



Guanajuato
Somos Capital

Ayuntamiento 2018 - 2021

**ACCIONES DE VIVIENDA
DIAGNÓSTICO
PROGRAMA DE OFERTA DE LOTES
PARA EL MUNICIPIO DE GUANAJUATO**

**DIRECCIÓN GENERAL DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DIRECCIÓN DE VIVIENDA**

ACCIONES DE VIVIENDA DIAGNÓSTICO PROGRAMA OFERTA DE LOTES PARA EL MUNICIPIO DE GUANAJUATO

ÍNDICE DE CONTENIDO

- 1. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.**
- 2. DIAGNÓSTICO DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO.**
 - 2.1. ANTECEDENTES**
 - 2.2. ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE GUANAJUATO**
 - 2.2.1. ASENTAMIENTO COLITA DEL ENCINO.**
 - 2.2.2. ASENTAMIENTO LA VENADA II.**
 - 2.2.3. ASENTAMIENTO MANANTIAL DE LA ALDANA.**
 - 2.2.4. ASENTAMIENTO PRESAS DE GUANAJUATO.**
 - 2.2.5. ASENTAMIENTO ASTAUG.**
- 3. IDENTIFICACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA.**
 - 3.1. OBJETIVOS**
- 4. IDENTIFICACIÓN DE LA POBLACIÓN OBJETIVO, BENEFICIARIOS Y PROVEEDORES.**
- 5. JUSTIFICACIÓN LEGAL.**
- 6. VIABILIDAD DEL PROYECTO.**
- 7. IMPACTO SOCIAL.**
- 8. IMPACTO PRESUPUESTAL.**
- 9. PROPUESTA DE ACCIONES DE VIVIENDA.**

1. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El derecho humano a la vivienda digna se encuentra reconocido en el marco jurídico mexicano en los artículos 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 11, de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre; 12º, de la Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores; 7º de la Convención Interamericana contra toda Forma de Discriminación e Intolerancia, así como en el 3º, de la Convención Interamericana para la eliminación de todas las formas de Discriminación contra las Personas con Discapacidad; 2º, de la Ley de Vivienda; y 56 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

De manera esencial, podemos señalar que el derecho humano a una vivienda digna corresponde a todo hombre, mujer, joven y niño a tener un hogar seguro para vivir en paz, con dignidad, gozando de un espacio con seguridad, iluminación y ventilación, infraestructura esencial y los servicios básicos de manera asequible, en donde además tengan certeza jurídica sobre dicha vivienda.

Es necesario destacar que, diversos tratados interamericanos e internacionales reconocen el derecho humano a una vivienda adecuada, estableciendo de manera general, que el derecho a la vivienda no se debe interpretar en un sentido estricto o restrictivo como el mero hecho de tener un tejado por encima de la cabeza o que dicho derecho se considere exclusivamente como una comodidad.

Visto desde la esfera convencional y constitucional, conforme a la Observación General de la Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos, (*Documentos Oficiales de la Asamblea General, cuadragésimo tercer período de sesiones, Suplemento N° 8, adición (A/43/8/Add.1)*); el derecho a la vivienda digna, lo constituye la prerrogativa a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte, teniendo en cuenta que el derecho a la vivienda se debe garantizar a todos, sean cuales fueren sus ingresos o su acceso a recursos económicos, lo siguiente:

- a) Condiciones de seguridad jurídica: gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas.
- b) Disponibilidad de servicios materiales e infraestructura, recursos naturales, agua potable, energía eléctrica,
- c) Gastos soportables: deberían ser de un nivel que no impidiera ni comprometiera el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas
- d) Asequibilidad. La vivienda adecuada debe ser preponderantemente económica para conceder a los grupos en situación de desventaja un acceso pleno y sostenible a los recursos adecuados para conseguir una vivienda.
- e) Condiciones de ubicación: La vivienda adecuada debe encontrarse en un lugar que permita el acceso a las opciones de empleo, los servicios de atención de la salud, centros de atención para niños, escuelas y otros servicios sociales.
- f) Condiciones de habitabilidad: en espacios adecuados, con protección de las condiciones climatológicas, riesgos a la salud, o riesgos estructurales.
- g) Adecuación cultural: La manera en que se construye la vivienda, los materiales de construcción utilizados y las políticas en que se apoyan deben permitir adecuadamente la expresión de la identidad cultural y la diversidad de la vivienda.

Ahora bien, el municipio como parte del Estado Mexicano, se encuentra investido de atribuciones para realizar las acciones en materia de vivienda que estén dentro de su competencia.

Por disposición constitucional, el municipio está facultado, para administrar libremente su hacienda, así como para realizar la zonificación del territorio y emitir los permisos de construcción, divisiones, fraccionamientos, y realizar calles e introducción de servicios públicos.

De igual manera, el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato dispone que el municipio puede realizar instrumentar políticas y acciones para atender las necesidades de vivienda popular o económica.

Señala, además que los ayuntamientos deberán promover e incentivar la redensificación de espacios vacantes, lotes baldíos y predios subutilizados dentro de las zonas urbanizadas de los centros de población.

Conforme a la Ley de Vivienda, y el Código Territorial citado, las acciones de vivienda, son acciones de interés público y el instrumento para que los ciudadanos puedan acceder a ésta es mediante un crédito, beneficios estímulos u otras facilidades con el objeto de incentivar el mejoramiento de viviendas así como la producción social de vivienda popular o económica y de interés social.

Por ello, el presente programa de oferta de lotes se motiva principalmente para solucionar la necesidad de sectores vulnerables de la población del municipio de Guanajuato que requieren de un predio con certeza jurídica o una vivienda accesible a sus condiciones socioeconómicas, enfatizando que de esta manera se coadyuvaría con la solución del abatimiento de los índices de pobreza.

El municipio se encuentra facultado para implementar las acciones de vivienda popular, y con ello zonificar, fraccionar y establecer vialidades, e introducción de servicios públicos. En este tenor, la Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial, tiene como uno de sus fines la gestión del ordenamiento urbano del municipio. Por ello, se ha propuesto diagnosticar, revisar cada uno de los asentamientos humanos, y facilitar las condiciones a través de este programa.

El presente programa, permitirá ser una opción para aquellas personas que solicitan el acceso a un lote para edificar su vivienda, y con ello mitigar el problema de asentamientos irregulares, ofreciendo una opción para una reubicación de los beneficiarios en un predio en donde se cuente con los servