestión)	IMPLAN DGDS
5. Modificar el reglamento de la Administración Pública Municipal para adicionar a la Dirección General de Ordenamiento Territorial la atribución en materia de vivienda, misma que delegará en el IMUVII con el fin de establecer lineamientos, coadyuvar con otras instancias del gobierno municipal y/o implementar acciones de vivienda, lo que fortalecerá al Instituto.		Modificación y aprobación del Reglamento		H. Ayuntamiento-IMUVII-DGOT	
6. Elaborar un estudio de factibilidad que permita proponer la creación y operación de un fondo o fideicomiso de impulso a la vivienda para sectores de bajos ingresos administrado por el IMUVII y supervisado y evaluado por un consejo de administración.	Documento-propuesta	Creación del estudio de factibilidad del instrumento financiero)		IMUVII-DGDS-IMPLAN-DGDS	TESORERÍA MUNICIPAL- COVEG (Asesoría)
7. Estructurar conjuntamente con la COVEG una red estatal de Institutos Municipales de Vivienda.		Presentación de los Institutos Municipales de Vivienda y de la COVEG a iniciativa para crear la red estatal de Institutos.		IMUVII-COVEG	
Objetivo particular I.2					
Fortalecer la coordinación interinstitucional con la finalidad de que el Municipio sea sector en materia de orientación y gestión de los asentamientos humanos en su territorio, dirigiendo y normando a las instancias de gobierno vinculadas al sector.					
1. Instalar un Gabinete de Vivienda donde el IMPLAN asuma la Secretaría Técnica y posteriormente el IMUVII convocando al mismo a los representantes institucionales involucrados.	Gabinete instalado y sesionando	Gabinete dirige la política municipal de vivienda		IMUVII-DGDS-IMPLAN-DGOT	DGOT JAPAMI COVEG
2. Evaluar anualmente el desempeño, funcionamiento y resultados del Gabinete en términos del logro de los propósitos de la política municipal de vivienda.	Desempeño y resultados evaluados	Desempeño y resultados evaluados	Desempeño y resultados evaluados	IMUVII-DGDS-IMPLAN-DGOT	JAPAMI COVEG

Estrategia Municipal de Vivienda para Irapuato, Gto.					
Resumen de Objetivos, Metas y Plazo de Ejecución (propuesto) de la Institución Responsable y Participante.					
Continuación					
EJE ESTRATÉGICO I: Suelo para vivienda y reservas territoriales					
Objetivo particular II.1					
Impulsar el desarrollo de la Ciudad de Irapuato como espacio compacto, incluyente y equitativo, a partir de reconocer el papel estratégico de la vivienda como elemento estructurador y de contención del desarrollo disperso de la Ciudad mediante la consolidación del centro de población que provea un entorno adecuado para el desarrollo de una vivienda digna y espacios públicos que fortalezcan la convivencia y cohesión social.					
METAS 2014-2030	PLAZO			ORGANISMO/INSTITUCIÓN	
	Corto (2014-2015)	Mediano (2016-2021)	Largo (2021 en adelante)	Responsable	Participante
1. Definir en el contorno intraurbano por lo menos dos predios que por sus dimensiones y el uso potencial del suelo sean aptos para proyectos de redensificación para vivienda de interés social y mediar su desarrollo.	Identificar un predio por lo menos con potencial para proyectos de vivienda de interés social y mediar en el primer contorno el impulsar su desarrollo	Continuidad del esquema	Continuidad del esquema	IMPLAN-DGOT-IMUVII	
2. Definir y proponer un programa de incentivos y facilidades fiscales y administrativas para detonar proyectos de redensificación para vivienda en el contorno intraurbano.	Programa de incentivos y facilidades fiscales para la redensificación del primer contorno establecido	Continuidad del esquema	Continuidad del esquema	IMPLAN-IMUVII	DGOT- TESORERÍA MUNICIPAL
3. Definir por lo menos dos predios que por sus dimensiones y el uso potencial del suelo sean aptos para proyectos de vivienda en adquisición y renta para diversos sectores en el contorno 01 (de consolidación y crecimiento) e impulsar su desarrollo.	Identificar un predio con potencial para proyectos de vivienda para diferentes sectores en el segundo contorno e impulsar su desarrollo	Identificar un predio con potencial para proyectos de vivienda para diferentes sectores en el segundo contorno e impulsar su desarrollo		IMPLAN-DGOT-IMUVII	
4. Identificar en ambos contornos 6 predios para desarrollar espacios para la convivencia social y recreación vinculándolos a áreas habitacionales y armando una red que los una a través de senderos seguros.	Identificar un predio por lo menos para desarrollar espacios para la convivencia social	Identificar un predio por lo menos para desarrollar espacios para la convivencia social		IMPLAN-DGOT-IMUVII	IMCAR- DGSP
5. Construir y fortalecer con actividades permanentes por lo menos tres espacios recreativos en la zona sur, oriente y surponiente en el entorno de las viviendas.		Construir y fortalecer un espacio recreativo por año		IMPLAN-DGSP-DGDS	DGDS
6. Construir un parque lineal siguiendo el cauce del Río Guanajuato que inicie al norte en la vialidad Camino a San Cayetano de Luna para concluir en el Boulevard Solidaridad con aproximadamente 2.2 km, proyecto que contribuirá a integrar y proporcionar accesibilidad a las colonias del oriente de la Ciudad, facilitar la convivencia e integración social lo que permitirá disminuir los altos índices delictivos y de percepción de inseguridad que existen en esta zona.		Gestionar actividades recreativas y culturales en un tramo de 2.2 km y posteriormente iniciar la construcción del parque lineal	Construcción de 2.2 km del parque lineal y desarrollar programa de actividades recreativas, deportivas y culturales	DGPDG-DGDS-CMUDAJ-IMCAR	DGSP
7. Elaborar y/o actualizar el plan parcial de desarrollo urbano para la localidad de San Roque que cuenta con más de 5,000 habitantes, procurando que las propuestas se orienten a evitar la dispersión y consolidar la vivienda en contornos de 500 a 800 metros a partir de su zona central.	Un plan parcial de desarrollo urbano elaborado			DGOT-IMPLAN-IMUVII (opinión)	
8. Elaborar y/o actualizar los planes parciales de desarrollo urbano para las 4 localidades de entre 4,000 y 5,000 habitantes a efecto de orientar su consolidación e integración, en su caso, a la mancha urbana.		Cuatro planes parciales de desarrollo urbano elaborados		DGOT-IMPLAN-IMUVII (opinión)	

Estrategia Municipal de Vivienda para Irapuato, Gto. Resumen de Objetivos, Metas y Plazo de Ejecución (propuesto) de la Institución Responsable y Participante.					
Continuación					
EJE ESTRATÉGICO III: Fomento, Desarrollo y Financiamiento de la Producción Social de Vivienda Urbana y Rural para Sectores de Bajos Ingresos Primera Parte					
Objetivo particular E.1.1 Atender las necesidades de vivienda de la población de escasos recursos mediante esquemas de producción social de vivienda asistida basados en instrumentos de financiamiento y participación dinámicos y flexibles					
METAS 2014-2030	PLAZO			ORGANISMO/INSTITUCIÓN	
	Corto (2014-2015)	Mediano (2016-2021)	Largo (2021 en adelante)	Responsable	Participante
1. Obtener la certificación del IMUVII ya sea por la CONAVI o por organizaciones no gubernamentales que apoyen la producción social de vivienda como desarrollador social de vivienda con capacidad para proporcionar asistencia técnica, social, legal, jurídica y financiera a grupos, organizaciones y personas para autoproducir, autoconstruir, mejorar y/o ampliar su vivienda.	Instituto Certificado como desarrollador social de vivienda			IMUVII	
2. Incrementar progresivamente los recursos del fondo o fideicomiso autosuficiente y recuperable operado y administrado por el IMUVII para generar mayores posibilidades de atención a la población de escasos recursos y que se integrará con recursos del IMUVII, ahorro de los beneficiarios potenciales, subsidios federales, estatales y municipales, donaciones y créditos entre otros.	POR DEFINIR (VINCULADA A LA META 5/OBJETIVO E.1.1)	Fondo operando autosuficientemente	Fondo operando autosuficientemente	IMUVII	
3. Otorgar asistencia y canalizar créditos y subsidios federales, estatales y municipales para la producción social hasta llegar a 200 viviendas anuales para familias con ingresos de hasta 3 veces el salario mínimo, que trabajen en el sector informal, que dispongan de terreno propio y que se ubiquen preferentemente en los polígonos sur poniente y oriente.	200 viviendas por año producidas socialmente con subsidios federales, estatales y municipales	200 viviendas por año producidas socialmente con subsidios federales, estatales y municipales		IMUVII-DGDS-DIF Municipal	
4. Levantar un censo que permita identificar, analizar y reasignar el 100% de las viviendas deshabitadas en los fraccionamientos promovidos por el IMUVII.	Reasignación del 100% de las viviendas deshabitadas que fueron financiadas a través del IMUVII	Reasignación del 100% de las viviendas deshabitadas que fueron financiadas a través del IMUVII			
5. Organizar y capacitar, con el apoyo de organizaciones sociales especialistas en la producción social de vivienda asistida, a 4 grupos en comunidades rurales o en colonias semiurbanas o precarias para que puedan emprender con diversos apoyos la autoproducción, autoconstrucción o ampliación de sus viviendas.	Cuatro grupos en comunidades rurales o colonias semiurbanas y/o precarias organizados y capacitados	continuidad	continuidad	IMUVII-DGDS-DIF Municipal	
6. Otorgar asistencia y canalizar créditos y subsidios federales, estatales y municipales para llegar hasta 200 acciones anuales de ampliación de vivienda que presenten hacinamiento mediante asistencia integral para la construcción de un cuarto/dormitorio adicional en beneficio del igual número de familias que se ubiquen preferentemente en los polígonos sur poniente, oriente y sur.	200 acciones de vivienda con asistencia integral realizadas anualmente.	200 acciones de vivienda con asistencia integral realizadas anualmente.		IMUVII-DGDS-DIF Municipal	
7. Proporcionar asistencia técnica y canalizar subsidios estatales y federales para realizar anualmente hasta 200 acciones de consolidación estructural en aquellas viviendas de la zona oriente asentadas en zonas de fallas en el subsuelo considerando para ello los resultados y recomendaciones del Atlas de Riesgos de Irapuato 2013.	200 acciones de consolidación estructural en viviendas ubicadas en la zona oriente asentadas en zonas de fallas en el subsuelo	200 acciones de consolidación estructural en viviendas ubicadas en la zona oriente asentadas en zonas de fallas en el subsuelo		IMUVII-DGDS-DIF Municipal	
8. Promover anualmente 100 acciones de mejoramiento de vivienda urbana y rural mediante la coordinación con la COVEG, el DIF municipal y estatal y las instancias federales competentes.	100 acciones de mejoramiento de vivienda urbana y rural realizadas	100 acciones de mejoramiento de vivienda urbana y rural realizadas		IMUVII-DGDS-DIF Municipal	
9. Firmar un convenio con la Universidad de Guanajuato Campus Irapuato-Salamanca para establecer una red de investigadores, académicos y estudiantes para apoyar la producción social de vivienda en los temas de fomento a la participación social de manera organizada, la difusión de tecnologías sustentables aplicables a la vivienda para sectores de escasos recursos y acompañamiento social.	Un convenio firmado y operando	Un convenio operando y evaluado	Un convenio operando y evaluado	DGDS-IMUVII-IMPLAN	
10. Convocar y organizar conjuntamente con IMPLAN y COVEG un foro sobre retos y oportunidades de la producción social de vivienda asistida desde la óptica de los sectores público, social y privado.	Un foro organizado y realizado y publicación de la memoria respectiva			IMUVII-IMPLAN-COVEG	DGDS DGOT JAPAMI DGSP Universidad de Guanajuato Colegios

Estrategia Municipal de Vivienda para Irapuato, Gto. Continuación					
Resumen de Objetivos, Metas y Plazo de Ejecución (propuesto) de la Institución Responsable y Participante.					
EJE ESTRATÉGICO III: Fomento, Desarrollo y Financiamiento de la Producción Social de Vivienda Urbana y Rural para Sectores de Bajos Ingresos 2a parte					
METAS 2014-2030	PLAZO			ORGANISMO/INSTITUCIÓN	
	Corto (2014-2015)	Mediano (2016-2021)	Largo (2021 en adelante)	Responsable	Participante
11. Realizar un estudio sobre costo-beneficio social del otorgamiento de subsidios municipales que no impliquen erogación de recursos para apoyar la producción social de vivienda y de resultar viable presentarlo para su discusión y aprobación en su caso.		Estudio realizado	Propuesta aprobada (de ser factible)	IMUVII-IMPLAN-TESORERÍA MUNICIPAL	COVEG (Asesoría)
12. Orientar y consolidar tres proyectos de producción social de vivienda, uno en la zona oriente en el polígono comprendido entre las vialidades; al norte de la avenida del Carrizal y San Juan de Letrán, al oriente la carretera Silao-Irapuato, al sur el Boulevard Solidaridad y al Poniente la Carretera Silao-Irapuato. Otro al sur poniente en el polígono que se define por las vialidades Mariano García, Insurgentes, Jardín, Guanajuato e Independencia y el último en la zona sur en el polígono definido por las vialidades del Libramiento Sur y Av. Santo Domingo de Guzmán en las cuales habita población en condiciones de vulnerabilidad social.	Un proyecto de producción social desarrollado	dos proyectos de producción social de vivienda desarrollados		IMUVII-DGDS-DGOT-IMPLAN	COVEG
13. Otorgar asistencia y canalizar créditos y subsidios federales, estatales y municipales para la producción social de hasta 150 viviendas anuales en localidades urbanas y rurales para familias con ingresos de hasta 3 veces el salario mínimo y que trabajen en el sector informal.			150 viviendas por año producidas socialmente con subsidios federales, estatales y municipales	IMUVII-DIF Municipal	DGDS/DGOT
14. Otorgar asistencia y canalizar créditos y subsidios federales, estatales y municipales para realizar hasta 300 acciones de ampliación de vivienda que presente hacimiento mediante asistencia integral para la construcción de un cuarto/dormitorio adicional tanto en localidades urbanas como rurales en beneficio de igual número de familias con ingresos de hasta 3 veces el salario mínimo y que trabajen en el sector informal pero sin prestaciones de vivienda.		300 acciones de ampliación de vivienda realizadas		IMUVII-DIF Municipal	DGDS/DGOT
Objetivo Particular E.III.2					
Promover, programar, organizar y regular lo concerniente al suelo para vivienda social en beneficio de las familias de escasos recursos mediante la regularización planeada de los asentamientos humanos existentes y la constitución de reservas territoriales.					
1. Realizar un estudio que permita definir el uso y aprovechamiento eficiente de la actual reserva territorial del IMUVII y establecer, consensar y aplicar criterios técnicos y sociales para orientar las adquisiciones futuras.	Estudio realizado	El 100% de la reserva adquirida por IMUVII se apega a los criterios aprobados	Continuidad	IMUVII-DGDS-IMPLAN-DGOT	Gabinete de Vivienda Consejo Directivo
2. Obtener apoyos financieros públicos y privados para la adquisición y/o desarrollo de reservas territoriales aptas respetando las directrices del PMDUOT y los lineamientos establecidos por JAPAMI en cuanto a la factibilidad de servicios de agua y drenaje		POR DEFINIR		IMUVII	COVEG
3. Adquirir y desarrollar un total de 60 hectáreas de suelo para conformar una reserva territorial viable para ofertar lotes con servicios e impulsar la producción de vivienda nueva con esquemas comerciales o sociales en beneficio de familias de escasos recursos que no cuenten con terreno propio.		5 hectáreas adquiridas	5 hectáreas de reserva territorial adquiridas y desarrolladas anualmente	IMUVII	IMPLAN-DGDS-DGOT-COVEG
4. Adquirir en asociación con COVEG un total de 20 hectáreas de reserva territorial viable para desarrollar proyectos de modelo de producción de vivienda social asistida en el oriente y sur poniente de la Ciudad de Irapuato (Imagen No. 73 y 74) y/o en localidades de menos de 2,000 habitantes en beneficio de las familias de escasos recursos	Un esquema de acuerdo de liquidación de deuda negociado con COVEG		20 hectáreas de reserva territorial para desarrollar proyectos adquiridos en asociación con COVEG	IMUVII	IMPLAN-DGDS-DGOT-COVEG
5. Levantar un padrón y censo de lotes y familias en asentamientos irregulares e incorporarlos a las acciones de regularización para controlar su expansión.	Padrón y censo de lotes y familias en asentamientos irregulares	Actualización del Padrón y censo		COMURE	DGOT-IMPLAN-IMUVII-JAPAMI-DGSP-DGOT-ISTT
6. Regularizar en un plazo de 10 años, los asentamientos irregulares que se identificaron como viables con la participación y compromiso de los habitantes.	Regularización de 2% de los asentamientos con viabilidad	Regularización de 15% de los asentamientos con viabilidad	Regularización de 15% de los asentamientos con viabilidad y fin de esta política	COMURE	DGOT-IMPLAN-IMUVII-JAPAMI-DGSP-DGOT-ISTT

Estrategia Municipal de Vivienda para Irapuato, Gto.					
Resumen de Objetivos, Metas y Plazo de Ejecución (propuesto) Institución Responsable y Participante.					
Continuación					
EJE ESTRATÉGICO IV: Mayores Oportunidades y Facilidades para el Financiamiento de la Vivienda Económica y de Interés Social (Producción Comercial).					
Objetivo particular E.IV.1					
Promover y facilitar la producción y adquisición de vivienda económica y de interés social sustentable y de calidad en entornos ordenados, seguros, habitables y conectados a la ciudad que potencien el desarrollo de las personas y familias y posibiliten la convivencia y cohesión social.					
METAS 2014-2030	PLAZO			ORGANISMO/INSTITUCIÓN	
	Corto (2014-2015)	Mediano (2016-2021)	Largo (2021 en adelante)	Responsable	Participante
1. Facilitar, en coordinación con los Gobiernos Federal y Estatal la construcción y financiamiento de hasta 2,000 viviendas al año, principalmente de interés social y económica nuevas y usadas, ubicadas en el segundo contorno y principalmente hacia el norte de la Ciudad de Irapuato y en las localidades semiurbanas conectadas e integradas a la Ciudad.	POR DEFINIR	POR DEFINIR	POR DEFINIR	DGOT- TESORERÍA MUNICIPAL- IMUVII-IMPLAN	
2. Impulsar acciones para mejorar anualmente el 5% de las viviendas financiadas por los organismos nacionales de vivienda que tengan un solo dormitorio y presenten hacinamiento deterioro.	5% de las viviendas con un solo dormitorio y con hacinamiento ampliado	Incrementar la meta	Incrementar la meta	POR DEFINIR	INFONAVIT (Delegación)
3. Promover que un 30% de las viviendas reportadas como deshabitadas se incorporen al mercado de vivienda ya sea en venta o renta.	POR DEFINIR	POR DEFINIR			INFONAVIT (Delegación)
4. Suscribir un convenio con desarrolladores para implementar tecnologías ambientalmente sustentables en los desarrollos habitacionales.	Un convenio firmado y operando con desarrolladores	Un convenio evaluado, modificado o ratificado con desarrolladores		DGOT-IMUVII	
5. Promover y gestionar la instalación de una ventanilla única de vivienda administrada por la DGOT para una gestión eficiente y transparente de los procesos de trámites y licencias para el desarrollo de fraccionamientos e incentivar la inversión en el sector.	Ventanilla única funcionando	Ventanilla única con programa de mejora continua		DGOT	
6. Realizar por IMUVII, IMPLAN y el área de finanzas del Municipio un estudio con el apoyo de COVEG sobre la pertinencia y posibilidad de otorgar incentivos fiscales para aquellos desarrollo habitacionales que contribuyan a la consolidación y redensificación de la Ciudad de Irapuato y localidades semiurbanas.	Un estudio sobre alternativas, costo y beneficio de incentivos fiscales a desarrollos habitacionales			IMPLAN-IMUVII- TESORERÍA MUNICIPAL	COVEG (asesoría)

Estrategia Municipal de Vivienda para Irapuato, Gto.					
Resumen de Objetivos, Metas y Plazo de Ejecución (propuesto) de la Institución Responsable y Participante.					
Continuación					
EJE ESTRATÉGICO IV: Lineamientos para la Regulación y Ubicación del Fraccionamiento de Vivienda Media y Residencial					
Objetivo particular E.V.1					
Mejorar y hacer propuestas al marco normativo y administrativo tanto municipal como estatal, para dar facilidades en el uso de baldíos ubicados en el primer contorno con el fin de optimizar la infraestructura y equipamientos existentes y orientar en estas acciones de vivienda de tipo media y residencial para rentar.					
METAS 2014-2030	PLAZO			ORGANISMO/INSTITUCIÓN	
	Corto (2014-2015)	Mediano (2016-2021)	Largo (2021 en adelante)	Responsable	Participante
1. Firmar un convenio con desarrolladores, valuadores y colegios de profesionistas para conocer de sus necesidades y propuestas con respecto a la normatividad y trámites de este sector y sus necesidades de suelo.	Un taller de análisis y consulta para analizar la normatividad y trámites			IMPLAN-DGOT-IMUVII	Colegios de profesionistas, Valuadores, Representantes de los desarrolladores COVEG
	Un convenio firmado que incorpore los resultados del taller	Continuidad		IMPLAN-DGOT-IMUVII	POR DEFINIR
2. Elaborar conjuntamente por IMPLAN, DGOT e IMUVII un estudio de redensificación en la zona centro de la Ciudad de Irapuato con el apoyo de la COVEG que impulse la producción de vivienda vertical.	Un estudio de redensificación en la zona centro realizado	Continuidad		IMPLAN-DGOT-IMUVII	JAPAMI COVEG

Estrategia Municipal de Vivienda para Irapuato, Gto.					
Resumen de Objetivos, Metas y Plazo de Ejecución (propuesto) e Institución Responsable y Participante.					
EJE ESTRATÉGICO VI: Información para la planeación del sector vivienda					
Objetivo particular E.VI.1					
Contribuir a una eficiente planeación y toma de decisiones de los sectores público, privado y social involucrados en el desarrollo habitacional del Municipio mediante la disponibilidad y acceso público a información actualizada, relevante y confiable sobre la evolución y características de los mercados de vivienda y de suelo para vivienda					
METAS 2014-2030	PLAZO			ORGANISMO/INSTITUCIÓN	
	Corto (2014-2015)	Mediano (2016-2021)	Largo (2021 en adelante)	Responsable	Participante
1. Firmar dos convenios de colaboración, uno con la COVEG con el fin de apoyar la construcción del Inventario habitacional y de suelo para Vivienda del Municipio y otro con los Organismos Nacionales de Vivienda para que proporcionen la información respecto a las metas y avances de sus programas de crédito y subsidio para vivienda.	Dos convenios firmados y operando	Dos convenios evaluados y operando		IMPLAN-IMUVII	COVEG
2. Integrar, administrar y actualizar un Inventario Habitacional y de Suelo para Vivienda del Municipio como una vertiente del SICAMI con el apoyo de la COVEG para integrarlo al correspondiente Inventario Estatal.	Inventario Municipal integrado y operando	Un inventario actualizado anualmente	Un inventario actualizado anualmente	IMPLAN-IMUVII	COVEG
3. Integrar, actualizar y difundir el padrón único de beneficiarios de los programas estatales y municipales de subsidios y/o créditos para vivienda.	Al año, un padrón de Beneficiarios integrado y difundido	Al año, un padrón de Beneficiarios integrado y difundido	Al año, un padrón de Beneficiarios integrado y difundido	IMUVII	DIF MUNICIPAL DGDS
4. Actualizar, fortalecer y administrar la página web del IMUVII vinculándola al del Gobierno Municipal para facilitar a todos los agentes el acceso a información del sector generada por el Inventario Habitacional y de Suelo para Vivienda del Municipio.	Página web del IMUVII operando	Continuidad		IMUVII	IMPLAN
5. Realizar anualmente dos campañas de promoción y difusión masiva de los programas de vivienda en los que participe el Municipio y sus resultados.	Una campaña de difusión realizada al año	Una campaña de difusión realizada al año	Evaluación y definición de su continuidad	IMUVII	
6. Realizar anualmente un taller de capacitación sobre el manejo y administración del Inventario Habitacional y de Suelo para Vivienda tanto Estatal como Municipal para el personal del IMUVII, IMPLAN y de las Direcciones Generales de Desarrollo Social y de Ordenamiento territorial impartido por COVEG	Un taller anual de capacitación impartido	Un taller anual de capacitación impartido	Un taller anual de capacitación impartido	IMUVII-IMPLAN	COVEG DGOT DGDS
CMUDAJ, Comisión Municipal de Deporte y Atención a la Juventud COMURE, Comisión Municipal para la Regularización de los Asentamientos Humanos COVEG, Comisión de Vivienda del Estado de Guanajuato DGDE, Dirección General de Desarrollo Económico DGDS, Dirección General de Desarrollo Social DGOT, Dirección General de Ordenamiento Territorial DGSP, Dirección General de Seguridad Pública			DIF-Municipal, Sistema para el Desarrollo Integral de la Familia en el Municipio IMCAR, Instituto Municipal de Cultura, Arte y Recreación de Irapuato IMPLAN, Instituto Municipal de Planeación de Irapuato IMUVII, Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato ISTT, Instituto de Seguridad y Bienestar de la Tierra del Estado de Guanajuato JAPAMI, Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato		

VI. Marco de evaluación y seguimiento

La evaluación periódica y sistemática de los avances y resultados de las acciones en materia de vivienda basada en indicadores de resultado y gestión deben producir información acerca de la contribución de la Estrategia en el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de la población del Municipio y que permita fortalecer la rendición de cuentas de la administración municipal.

El seguimiento de las acciones y de las actividades desarrolladas permitirá generar información para retroalimentar y actualizar la Estrategia y sus componentes buscando la mejora continua.

Los indicadores de gestión miden las actividades que se realizan y se refieren a acciones que se emprenden con alguna otra instancia o para inducir una actividad por lo que su cumplimiento se mide en términos de la realización de las acciones.

Los indicadores de resultados reflejan productos concretos a obtener por parte de las instancias involucradas y se usarán para evaluar la instrumentación, desempeño y contribución de las acciones y servicios otorgados al cumplimiento de los objetivos de la Estrategia.

En la tabla siguiente se presentan para cada meta los indicadores con su forma de cálculo y medio de verificación o documentos donde se comprueba o reportan que las acciones se realizaron.

Estrategia Municipal de Vivienda para Irapuato, Gto.					
Indicadores de Gestión y Resultado para Cada Meta					
EJE ESTRATÉGICO I: Fortalecimiento Institucional y Coordinación Interinstitucional					
Objetivo particular I.1.1					
Fortalecer y consolidar el Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato y mejorar su ubicación dentro de la estructura orgánica de la Administración Pública Municipal con el fin de robustecerlo para hacer frente a la conducción de la estrategia de vivienda a nivel local y brindar canales de financiamiento que permitan atender a la población objetivo, las familias de escasos recursos.					
METAS 2014-2030	Tipo de indicador	Nombre de indicador	Forma de cálculo	Periodicidad	Medio de verificación
1. Aprobar la actualización del Reglamento de Creación del IMUVI para alinearlo al Código Territorial y donde se atribuya al IMUVI la responsabilidad de llevar a cabo la estrategia municipal de vivienda y fortalecer su estructura haciendo énfasis en la necesidad de una reestructuración de planeación y finanzas.	Gestión	Actualización del Reglamento del IMUVI			Reglamento propuesto y/o autorizado
2. Acceder a fondos de fomento por parte del IMUVI para impulsar proyectos de vivienda para población de escasos recursos	Resultado	Proyecto de vivienda	(Número de proyectos financiados con recursos de fomento / 3 / 2 proyectos programados) * 100	Anual	Informe de labores del IMUVI
3. Fortalecer la estructura orgánica con una Dirección de Planeación y Finanzas con la misión de incrementar y diversificar las fuentes de financiamiento para los programas de vivienda a cargo del IMUVI.	Gestión	Fortalecimiento organizacional			
4. Gestionar la sectorización del IMUVI en la Dirección General de Ordenamiento Territorial para responder a los lineamientos del Código Territorial.	Gestión	Fortalecimiento institucional			Oficio de propuesta de Actas de Consejo Directivo del IMUVI
5. Modificar el reglamento de la Administración Pública Municipal para adicionar a la Dirección General de Ordenamiento Territorial la atribución en materia de vivienda, misma que delegará en el IMUVI con el fin de establecer lineamientos, coadyuvar con otras instancias del gobierno municipal y/o implementar acciones de vivienda, lo que fortalecerá al Instituto.	Gestión	Fortalecimiento del sector vivienda			
7. Elaborar un estudio de factibilidad que permita proponer la creación y operación de un fondo o fideicomiso de impulso a la vivienda para sectores de bajos ingresos administrado por el IMUVI y supervisado y evaluado por un consejo de administración.	Resultado	Estudio de factibilidad para la creación de un fideicomiso de propuesta			Documento presentado y aprobado por el Consejo Directivo del IMUVI y propuesta
8. Estructurar conjuntamente con la COVEG una red estatal de Institutos Municipales de vivienda.	Resultado	Institutos municipales asociados	Número de Institutos Municipales de vivienda del Estado de Guanajuato integrados a la Red / 13 (Institutos que existen) * 100.	Anual	Acta de acuerdo de constitución de la Red y/o minutas de reuniones
Objetivo particular I.1.2					
Fortalecer la coordinación interinstitucional con la finalidad de que el Municipio sea sector en materia de orientación y gestión de los asentamientos humanos en su territorio, dirigiendo y normando a las instancias de gobierno vinculadas al sector.					
1. Instalar un Gabinete de Vivienda donde el IMPLAN suma a la Secretaría Técnica y posteriormente al IMUVI, convocando al mismo a los representantes institucionales involucrados.	Gestión	Gabinete	Número de instituciones representadas en el gabinete / Número de instituciones involucradas en el sector vivienda / 100 Número de instituciones que asisten a sesiones del gabinete / Número de instituciones con representante en el gabinete / 100	Única Trimestral	Acta de instalación del gabinete. Minutas de las sesiones
2. Evaluar anualmente el desempeño, funcionamiento y resultados del Gabinete en términos del logro de los propósitos de la política municipal de vivienda.	Resultado	Evaluación	Evaluaciones realizadas / Evaluaciones programadas * 100	Anual	Documento de evaluación aprobado por el Gabinete

Estrategia Municipal de Vivienda para Irapuato, Gto.					
Indicadores de Gestión y Resultado para cada meta					
Continuación					
EJE ESTRATÉGICO III: Suelo para vivienda y reservas territoriales					
Objetivo particular E.II.1					
Impulsar el desarrollo de la Ciudad de Irapuato como espacio compacto, incluyendo equitativo, y partir de reconocer el papel estratégico de la vivienda como elemento estructurador y de contención del desarrollo disperso de la ciudad mediante la consolidación del centro de población que provea un entorno adecuado para el desarrollo de una vivienda digna y espacios públicos que fortalezcan la convivencia y cohesión social.					
METAS 2014-2030	Tipo de indicador	Nombre de indicador	Forma de cálculo	Periodicidad	Medio de verificación
1. Definir en el entorno intraurbano por lo menos dos predios que por sus dimensiones y el uso potencial del suelo sean aptos para proyectos de redensificación para vivienda de interés social y media impulsar su desarrollo.	Resultado	Predio con potencial	Número de predios identificados/predios programados*100	Anual	Documento
		Predio desarrollado	Número de predios desarrollados/Número de predios identificados	Anual	Informe de labores de IMPLAN y de la DGOT
2. Definir y proponer un programa de incentivos y facilidades fiscales y administrativas para detonar proyectos de redensificación para vivienda en el primer contorno intraurbano).	Resultado	Documento del programa	Programa elaborado y propuesto/1*100	Única	IMPLAN-MUVII
3. Definir por lo menos dos predios que por sus dimensiones y el uso potencial del suelo sean aptos para proyectos de vivienda en adquisición y venta para diversos sectores en el entorno III (de consolidación y crecimiento) e impulsar su desarrollo.	Resultado	Predio con potencial	Número de predios identificados/predios programados*100	Anual	Documento
		Predio desarrollado	Número de predios desarrollados/Número de predios identificados	Anual	Informe de labores de IMPLAN y de la DGOT
4. Identificar en ambos contornos por lo menos dos predios para desarrollar espacios para la convivencia social y recreación inculcándolos en áreas habitacionales y formando una red que los una a través de senderos seguros.	Resultado	Predios	Número de predios identificados/predios programados*100	Anual	Documento
		Espacios de convivencia	Número de espacios construidos/Número de espacios programados*100	Anual	Informe de labores de IMPLAN, DGOT, DGDS
5. Construir y fortalecer con actividades permanentes por lo menos tres espacios recreativos en la zona sur, oriente y sur poniente en el entorno de las viviendas.	Resultado	Espacios públicos para recreación	Número de espacios recreativos funcionando/Número de espacios programados		Informe de labores de IMCAR y de la CMDAJ
6. Construir un parque lineal siguiendo el trazo del Río Guajalajara que inicie en la zona de la localidad Camino a San Cayetano de una para concluir en el Boulevard de la Solidaridad con una proximadamente 2.2 km, proyecto que contribuirá a integrar y proporcionar accesibilidad a las colonias del oriente de la ciudad, facilitar la convivencia e integración social que permitirá disminuir los altos índices de delictivos y la percepción de inseguridad que existen en esta zona.	Resultado	Parque lineal	Número de actividades culturales y recreativas en el tramo del parque/Número de actividades programados*100	Trimestral	Reporte de DGSP, de IMCAR y de la CMDAJ
			Número de personas que asisten/Número de personas estimado*100	Mensual	Reporte de DGSP, de IMCAR y de la CMDAJ
			Km de parque construido/km programados	Anual	Informe de Gobierno
7. Elaborar y/o actualizar el plan parcial de desarrollo urbano para la localidad de San Roque que cuenta con más de 5,000 habitantes, procurando que las propuestas se orienten a evitar la dispersión y consolidar la vivienda en contornos de 500 a 800 metros a partir de la zona central.	Resultado	Plan	Número de planes elaborados/Número de planes programados*100	Anual	Documento de publicación del plan parcial probado
8. Elaborar y/o actualizar los planes parciales de desarrollo urbano para las 4 localidades de entre 4,000 y 5,000 habitantes a efecto de orientar su consolidación e integración, en su caso, a la mancha urbana.	Resultado	Plan	Número de planes elaborados/Número de planes programados*100	Anual	Documento de publicación del plan parcial probado

Estrategia Municipal de Vivienda para Irapuato, Gto. Continuación					
Indicadores de Gestión y Resultado para cada meta					
EJE ESTRATÉGICO III: Fomento, Desarrollo y Financiamiento de la Producción Social de Vivienda Urbana y Rural para Sectores de Bajos Ingresos					
Objetivo particular III.1.1					
Atender las necesidades de vivienda de la población de escasos recursos mediante esquemas de producción social de vivienda asistida basados en instrumentos de financiamiento y participación dinámicos y flexibles					
METAS 2014-2030	Tipo de indicador	Nombre de indicador	Forma de cálculo	Periodicidad	Medio de verificación
1. Obtener la certificación del IMUVI ya sea por la CONAVI o por organizaciones no gubernamentales que apoyen la producción social de vivienda como desarrollador social de vivienda con capacidad para proporcionar asistencia técnica, social, legal, jurídica y financiera a grupos, organizaciones y personas para autoproducir, autoconstruir, mejorar y/o ampliar su vivienda.	Gestión	Instituto certificado como desarrollador social de vivienda			Informe de labores de IMUVI
2. Incrementar progresivamente los recursos del fondo o fideicomiso autosostenible y recuperable operado y administrado por el IMUVI para generar mayores posibilidades de atención a la población de escasos recursos y que se integrará con recursos del IMUVI, ahorro de los beneficiarios potenciales, subsidios federales, estatales y municipales, donaciones y créditos entre otros.	POR DEFINIR (VINCULADA A LA META 6/OBJETIVO E.1.1)				
3. Incorporar a dos organizaciones sociales que colaboren en la capacitación y certificación del IMUVI como desarrollador social de vivienda e impulsar proyectos conjuntos de producción social de vivienda asistida.	Resultado	Organizaciones	Número de organizaciones incorporadas/Número de organizaciones programadas	Anual	Informe de labores de IMUVI
3. Otorgar asistencia y analizar créditos y subsidios federales, estatales y municipales para la producción social hasta llegar a 200 viviendas anuales para familias con ingresos de hasta 3 salarios mínimos, que trabajen en el sector informal, que dispongan de terreno propio y que se ubiquen preferentemente en los polígonos sur poniente y oriente.	Resultado	Viviendas	Número de viviendas por producción social asistida/200 viviendas programadas*100	Anual	Informe de labores de IMUVI-DGDS-DIF Municipal
		Subsidios para vivienda social	Número de subsidios otorgados para producción social de vivienda asistida/200 viviendas programadas*100	Anual	Padrones de beneficiarios de IMUVI de labores de IMUVI
4. Levantar un censo que permita identificar, analizar y reasignar el 100% de las viviendas deshabitadas en los fraccionamientos promovidos por el IMUVI.	Resultado	Viviendas deshabitadas	Número de viviendas asignadas a habitadas/Número de viviendas deshabitadas financiadas por el IMUVI en el año de estudio/censo*100	Anual	Informe de labores de IMUVI
5. Organizar y capacitar, con el apoyo de organizaciones sociales y especialistas en la producción social de vivienda asistida, a los grupos en comunidades rurales en colonias semiurbanas y precarias para que puedan emprender en diversos apoyos: la autoproducción, autoconstrucción o ampliación de sus viviendas.	Resultado	Grupos organizados y capacitados	Número de grupos organizados/4 grupos programados*100	Anual	Informe de labores de IMUVI-DGDS-DIF Municipal
			Número de grupos capacitados/Número de grupos organizados	Anual	Informe de labores de IMUVI-DGDS-DIF Municipal
6. Otorgar asistencia y analizar créditos y subsidios federales, estatales y municipales para llegar hasta 200 acciones anuales de ampliación de vivienda que presenten hacimiento mediante asistencia integral para la construcción de un cuarto/dormitorio adicional en beneficio de igual número de familias que se ubiquen preferentemente en los polígonos sur poniente, oriente y sur.	Resultado	Viviendas ampliadas	Número de viviendas ampliadas/200 viviendas programadas*100	Anual	Informe de labores de IMUVI
		Subsidios	Número de subsidios otorgados para ampliación/200 viviendas programadas*100	Anual	Padrones de beneficiarios de IMUVI de labores de IMUVI
7. Proporcionar asistencia técnica y analizar subsidios estatales y federales para realizar anualmente hasta 200 acciones de consolidación estructural en aquellas viviendas de zona oriente asentadas en zonas de fallas en el subsuelo considerando para ello los resultados y recomendaciones de la Atlas de Riesgos de Irapuato 2013.	Resultado	Viviendas	Número de viviendas consolidadas/Número total de viviendas con problemas estructurales ubicadas en la zona oriente donde se presenten fallas en el subsuelo*100	Anual	Informe de labores de IMUVI
		Subsidios	Número de subsidios otorgados para consolidación estructural de vivienda/200 viviendas programadas*100	Anual	Padrones de beneficiarios de IMUVI de labores de IMUVI
8. Promover anualmente 100 acciones de mejoramiento de vivienda urbana y rural mediante la coordinación con el COVEG, el DIF municipal y estatal y las instancias federales competentes.	Resultado	Viviendas mejoradas	Número de viviendas mejoradas/100 viviendas programadas*100	Anual	Informe de labores de IMUVI-DGDS-DIF Municipal
		Subsidios	Número de subsidios otorgados para mejoramiento/100 viviendas programadas*100	Anual	Padrones de beneficiarios de IMUVI de labores de IMUVI
9. Firmar un convenio con la Universidad de Guanajuato Campus Irapuato-Salamanca para establecer una red de investigadores, académicos y estudiantes para apoyar la producción social de vivienda en los temas de fomento a la participación social de manera organizada, la difusión de tecnologías sustentables aplicables a la vivienda para sectores de escasos recursos y el acompañamiento social.	Gestión	Convenio	Número de estudiantes incorporados (servicio social)/Número estimado de estudiantes incorporar	Anual	Informe de labores de IMUVI
10. Convocar y organizar conjuntamente con IMPLAN y COVEG un foro sobre retos y oportunidades de la producción social de vivienda asistida desde la óptica de los sectores público, social y privado.	Resultado	Ponencias	Número de ponencias presentadas en el foro/Número de ponencias programadas*100		Informe del evento, publicación en la memoria
		Participantes	Número de asistentes al foro/Número estimado de asistentes*100		Informe del evento
11. Realizar un estudio sobre costo-beneficio social del otorgamiento de subsidios municipales que no impliquen erogación de recursos para apoyar la producción social de vivienda y de resultar viable presentarlo para su discusión y aprobación en su caso.	Gestión/Resultado	Estudio/propuesta			Reporte final
12. Orientar y consolidar tres proyectos de producción social de vivienda, uno en la zona oriente en el polígono comprendido entre las vialidades; al norte de la avenida del Carrizal y San Juan de Letrán, al oriente la carretera Silao-Irapuato, al sur el Boulevard Solidaridad y al Poniente la Carretera Silao-Irapuato. Otro al sur poniente en el polígono que se define por las vialidades Mariano García, Insurgentes, Jardín, Guanajuato e Independencia y el último en la zona sur en el polígono definido por las vialidades del Libramiento Sur y Av. Santo Domingo de Guzmán en las cuales habita población en condiciones de vulnerabilidad social.	Resultado	Proyecto de producción social de vivienda	Número de proyectos de producción social de vivienda desarrollados/3 proyectos de producción social de vivienda programados*100	Anual	Informe de labores de IMUVI y/o de DGDS
13. Otorgar asistencia y analizar créditos y subsidios federales, estatales y municipales para la producción social de hasta 500 viviendas anuales en localidades urbanas y rurales para familias con ingresos de hasta 5 veces el salario mínimo, que trabajen en el sector informal.	Resultado	Viviendas	Número de viviendas por producción social/150 viviendas programadas*100	Anual	Informe de labores de IMUVI-DGDS-DIF Municipal
		Subsidios	Número de subsidios canalizados/Número de viviendas producidas socialmente*100	Anual	Padrones de beneficiarios de IMUVI de labores de IMUVI
14. Otorgar asistencia y analizar créditos y subsidios federales, estatales y municipales para realizar hasta 300 acciones de ampliación de vivienda que presente hacimiento mediante asistencia integral para la construcción de un cuarto/dormitorio adicional en localidades urbanas y rurales como rurales en beneficio de igual número de familias con ingresos de hasta 5 veces el salario mínimo que trabajen en el sector informal pero sin prestaciones de vivienda.	Resultado	Viviendas ampliadas	Número de viviendas ampliadas/300 viviendas programadas*100	Anual	Informe de labores de IMUVI
		Subsidios	Número de subsidios canalizados/Número de viviendas ampliadas*100	Anual	Padrones de beneficiarios de IMUVI de labores de IMUVI

Estrategia Municipal de Vivienda para Irapuato, Gto.					
Indicadores de Gestión y Resultado para cada Meta					
Continuación					
EJE ESTRATÉGICO III: Fomento, Desarrollo y Financiamiento de la Producción Social de Vivienda Urbana y Rural para Sectores de Bajos Ingresos					
Objetivo particular III.2					
Promover, programar, organizar y regular el uso del suelo para vivienda social en beneficio de las familias de escasos recursos mediante la regularización planeada de los asentamientos humanos existentes y la constitución de reservas territoriales.					
METAS 2014-2030	Tipo de indicador	Nombre de indicador	Forma de cálculo	Periodicidad	Medio de verificación
1. Realizar un estudio que permita definir el uso y aprovechamiento eficiente de la actual reserva territorial del IMUVII y establecer, consensar y aplicar criterios técnicos y sociales para orientar las adquisiciones futuras.	Resultado	Estudio		Única	Documento de Informe de resultados
2. Obtener apoyos financieros públicos y privados para la adquisición y/o desarrollo de reservas territoriales aptas respetando las directrices del PMDUOET y los lineamientos establecidos por JAPAM en cuanto a la factibilidad de servicios de agua y drenaje	Resultado	Reserva territorial adquirida	Hectáreas adquiridas/hectáreas programadas*100	Anual	Contrato
3. Adquirir y desarrollar un total de 60 hectáreas de suelo para conformar una reserva territorial viable para ofertar lotes con servicios e impulsar la producción de vivienda nueva con esquemas comerciales o sociales en beneficio de familias de escasos recursos que no cuenten con terreno propio.	Resultado	Reserva territorial	Número de hectáreas adquiridas/Número de hectáreas programadas*100	Anual	Informe de labores de IMUVII
4. Adquirir en asociación con COVEG un total de 20 hectáreas de reserva territorial viable para desarrollar proyectos de producción de vivienda social asistida en el oriente y sur poniente de la Ciudad de Irapuato (ver imagen 5 y 6) y/o en localidades de la zona con más de 2,000 habitantes en beneficio de familias de escasos recursos	Gestión	Acuerdo de liquidación de reestructuración de deuda anterior	Acuerdo	Única	Acuerdo firmado por IMUVII y COVEG
	Resultado	Reserva territorial	Número de hectáreas adquiridas/Número de hectáreas programadas*100	Anual	Informe de labores de IMUVII
5. Levantar un padrón y censo de lotes y familias en asentamientos irregulares e incorporarlos a las acciones de regularización para controlar su expansión.	Gestión	Censo		Anual	Informe de COMURE y/o Informe de labores de IMUVII
6. Regularizar en un plazo de 10 años, los asentamientos irregulares que se identifiquen como viables con la participación y compromiso de los habitantes.	Resultado	Asentamientos regularizados	Número de asentamientos regularizados/Número de asentamientos programados*100	Anual	Informe de labores de COMURE y/o Informe de labores de IMUVII

Estrategia Municipal de Vivienda para Irapuato, Gto.					
Indicadores de Gestión y Resultado para cada meta					
Continuación					
EJE ESTRATÉGICO IV: Mayores Oportunidades y Facilidades para el Financiamiento de la Vivienda Económica y de Interés Social (producción comercial)					
Objetivo particular E.IV.1					
Promover y facilitar la producción y adquisición de vivienda económica y de interés social sustentable y de calidad en entornos ordenados, seguros, habitables y conectados a la ciudad que potencien el desarrollo de las personas y familias y posibiliten la convivencia y cohesión social.					
METAS 2014-2030	Tipo de indicador	Nombre de indicador	Forma de cálculo	Periodicidad	Medio de verificación
1. Facilitar, en coordinación con los Gobiernos Federal y Estatal la construcción y financiamiento de hasta 2,000 viviendas año principalmente de interés social y económicas nuevas y usadas, ubicadas en el segundo contorno y principalmente hacia el norte de la Ciudad de Irapuato y en las localidades semiurbanas conectadas e integradas a la Ciudad.	Gestión	Financiamiento	Número de financiamientos otorgados/financiamientos programados	Anual	Estadística de Vivienda del CONAVI e informes de labores de INFONAVIT
2. Impulsar acciones para mejorar anualmente el 5% de las viviendas económicas financiadas por los organismos nacionales de vivienda y que cuentan con un solo dormitorio y presentan deterioro.	Gestión	Acciones de mejoramiento	Número de financiamientos otorgados para mejoramiento/financiamientos programados para mejoramiento	Anual	Estadística de Vivienda del CONAVI e informes de labores de INFONAVIT
3. Promover que un 30% de las viviendas reportadas como deshabitadas se incorporen al mercado de vivienda y se encuentren en venta.	Gestión	Aprovechamiento de la vivienda deshabitada	Número de viviendas incorporadas al mercado/Número de viviendas programadas en el año * 100	Anual	Reportes de inventario Habitacional de Suelo para Vivienda del SICAMI
4. Suscribir un convenio con desarrolladores para implementar tecnologías ambientalmente sustentables en los desarrollos habitacionales.	Gestión	Convenio	Seguimiento		Convenio firmado
5. Promover y gestionar la instalación de una ventanilla única de vivienda administrada por la DGOT para una gestión eficiente y transparente de los procesos de trámites y licencias para el desarrollo de fraccionamientos e incentivar la inversión en el sector.	Gestión	Ventanilla Única	Seguimiento de la operación y mejora		Autorización de la creación y operación de la ventanilla
6. Realizar por IMUVII, IMPLAN y el área de finanzas del Municipio un estudio con el apoyo de COVEG sobre la pertinencia y posibilidad de otorgar incentivos fiscales para aquellos desarrollos habitacionales que contribuyan a la consolidación y redensificación de la Ciudad de Irapuato y localidades semiurbanas.	Gestión	Documento	Estudio realizado		Documento

Estrategia Municipal de Vivienda para Irapuato, Gto.					
Indicadores de Gestión y Resultado para cada meta					
Continuación					
EJE ESTRATÉGICO V: Lineamientos para la Regulación y Ubicación de Fraccionamientos de Vivienda Media y Residencial					
Objetivo particular E.V.1					
Mejorar y hacer propuestas al marco normativo y administrativo tanto municipal como estatal, para dar facilidades en el uso de baldíos ubicados en el primer contorno con el fin de optimizar la infraestructura y equipamientos existentes y orientar en estas acciones de vivienda de tipo media y residencial para el centro.					
METAS 2014-2030	Tipo de indicador	Nombre de indicador	Forma de cálculo	Periodicidad	Medio de verificación
1. Firmar un convenio con desarrolladores, valuadores y colegios de profesionistas para conocer sus necesidades y propuestas con respecto a la normatividad y trámites de este sector y sus necesidades de suelo.	Gestión	Taller			Informe de taller de consulta
		Convenio			Convenio firmado
2. Elaborar conjuntamente por IMPLAN, DGOT e IMUVII un estudio de redensificación en la zona centro de la Ciudad de Irapuato con el apoyo de la COVEG que impulse la producción de vivienda vertical y presentarlo a la consideración del Consejo Consultivo del Centro Histórico.	Gestión	Estudio de redensificación			Publicación impresa o electrónica del estudio

Estrategia Municipal de Vivienda para Irapuato, Gto.					
Indicadores de Gestión y Resultado para cada meta					
Continuación final					
EJE ESTRATÉGICO VI: Información para la planeación del sector vivienda					
Objetivo particular VI.1					
Contribuir a una eficiente planeación y toma de decisiones de los sectores público, privado y social involucrados en el desarrollo habitacional del Municipio mediante la disponibilidad y acceso público a información actualizada, relevante y confiable					
METAS 2014-2030	Tipo de indicador	Nombre de indicador	Forma de cálculo	Periodicidad	Medio de verificación
1. Firmar dos convenios de colaboración, uno con la COVEG con el fin de apoyar la construcción del inventario habitacional y de suelo para Vivienda del Municipio y otro con los Organismos Nacionales de Vivienda para que proporcionen la información respecto a las metas y avances de sus programas de crédito y subsidio para vivienda.	Gestión	Convenios	(Número de convenios firmados / 2) (Número de convenios programados) * 100		Convenio
2. Fortalecer, administrar y actualizar un Inventario Habitacional y de Suelo para Vivienda del Municipio como una vertiente del SICAMI con el apoyo de la COVEG para integrarlo al correspondiente inventario estatal.	Gestión	Inventario Habitacional y de Suelo para Vivienda			Reportes del SICAMI
3. Integrar, actualizar y difundir el padrón único de beneficiarios de los programas estatales y municipales de subsidios y/o créditos para vivienda.	Gestión	Documento			Padrón
4. Actualizar, fortalecer y administrar la página web del IMUVII vinculándola a la del Gobierno Municipal para facilitar a todos los agentes el acceso a información del sector generada por el Inventario Habitacional y de Suelo para Vivienda del Municipio.	Gestión	Página web			IMUVII
5. Realizar anualmente dos campañas de promoción y difusión masiva de los programas de vivienda en los que participe el Municipio y sus resultados.	Resultado	Campaña	(Número de campañas realizadas / Número de campañas programadas) * 100		Informe de labores del IMUVII, reporte de las campañas
6. Realizar anualmente un taller de capacitación sobre el manejo y administración del inventario habitacional y de suelo para vivienda tanto estatal como municipal para el personal del IMUVII, IMPLAN y de las Direcciones Generales de Desarrollo Social y de Ordenamiento Territorial impartido por COVEG	Resultado	Taller Personas	(Número de talleres realizados / 1 taller programado) * 100 (Número de personas capacitadas / Número de personas programadas) * 100	Anual Anual	Memoria del taller Memoria del taller
CMUDAJ, Comisión Municipal de Deporte y Atención a la Juventud COMURE, Comisión Municipal para la Regularización de los Asentamientos Humanos COVEG, Comisión de Vivienda del Estado de Guanajuato DGDE, Dirección General de Desarrollo Económico DGDS, Dirección General de Desarrollo Social DGOT, Dirección General de Ordenamiento Territorial DGSP, Dirección General de Seguridad Pública			DIF-Municipal, Sistema para el Desarrollo Integral de la Familia en el Municipio IMCAR, Instituto Municipal de Cultura, Arte y Recreación de Irapuato IMPLAN, Instituto Municipal de Planeación de Irapuato IMUVII, Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato ISTT, Instituto de Seguridad en la Tenencia de la Tierra del Estado de Guanajuato JAPAMI, Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato		

VII. Lineamientos para la formulación de políticas públicas de vivienda

En el contexto de los objetivos y retos de la planeación municipal, la Estrategia Municipal de Vivienda para Irapuato, Guanajuato, tiene como prioridad mejorar la calidad de vida de las familias mediante mayores oportunidades de acceso a viviendas de calidad en un entorno ordenado y sustentable que propicie la igualdad de oportunidades por lo que se regula, promueve e incentiva la producción y financiamiento de las diversas soluciones habitacionales en beneficio de la población del Municipio, en especial de los más desfavorecidos, buscando conjuntar esfuerzos para abatir la expansión desordenada de la ciudad y sus localidades semiurbanas y rurales.

Los lineamientos para la formulación de políticas públicas en materia de vivienda giran en torno a:

- Posicionar la vivienda como elemento clave para el desarrollo humano y contenedor del desarrollo urbano ordenado y sustentable, por ello es fundamental su articulación con los planes y programas de ordenamiento territorial y ecológico, de desarrollo urbano, económico y social para la búsqueda de una mejor calidad de vida de los habitantes del Municipio.
- Desde el ámbito habitacional se promoverá una ciudad compacta, continua, segura y con mayores densidades que favorezca la optimización de los recursos naturales y urbanos reduciendo tiempos de traslado, favoreciendo la movilidad peatonal que promueva la interacción social y fomente la cohesión social. Una ciudad donde el suelo se reconozca y valore como un recurso básico, escaso y no renovable.
- La integración de los desarrollos habitacionales periféricos a los centros de trabajo, y a los equipamientos de salud, educación y recreación demanda de acciones coordinadas y transversales de todos los órdenes y niveles de gobierno e instituciones del Municipio.
- Los logros en el cumplimiento progresivo del derecho a la vivienda se traducen en avances en el derecho a la movilidad, accesibilidad, disfrute y uso del espacio público principalmente para la población más vulnerable que se ubica en núcleos dispersos y marginados social y económicamente, por ello es necesario impulsar acciones que promuevan su integración.
- La producción social de vivienda asistida es una política pública orientada a brindar oportunidades de acceso a una vivienda digna a la población de escasos recursos que promueve el desarrollo comunitario y la mejora del hábitat comprometiendo de manera organizada a las familias en parte de la solución más que en el problema a atender.
- El reconocimiento de que el sector vivienda no es homogéneo por tanto las estrategias y normatividad deben responder a las particularidades y necesidades de cada segmento de población y de cada tipo y modalidad de vivienda.

- La mejora de la calidad físico-ambiental de las viviendas es indispensable para cumplir con el precepto de vivienda digna y de calidad, es función de la autoridad impulsar procesos que protejan e incrementen el patrimonio y seguridad de las familias y contribuyan a mejorar su calidad de vida.
- La política de vivienda habrá de sustentarse en esquemas e instrumentos financieros flexibles, sostenibles e innovadores que permitan el logro de los objetivos y aumenten las posibilidades de impulsar cambios, esto es aún más claro en el caso de la vivienda para los sectores de menores ingresos. El impulso a dichos esquemas es una acción prioritaria de un gobierno incluyente, solidario y comprometido con las personas.
- La formalización y aprovechamiento de la capacidad de ahorro de los potenciales beneficiarios como oportunidad de sumarlos no sólo como demandantes de apoyos sociales sino como corresponsables de las acciones.
- El liderazgo municipal es imprescindible ya que el modelo de ciudad compacta, continua, incluyente y segura exige iniciar acciones para impulsar la ocupación intensiva del suelo (uso de baldíos urbanos, vivienda vertical entre otros) y la redensificación o regeneración urbana (rehabilitación de viviendas en las zonas centrales con vocación habitacional) lo que implica cambios culturales de los distintos sectores que requieren de proyectos piloto o de demostración que constituyan experiencias de éxito que puedan replicarse gradualmente.
- La coordinación entre los diferentes niveles de gobierno y entre las dependencias e instituciones de cada gobierno es una de las estrategias transversales que impulsa decididamente el Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018 y retomada en el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano con el propósito de alinear los objetivos, políticas y acciones de todo el sector público para que la vivienda funcione como eje articulador de un desarrollo urbano ordenado y sustentable que brinde igualdad de oportunidades para el bienestar integral de la población. Las autoridades municipales habrán de potenciar los instrumentos de coordinación que se constituyan desde los gobiernos federal y estatal y crear los propios a efecto de que sus áreas planeen y operen transversal y con una visión integral.
- Transparencia y rendición de cuentas son acciones a fortalecer por la oportunidad que representan para apoyar el funcionamiento institucional, la toma de decisiones de los actores que participan en el sector habitacional, la evaluación de los programas y acciones públicas e informar a la sociedad de los logros alcanzados.
- La Concurrencia de los sectores público, privado y social es esencial en un proceso de planeación que propicie la negociación e interacción de todos los actores que participan en el sector para asegurar el derecho constitucional a la vivienda como eje para construir la ciudad que se desea.

VIII. Instrumentos de coordinación y concertación para la ejecución de la Estrategia

La Estrategia señala el rumbo, objetivos, y metas que tienen como propósito la definición de políticas públicas tendientes a facilitar la producción y acceso a la vivienda en beneficio de la población del Municipio, en especial la de menores ingresos, en un entorno ambientalmente sustentable y socialmente incluyente y seguro.

Asimismo, el Código Territorial establece los principios en materia de coordinación entre los niveles de gobierno y destaca que entre las facultades del Poder Ejecutivo del Estado están el celebrar convenios con los municipios para el ordenamiento y administración sustentable del territorio; para la implementación de las políticas y acciones de vivienda y que los municipios ejercerán sus atribuciones de forma concurrente y coordinada en el ámbito de sus competencias, para mejorar la calidad de vida de la población mediante la planeación de una distribución adecuada y sustentable de los servicios públicos, la vivienda, el equipamiento urbano, la infraestructura pública y las actividades productivas (*Artículos 12, 13 fracción II, 16 fracción V*).

VIII.1. Coordinación entre los tres órdenes de gobierno.

Para la ejecución de las acciones se requiere impulsar y fortalecer instrumentos de coordinación entre las diferentes instituciones del Gobierno Municipal así como entre éstas y las instituciones estatales y federales, mediante acuerdos y convenios que promuevan el incremento de inversiones programadas y la asistencia técnica por dependencias y organismos federales y estatales orientados a incrementar y mejorar el parque habitacional tales como:

- Convenios de coordinación con dependencias de los gobiernos federal como las Secretarías de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano (SEDATU) y de Desarrollo Social (SEDESOL) para incrementar la inversión pública en vivienda, el acceso a subsidios federales y asesoría técnica para apoyar a las instituciones municipales para mejorar la vivienda y los entornos alrededor de la misma.
- La vinculación de la política habitacional con el Programa Nacional de Prevención Social del delito abre la oportunidad de canalizar recursos de los fondos de prevención, por ejemplo del Subsidio para la Seguridad en los Municipios (SUBSEMUN) que instrumenta la Secretaría de Gobernación para la generación de entornos y espacios públicos seguros y que fomenten la convivencia y cohesión social en los desarrollos habitacionales.

Con el apoyo del Gobierno del Estado gestionar dichos fondos para desarrollar proyectos relativos a la construcción o mejoramiento de espacios públicos y centros de convivencia a nivel barrio o colonia, en particular el parque lineal propuesto.

- Impulsar mesas de trabajo con el INFONAVIT a través de su Delegación local para orientar la producción de vivienda económica y de interés social con criterios de sustentabilidad en las zonas previstas por los instrumentos de planeación territorial del Municipio de Irapuato.

- Coordinación, colaboración y participación con la Secretaría de Desarrollo Social y Humano COVEG, el Instituto de Seguridad en la Tenencia de la Tierra (órgano desconcentrado de la Secretaría de Gobierno), el Sistema para el Desarrollo Integral de la Familia en el Estado de Guanajuato y el Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato (ISSEG) para canalizar recursos hacia la producción social de vivienda y fraccionamientos de urbanización progresiva.
- Con el apoyo de COVEG acordar con la CONAVI para que se consideren en las políticas de financiamiento y subsidio los criterios y directrices emanados del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de Irapuato, Guanajuato, considerando que la política de vivienda prioriza la coordinación para lograr un mismo objetivo; lograr un desarrollo urbano ordenado, sostenible e inteligente y ello requiere la unificación de criterios de planeación territorial.
- Colaboración con la COVEG para contar con mayores recursos financieros, asesoría y capacitación para la realización de proyectos de vivienda en coparticipación, el diseño y administración del sistema de información municipal de vivienda mediante la firma de convenios y acuerdos.
- Consensar, a través de la creación de un Gabinete de Vivienda o en su caso a través del Consejo Directivo del IMUVII, con las dependencias y organismos municipales involucradas en el sector habitacional para que dentro de sus agendas institucionales incorporen las prioridades de la política municipal de vivienda, entre otros;
 - ✓ Dirección General de Desarrollo Social
 - ✓ Dirección General de Ordenamiento Territorial
 - ✓ Dirección General de Desarrollo Económico
 - ✓ Dirección General de Seguridad Pública
 - ✓ Tesorería Municipal
 - ✓ Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato
 - ✓ Instituto Municipal de Planeación de Irapuato
 - ✓ Instituto Municipal de Cultura, Arte y Recreación
- Establecer relación con los Institutos Municipales de Vivienda del Estado de Guanajuato para compartir experiencias, hacer alianzas e impulsar proyectos conjuntos y a mediano plazo impulsar la creación de una Red Estatal de Institutos Municipales de Vivienda con el apoyo de la COVEG.

VIII.2. Concertación con los sectores social y privado

Generar condiciones para que el sector vivienda sea factor de desarrollo ordenado ambientalmente sustentable e incluyente requiere de fortalecer la participación de los sectores

social y privado y en general de la ciudadanía y en particular de los beneficiarios de las acciones de vivienda a fin de incorporar sus opiniones y sugerencias, facilitando su cooperación comprometida a través de:

- Promover y firmar acuerdos de colaboración o convenios con instituciones académicas, colegios de profesionales (Arquitectos, Ingenieros, Valuadores entre otros) y organizaciones de la sociedad civil para que se vinculen e incorporen a los proyectos de producción social de vivienda que impulsa el IMUVII y otras instituciones municipales.
- Contactar y vincularse con organizaciones sociales que proporcionen asistencia técnica, donaciones ó créditos blandos.
- Acercamiento del IMUVII con organizaciones nacionales e internacionales comprometidas con el fortalecimiento de la producción social de vivienda.
- Consultas y talleres de análisis que permitan el acercamiento entre las autoridades y dependencias municipales con la comunidad para escuchar e incluir sus demandas e inquietudes en las actualizaciones de este Programa.
- Fortalecer la participación del sector social dentro del Consejo Directivo del IMUVII.
- Sistema de Información Municipal de Vivienda con acceso público.
- Organización y capacitación de grupos comunitarios para la realización de los proyectos de producción social de vivienda asistida.

VIII.3. Instrumentos financieros

Los proyectos y acciones que se plantean requieren de la ampliación y diversificación de las fuentes de financiamiento y de promover la generación de apoyos y accesos a recursos de dependencias estatales y federales, principalmente el INFONAVIT, mediante la creación de condiciones para el desarrollo urbano ordenado y sustentable.

- Aplicación de recursos presupuestales municipales para el desarrollo planeado y ordenado de nuevas zonas de desarrollo.
- Acceso por parte del IMUVII a recursos del Ramo 33 para financiar proyectos de producción social de vivienda asistida.
- Acceso por parte del IMUVII a los apoyos presupuestarios del Programa de Consolidación de Reservas Urbanas⁶¹ para, detonar en suelo intraurbano, proyectos de producción de vivienda social digna y sustentable.
- Esquemas a través de los cuales los sectores privado y social se incorporen en la prestación de servicios a través de concesiones o asociaciones público privadas.

⁶¹ El Programa de Consolidación de Reservas Urbanas para el ejercicio fiscal 2014 apoyará con subsidios al suelo proyectos de: edificación de vivienda social vertical (mínimo tres niveles) intraurbana con densidades mínimas de 120 viviendas por hectárea destinadas a población con ingresos de hasta 5 veces el salario mínimo vigente. Reglas de operación, publicadas en el DOF el 30 de diciembre de 2013

- Fuentes de financiamiento alternativas para la generación de apoyos a nivel local, a través de la creación y administración de un instrumento financiero recuperable y autosostenible que de confianza a todos los actores y que sume recursos de:
 - ✓ Bancarización del ahorro previo de los potenciales beneficiarios de las acciones de producción social de vivienda.
 - ✓ Donaciones de organizaciones sin fines de lucro, nacionales e internacionales.
 - ✓ Créditos de instituciones nacionales (avalados por la Tesorería Municipal) para proyectos estratégicos del IMUVII.
 - ✓ Recursos provenientes de la recuperación de cartera.
 - ✓ Subsidios federales y estatales. Por su relevancia habrá de vincularse la política municipal de vivienda con la vertiente de prevención social del delito y la violencia, tanto de SEDATU como de la Secretaría de Gobernación (Programa Nacional de Prevención de la Violencia y la Delincuencia y Subsidio para la Seguridad en los Municipios –Subsemun-) a efecto de ampliar las fuentes de recursos para las acciones que permitan el mejoramiento de los entornos habitacionales.
- Apoyos financieros de la Secretaría de Economía destinados a impulsar programas de sectores estratégicos y desarrollo regional así como proyectos de mejora regulatoria⁶² entre los cuales se encuentran la creación de sistemas de información geográfica para elaborar planes de desarrollo urbano y ordenamiento territorial así como para la creación de ventanillas únicas.

VIII.4. Información, difusión y comunicación sobre la Estrategia de Vivienda

La instrumentación con éxito de una estrategia integral y consensada requiere de información común con relación a temas específicos indispensables para garantizar el derecho a la vivienda de las familias irapuatenses. El instrumento básico es el diseño, operación y administración del Sistema Municipal de Información de Vivienda que vinculado al SICAMI y al Sistema Estatal de Información proporcione de forma oportuna y confiable a todos los actores los elementos para la toma efectiva de decisiones y planeación.

Asimismo, la participación de los sectores social y privado requiere de que se lleven a cabo en forma constante campañas de difusión y comunicación tanto de los logros alcanzados, como de los programas que se ofrecen y los retos a futuro.

La realización de talleres de participación donde se comuniquen los principales lineamientos y objetivos en materia de vivienda y los compromisos concretos que se asuman, así como para recibir, analizar e incluir en su caso opiniones y necesidades de los diferentes sectores.

⁶² Secretaría de Economía, Instituto Nacional del Emprendedor, Reglas de Operación del Fondo Nacional Emprendedor para el ejercicio fiscal 2014, publicadas en el DOF el 28 de diciembre de 2013.

La actualización constante de la página web del IMUVII es un medio ideal y económico para la difusión de la estrategia y reporte de avances así como de los logros en materia de coordinación.

La difusión en la prensa local de la evaluación de resultados en materia de vivienda en forma posterior al Informe de Gobierno correspondiente.

Versión final tercera revisión

Anexo estadístico

Cuadro No. 1.A. Estimación de la población del Municipio de Irapuato, 2011-2040 (número de personas)											
Año	Pronóstico	Grupos de edad (años)					Ambito de residencia		Tasas de crecimiento		
		0-14	15-29	30-44	45-64	65+	Urbano	Rural	Urbano	Rural	Total
2011	546,488	167,381	148,050	115,118	185,055	130,885	46,966	99,522	1.77%	2.25%	1.86%
2012	556,015	167,804	150,397	117,043	188,728	132,043	54,363	101,652	1.65%	2.14%	1.74%
2013	565,242	168,093	152,647	118,716	192,513	133,273	61,499	103,742	1.57%	2.06%	1.66%
2014	574,224	168,353	154,697	120,207	196,385	134,581	68,423	105,801	1.50%	1.98%	1.59%
2015	582,995	168,652	156,381	121,677	200,312	135,973	75,160	107,835	1.44%	1.92%	1.53%
2016	591,581	169,007	157,675	123,186	204,257	137,456	81,733	109,848	1.38%	1.87%	1.47%
2017	600,014	169,372	158,848	124,556	208,202	139,036	88,168	111,846	1.34%	1.82%	1.43%
2018	608,307	169,715	160,025	125,725	212,128	140,714	94,476	113,831	1.29%	1.77%	1.38%
2019	616,713	170,105	161,086	126,958	216,060	142,504	100,862	115,851	1.29%	1.77%	1.38%
2020	624,986	170,510	161,864	128,302	219,922	144,388	107,127	117,859	1.25%	1.73%	1.34%
2021	633,121	170,962	162,418	129,703	223,677	146,362	113,268	119,854	1.21%	1.69%	1.30%
2022	641,150	171,378	162,826	131,184	227,335	148,427	119,308	121,841	1.18%	1.66%	1.27%
2023	649,105	171,714	163,088	132,793	230,926	150,584	125,277	123,828	1.15%	1.63%	1.24%
2024	656,971	171,916	163,336	134,469	234,417	152,833	131,160	125,811	1.12%	1.60%	1.21%
2025	664,752	172,032	163,626	136,164	237,755	155,174	136,962	127,790	1.09%	1.57%	1.18%
2026	672,448	172,248	163,760	137,909	240,916	157,614	142,683	129,765	1.07%	1.55%	1.16%
2027	680,056	172,438	163,844	139,706	243,903	160,166	148,320	131,736	1.04%	1.52%	1.13%
2028	687,225	172,528	163,822	141,433	246,630	162,812	153,591	133,635	0.96%	1.44%	1.05%
2029	694,290	172,604	163,842	143,052	249,200	165,591	158,766	135,524	0.93%	1.41%	1.03%
2030	701,246	172,657	163,947	144,405	251,727	168,510	163,842	137,404	0.91%	1.39%	1.00%
2031	708,088	172,909	163,304	146,132	254,228	171,514	168,814	139,274	0.88%	1.36%	0.98%
2032	714,810	173,186	162,502	147,885	256,604	174,633	173,678	141,132	0.86%	1.33%	0.95%
2033	721,409	173,491	161,540	149,664	258,849	177,866	178,433	142,976	0.83%	1.31%	0.92%
2034	727,881	173,825	160,413	151,469	260,960	181,214	183,074	144,807	0.80%	1.28%	0.90%
2035	734,219	174,191	159,122	153,300	262,931	184,676	187,597	146,622	0.78%	1.25%	0.87%
2036	740,420	174,589	157,662	155,157	264,757	188,255	191,999	148,421	0.75%	1.23%	0.84%
2037	746,481	175,022	156,034	157,041	266,436	191,948	196,279	150,202	0.72%	1.20%	0.82%
2038	752,478	175,510	154,252	158,969	267,980	195,767	200,497	151,981	0.71%	1.18%	0.80%
2039	758,440	176,062	152,321	160,947	269,393	199,717	204,676	153,764	0.70%	1.17%	0.79%
2040	764,250	176,654	150,215	162,907	270,691	203,783	208,724	155,526	0.67%	1.15%	0.77%

Fuente: Estimación propia.

Cuadro No. 2.A. Irapuato. Antigüedad de las viviendas según tipo de material en muros y techo en las viviendas, 2000

Cuadro No. 2.A. Irapuato. Antigüedad de las viviendas según tipo de material en muros y techo en las viviendas, 2000																	
Antigüedad / Paredes	Urbano							Rural							Total		
	Material de desecho	Lámina de cartón	Lámina de asbesto	Palma, tejamanil o madera	Teja	Losa de concreto, tabique, ladrillo o terrado con viguería	No especificado	Subtotal urbano	Material de desecho	Lámina de cartón	Lámina de asbesto	Palma, tejamanil o madera	Teja	Losa de concreto, tabique, ladrillo o terrado con viguería		No especificado	Subtotal rural
Menos de 1 año		63	169		58	828		1,118		28	56		49	243		376	1,494
Lámina de cartón		23	4					27									27
Lámina de asbesto o metálica			41					41									41
Madera			17					17		24						24	41
Adobe					1			1					20			20	21
Tabique, ladrillo, block, piedra, cantera, cemento o concreto		40	107		57	828		1,032		4	56		29	243		333	1,365
1 a 5 años	9	494	1,021	29	557	8,979	95	11,184		47	264	14	531	2,849	24	3,730	14,914
Material de desecho				7				7									7
Lámina de cartón		173	26					200		20						20	220
Lámina de asbesto o metálica		22	58		99			179									179
Carrizo, bambú o palmilla						1		1									1
Madera			30	5				35									35
Adobe		40	20		20			79		5	23		132			160	239
Tabique, ladrillo, block, piedra, cantera, cemento o concreto	9	259	888	16	438	8,978		10,588		22	241	14	399	2,849		3,526	14,114
No especificado							95	95							24	24	119
6 a 10 años	20	275	771	19	350	14,620	117	16,172		29	468		1,056	2,028	20	3,600	19,772
Material de desecho		42	20					61									61
Lámina de cartón		66	21					87									87
Lámina de asbesto o metálica		7	49					56									56
Embarro o bajareque			7					7									7
Madera		36	6					42					3			3	45
Adobe			14					14		24	52		251	3		330	343
Tabique, ladrillo, block, piedra, cantera, cemento o concreto	20	124	655	19	350	14,609		15,776		5	415		802	2,025	20	3,268	19,044
No especificado							117	128									128
11 a 20 años		158	1,338	58	862	18,794	54	21,264	2	36	470	29	1,308	1,927		3,772	25,036
Material de desecho								10									10
Lámina de cartón		9	13					22									22
Lámina de asbesto o metálica		9	73					82									82
Madera		19	9					28									28
Adobe			152		66			218		3	47		305			355	572
Tabique, ladrillo, block, piedra, cantera, cemento o concreto		121	1,091	58	797	18,784		20,850	2	33	424	29	1,003	1,927		3,418	24,268
No especificado							54	54									54
21 a 30 años		137	935	12	799	9,442		11,325		22	435	3	1,290	970	5	2,725	14,050
Lámina de cartón		15	36					51									51
Lámina de asbesto o metálica			12					12									12
Madera											3					3	3
Adobe			54		104	13		171			75		411	15		501	672
Tabique, ladrillo, block, piedra, cantera, cemento o concreto		122	833	12	695	9,429		11,091		22	357	3	879	955	5	2,221	13,312
31 a 50 años			636	30	489	3,531		4,686		14	285		459	368		1,126	5,813
Embarro o bajareque					10			10									10
Madera			15					15									15
Adobe			51	18	150			219			48		182			245	464
Tabique, ladrillo, block, piedra, cantera, cemento o concreto			570	12	330	3,531		4,442			237		277	368		881	5,323
Más de 50 años	30	204	41	528	891			1,694		2	41		371	162		575	2,269
Adobe			49	12	454	67		582			14		257			271	852
Tabique, ladrillo, block, piedra, cantera, cemento o concreto		30	155	29	74	825		1,113		2	27		114	162		304	1,417
No especificado		17	368		164	2,570	615	3,734		18	60		113	213	182	586	4,321
Lámina de asbesto o metálica						1		1		18						18	19
Madera			17					17			6		37			43	60
Tabique, ladrillo, block, piedra, cantera, cemento o concreto		17	350		164	2,569		3,101			54		76	213		343	3,444
No especificado							615	615							182	182	798
Total	29	1,174	5,441	188	3,809	59,655	881	71,178	2	195	2,080	46	5,177	8,761	231	16,491	87,669

Fuente: Elaboración propia con base en Inegi.

Cuadro No. 2.A. Irapuato. Antigüedad de las viviendas según tipo de material en muros y techo en las viviendas, 2000																	
Antigüedad / Paredes	Urbano								Rural								Total
	Material de desecho	Lámina de cartón	Lámina de asbesto	Palma, tejamanil o madera	Teja	Losa de concreto, tabique, ladrillo o terrado con viguería	No especificado	Subtotal urbano	Material de desecho	Lámina de cartón	Lámina de asbesto	Palma, tejamanil o madera	Teja	Losa de concreto, tabique, ladrillo o terrado con viguería	No especificado	Subtotal rural	
Menos de 1 año		63	169		58	828		1,118		28	56		49	243		376	
Lámina de cartón		23	4					27								27	
Lámina de asbesto o metálica			17					17		24						41	
Madera					1			1					20			24	
Adobe													29			21	
Tabique, ladrillo, block, piedra, cantera, cemento o concreto		40	107		57	828		1,032		4	56		29	243		333	
1 a 5 años	9	494	1,021	29	557	8,979	95	11,184	47	264	14	531	2,849		24	3,730	
Material de desecho				7				7								7	
Lámina de cartón		173	26					200		20						20	
Lámina de asbesto o metálica		22	58		99			179								220	
Cantera, bambú o palmita						1		1								1	
Madera			30	5				35								35	
Adobe			40	20	20			79		5	23		132			160	
Tabique, ladrillo, block, piedra, cantera, cemento o concreto	9	259	888	16	438	8,978		10,588	22	241	14	399	2,849			3,526	
No especificado							95	95							24	24	
6 a 10 años	20	275	771	19	350	14,620	117	16,172	29	468		1,056	2,028		20	3,600	
Material de desecho		42	20					61								61	
Lámina de cartón		66	21					87								87	
Lámina de asbesto o metálica		7	49					56								56	
Embarro o bajareque			7					7								7	
Madera		36	6					42					3			45	
Adobe			14					14		24	52		251	3		330	
Tabique, ladrillo, block, piedra, cantera, cemento o concreto	20	124	655	19	350	14,609		15,776	5	415		802	2,025		20	3,268	
No especificado						11	117	128								128	
11 a 20 años		158	1,338	58	862	18,794	54	21,264	2	36	470	29	1,308	1,927		3,772	
Material de desecho						10		10								10	
Lámina de cartón		9	13					22								22	
Lámina de asbesto o metálica		9	73					82								82	
Madera		19	9					28								28	
Adobe			152		66			218		3	47		305			355	
Tabique, ladrillo, block, piedra, cantera, cemento o concreto		121	1,091	58	797	18,784		20,850	2	33	424	29	1,003	1,927		3,418	
No especificado							54	54								54	
21 a 30 años		137	935	12	799	9,442	54	11,325		22	435	3	1,290	970	5	2,725	
Lámina de cartón		15	36					51								51	
Lámina de asbesto o metálica			12					12								12	
Madera			54		104			171			3		75	15		301	
Adobe						13							411			411	
Tabique, ladrillo, block, piedra, cantera, cemento o concreto		122	833	12	695	9,429		11,091	22	357	3	879	955		5	2,221	
31 a 50 años			636	30	489	3,531		4,686		14	285		459	368		1,126	
Embarro o bajareque					10			10								10	
Madera			15					15								15	
Adobe			51	18	150			219		14	48		182			245	
Tabique, ladrillo, block, piedra, cantera, cemento o concreto			570	12	330	3,531		4,442			237		277	368		881	
Más de 50 años	30	204	41	528		891		1,694	2	41		371	162			575	
Adobe		49	12	454		67		582		14		257				271	
Tabique, ladrillo, block, piedra, cantera, cemento o concreto		30	155	29	74	825		1,113		2	27		114	162		304	
No especificado		17	368		164	2,570	615	3,734		18	60		113	213	182	596	
Lámina de asbesto o metálica						1		1		18						18	
Madera			17					17			6		37			43	
Tabique, ladrillo, block, piedra, cantera, cemento o concreto		17	350		164	2,569		3,101			54		76	213		343	
No especificado							615	615							182	182	
Total	29	1,174	5,441	188	3,809	59,655	881	71,178	2	195	2,080	46	5,177	8,761	231	16,491	

Fuente: Elaboración propia con base en Inegi.

Fuente: Elaboración propia con base en Inegi.

Cuadro 4-A. Irapuato. Material en muros y techo en las viviendas POR ÁMBITO URBANO Y RURAL, 2010

Material paredes/techos	Urbano									
	Material de desecho	Lámina de cartón	Lámina metálica	Lámina de asbesto	Palma o paja	Madera o tejamanil	Terrado con vuguería	Teja	Losa de concreto o viguetas con bovedilla	No especificado
Material de desecho	213	30	172						25	
Lámina de cartón		182	21	1					3	
Lámina de asbesto o metálica			320						94	
Embarro o bajareque									20	
Madera			123	12						
Adobe			45	61				25	127	
Tabique, ladrillo, block, piedra, cantera, cemento o concreto	23	150	2,037	908	25	44	263	589	93,380	93
No especificado										163
Total	237	363	2,718	982	25	44	263	615	93,650	255
Material paredes/techos	Rural								TOTAL URBANO Y RURAL	
	Lámina de cartón	Lámina metálica	Lámina de asbesto	Madera o tejamil	Teja	Losa de concreto o viguetas con bovedilla	No especificado	Subtotal rural		
Material de desecho										441
Lámina de cartón										208
Lámina de asbesto o metálica			36					36		449
Embarro o bajareque										20
Madera										135
Adobe	72	160	256		1,171			1,658		1,916
Tabique, ladrillo, block, piedra, cantera, cemento o		1,165	1,140	15	943	16,819		20,082		117,595
No especificado					36		18	54		217
Total	72	1,324	1,431	15	2,149	16,819	18	21,829		120,981

Fuente: Elaboración propia con base en Inegi.

Cuadro 5-A. Irapuato. Muros y techos en las viviendas, 2012

Antigüedad / Material paredes	Urbano			Total
	Lámina metálica	Lámina de asbesto	Losa de concreto o viguetas con bovedilla	
6 a 10 años			8,167	8,167
Tabique, ladrillo, block, piedra, cantera, cemento o concreto			8,167	8,167
11 a 20 años			35,949	35,949
Tabique, ladrillo, block, piedra, cantera, cemento o concreto			35,949	35,949
21 a 30 años	10,033	10,033	31,315	51,381
Tabique, ladrillo, block, piedra, cantera, cemento o concreto	10,033	10,033	31,315	51,381
No especificado			16,334	16,334
Tabique, ladrillo, block, piedra, cantera, cemento o concreto			16,334	16,334
Total	10,033	10,033	91,765	111,831

Fuente: Elaboración propia con base en Inegi.

Cuadro No. 6.A. Irapuato. Demanda de vivienda por formación de hogares por grupo de ingresos, 2011-2040

Año	Total	Hasta 1	Mayor de 1 y menor a 2	Mayor de 2 y menor a 3	Mayor de 3 y menor a 5	Mayor a 5
2011	3,253	584	595	322	1,074	678
2012	3,200	574	585	317	1,057	667
2013	3,174	570	581	314	1,048	661
2014	3,160	567	578	313	1,044	658
2015	3,153	566	577	312	1,041	657
2016	3,152	566	577	312	1,041	657
2017	3,158	567	578	313	1,043	658
2018	3,166	568	579	314	1,046	660
2019	3,235	581	592	320	1,068	674
2020	3,246	583	594	321	1,072	676
2021	3,255	584	595	322	1,075	678
2022	3,271	587	598	324	1,080	681
2023	3,295	592	603	326	1,088	686
2024	3,316	595	607	328	1,095	691
2025	3,337	599	611	330	1,102	695
2026	3,359	603	614	333	1,109	700
2027	3,380	607	618	335	1,116	704
2028	3,309	594	605	328	1,093	689
2029	3,323	597	608	329	1,097	692
2030	3,337	599	610	330	1,102	695
2031	3,348	601	613	332	1,106	697
2032	3,359	603	614	333	1,109	700
2033	3,367	605	616	333	1,112	701
2034	3,374	606	617	334	1,114	703
2035	3,380	607	618	335	1,116	704
2036	3,383	607	619	335	1,117	705
2037	3,386	608	619	335	1,118	705
2038	3,409	612	624	338	1,126	710
2039	3,441	618	629	341	1,136	717
2040	3,439	617	629	341	1,136	716
Promedio anual	3,299	592	603	327	1,089	687

Fuente: Estimación propia.

Cuadro No. 7.A. Irapuato. Demanda de vivienda por reemplazo o rezago cuantitativo por grupo de ingresos, 2011-2040						
Año	Total	Hasta 1	Mayor de 1 y menor a 2	Mayor de 2 y menor a 3	Mayor de 3 y menor a 5	Mayor a 5
2011	380	255	66	29	12	18
2012	376	252	65	29	12	18
2013	388	260	67	30	12	19
2014	401	269	69	31	13	19
2015	415	278	72	32	13	20
2016	430	288	74	33	13	21
2017	446	299	77	34	14	21
2018	463	310	80	36	14	22
2019	484	325	84	37	15	23
2020	502	337	87	39	16	24
2021	520	349	90	40	16	25
2022	540	362	93	42	17	26
2023	561	376	97	43	18	27
2024	583	391	101	45	18	28
2025	605	406	105	47	19	29
2026	628	421	109	48	20	30
2027	652	437	113	50	20	31
2028	668	448	116	52	21	32
2029	693	465	120	53	22	33
2030	718	482	124	55	22	35
2031	744	499	129	57	23	36
2032	771	517	133	59	24	37
2033	798	535	138	62	25	38
2034	827	554	143	64	26	40
2035	855	574	148	66	27	41
2036	885	593	153	68	28	43
2037	915	614	158	71	29	44
2038	949	637	164	73	30	46
2039	985	661	170	76	31	47
2040	1,018	683	176	79	32	49
Promedio anual	640	429	111	49	20	31
Fuente: Estimación propia.						

Glosario

Acción de vivienda: Toda actividad realizada que incida en la vivienda, la cual comprende desde el mejoramiento básico hasta la edificación completa de una vivienda terminada.

Autoconstrucción de vivienda: el proceso de construcción o edificación de la vivienda realizada directamente por sus propios usuarios, en forma individual, familiar o colectiva. (Ley de Vivienda)

Autoproducción de vivienda: El proceso de gestión de suelo, construcción y distribución de vivienda bajo el control directo de sus usuarios de forma individual o colectiva, la cual puede desarrollarse mediante la contratación de terceros o por medio de procesos de construcción. (Ley de Vivienda).

Déficit financiero de vivienda.- Es la diferencia entre la vivienda adquirible o precio de venta o arriendo de las viviendas ofertadas con o sin apoyo (subsidios) de organismos públicos, y el precio que las familias pueden pagar.

Desarrollador social de vivienda.- Persona moral o empresa social acreditada ante la CONAVI que gestiona, realiza, asesora y/o financia programas, proyectos o acciones mediante la Producción Social de Vivienda en forma organizada, planificada y permanente, acompañada siempre de asistencia técnica calificada, propiciando la participación social de los involucrados.

Desarrollo sustentable.- implementación de alternativas que promuevan las actividades económicas y sociales a través del manejo racional y aprovechamiento de los recursos naturales, con la conservación a largo plazo del entorno ambiental y de los propios recursos, con el objeto de satisfacer las necesidades generales y mejorar el nivel de vida de la población (CONAVI).

Deterioro.- Es el cambio físico negativo que sufren los edificios y las estructuras urbanas. Se refiere al desgaste de sus materiales y de sus estructuras. Los edificios se vuelven viejos, sin embargo, se puede controlar fácilmente mediante un mantenimiento adecuado, obras de reparación e incluso remodelaciones. (CONAVI).

Empleo informal.- Se refiere a trabajadores no protegidos en la actividad agropecuaria, el servicio doméstico remunerado de los hogares, los trabajadores en unidades económicas formales que eluden su registro ante la seguridad social y los ocupados en unidades económicas que no tienen una situación identificable o no registradas (INEGI, Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo).

Hacinamiento: Cercanía humana excesiva que se da por sobre ocupación de un espacio o situación negativa que se produce cuando habitan en una vivienda tantas personas que invaden mutuamente su espacio mínimo necesario. Se considera que existe hacinamiento cuando 2.5 o más personas ocupan un dormitorio de la vivienda (INEGI).

Hogar: Conjunto de personas unidas o no por lazos de parentesco que residen en la misma vivienda y se sostienen de un gasto común, principalmente para comer. Una persona que vive sola también forma un hogar que se denomina unipersonal.

Hogares ampliados: Son hogares familiares conformado por un hogar nuclear y al menos otro pariente, o por un jefe (a) y al menos otro pariente.

Hogar familiar: Son aquellos en los que por lo menos uno de sus integrantes tiene relaciones de parentesco con el jefe (a) del hogar y se clasifican en nucleares, ampliados y compuestos.

Hogar nuclear: Es un hogar formado por un jefe (a) y cónyuge e hijos o un jefe (a) e hijos o una pareja sin hijos.

Hogar no familiar: Es un hogar en el que ninguno de los integrantes tiene parentesco con el jefe (a) y se clasifican unipersonales (formados por una persona) y los de corresidentes.

Lote baldío: Terreno desocupado que se localiza dentro de los límites urbanos.

Mejoramiento de vivienda: Se refiere a la acción tendiente a consolidar o renovar las viviendas deterioradas física o funcionalmente (carencias de servicios de agua potable y drenaje), mediante actividades de ampliación, reparación, reforzamiento estructural o rehabilitación que propicie una vivienda digna y decorosa (Ley de Vivienda)

Necesidades de vivienda: Se refiere al número de unidades que, producto del incremento demográfico y el deterioro natural del inventario existente, son requeridas para evitar un aumento del rezago habitacional por edificación.

Población Económicamente Activa: Incluye a las personas de 12 y más años de edad que tuvieron vínculo con la actividad económica o que lo buscaron, por lo que se encontraban ocupadas o desocupadas (INEGI).

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

Producción social de vivienda asistida: acciones de producción social de vivienda realizadas con apoyo de asesoría técnica integral. Comprende aspectos técnicos, financieros, organizativos, ambientales, de capacitación y de gestión adecuados a las características del proceso y de las/los usuarias(os). La asistencia es parcial, cuando sólo atiende alguno(s) aspecto(s) e integral cuando los atiende todos (CONAVI).

Razón de dependencia: Cociente de la población económicamente dependiente (de 0 a 14 años y de 65 y más años) sobre la población económicamente activa (15 a 64 años) multiplicado por 100.

Rehabilitación: El mejoramiento de las condiciones físicas de las edificaciones existentes, en función de mejorar su adecuación a las funciones a que están destinadas. Puede implicar la consolidación de estructuras afectadas, la reorganización de espacios, la instalación de servicios inexistentes y el mejoramiento de la apariencia externa de las construcciones. Las acciones de rehabilitación pueden realizarse a escala de edificios aislados o de barrio

Rezago habitacional: Se refiere al número de viviendas que por sus características de ocupación (hacinamiento) y componentes y antigüedad de los materiales de la edificación (deterioro), no satisfacen un mínimo de bienestar para sus ocupantes.

Salario Mínimo General Vigente Mensual: Es el salario mínimo general diario para el área geográfica “A” multiplicado por 30.4.

Suelo para vivienda: Terrenos física y legalmente susceptibles de ser destinados predominante al uso habitacional conforme a las disposiciones legales.

Suelo apto: Es el suelo libre de riesgos físicos, que cuenta con seguridad jurídica, servicios sustentables, equipamiento e infraestructura y conectividad, y que se encuentra próximo a los centros de empleo. (CONAVI)

Ventanilla única de vivienda: instrumento que brinda el acceso a diversos trámites y servicios gubernamentales relacionados con la vivienda en un mismo lugar.

Vivienda de interés social⁶³: Es la vivienda cuyo precio de venta es de hasta 350 veces el salario mínimo y se divide en a) vivienda económica⁶⁴ cuyo precio de venta es de hasta 118 veces el salario mínimo; b) vivienda popular cuyo precio de venta es de 118.1 hasta 200 veces el salario mínimo y c) Vivienda tradicional cuyo precio de venta es de 200.1 hasta 350 veces el salario mínimo (CONAVI, INFONAVIT, FOVISSSTE, SHF. Acuerdo de abril de 2010).

Vivienda económica o popular: Es aquella cuyo monto al término de su edificación no exceda del valor que resulte de multiplicar por 11 el salario mínimo general diario vigente en el Estado, elevada esta cantidad al año. (Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato).

Vivienda digna y decorosa: Es aquella que cumple con las disposiciones en materia de asentamientos humanos y construcción, habitabilidad y salubridad, que cuente con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos (Ley de Vivienda);

Vivienda inicial o progresiva: Es aquella que se construye en etapas de acuerdo a los recursos económicos y necesidades de los propios usuarios.

Vivienda media: Es la vivienda cuyo precio de venta es de 350.1 hasta 750 veces el salario mínimo (CONAVI, INFONAVIT, FOVISSSTE, SHF. Acuerdo de abril de 2010).

⁶³ El Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato define a la **vivienda de interés social** como aquella que sea adquirida o susceptible de ser adquirida por trabajadores de bajo ingreso sujetos a subsidio federal, estatal o municipal para adquisición de vivienda. En el caso de no existir un programa de subsidios, se considerará aquella cuyo monto al término de su edificación, no exceda del valor que resulte de multiplicar por veinticinco el salario mínimo general diario vigente en el Estado, elevada esta cantidad al año

⁶⁴ El Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato define a la vivienda económica o popular como aquella cuyo monto al término de su edificación, no exceda del valor que resulte de multiplicar por once el salario mínimo general diario vigente en el Estado, elevada esta cantidad al año.

Vivienda residencial⁶⁵: Es la vivienda cuyo precio de venta es de 750.1 hasta 1,500 veces el salario mínimo (CONAVI, INFONAVIT, FOVISSSTE, SHF. Acuerdo de abril de 2010).

Vivienda residencial plus: Es la vivienda cuyo precio de venta es superior a 1,500 veces el salario mínimo (CONAVI, INFONAVIT, FOVISSSTE, SHF. Acuerdo de abril de 2010).

Inventario Habitacional y de Suelo para Vivienda: Se refiere al conjunto de datos producidos por los sectores público, social y privado, organizados bajo una estructura conceptual predeterminada, que permita mostrar la situación de la vivienda y el mercado habitacional, así como los efectos de las políticas públicas en la materia (Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato).

⁶⁵ El Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato define a la **vivienda residencial** como aquella cuyo valor al término de su edificación sea igual o superior al valor que resulte de multiplicar por veinticinco el salario mínimo general vigente en el Estado, elevada esta cantidad al año.

Acrónimos

AGEB	Área Geo Estadística Básica
CONAVI	Comisión Nacional de Vivienda
CONEVAL	Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social
COMURE	Comisión Municipal para la Regularización de los Asentamientos Humanos
COVEG	Comisión de Vivienda del Estado de Guanajuato
DIF	Sistema para el Desarrollo Integral de la Familia
DGDS	Dirección General de Desarrollo Social del Municipio de Irapuato
DGOT	Dirección General de Ordenamiento Territorial del Municipio de Irapuato
ENIGH	Encuesta Nacional Ingreso - Gasto de los Hogares
FONHAPO	Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares
FOVISSTE	Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
INEGI	Instituto Nacional de Estadística y Geografía
IMPLAN	Instituto Municipal Planeación del Municipio de Irapuato
IMSS	Instituto Mexicano del Seguro Social
IMUVII	Instituto Municipal de Vivienda del Municipio de Irapuato
INFONAVIT	Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores
ISSEG	Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato.
ISSFA	Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas
ISSSTE	Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los trabajadores del Estado
ISTT	Instituto de Seguridad en la Tenencia de la Tierra
JAPAMI	Junta Municipal de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato
PEA	Población Económicamente Activa
PND	Plan Nacional de Desarrollo
PSDATU	Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano
SEDATU	Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano
SEDESOL	Secretaría de Desarrollo Social
SDSH	Secretaría de Desarrollo Social y Humano
SHF	Sociedad Hipotecaria Federal
SMGVM	Salario Mínimo General Vigente Mensual
SOFOL	Sociedad Financiera de Objeto Limitado
SUBSEMUN	Subsidio para la Seguridad en los Municipios
VSM	Veces el salario mínimo diario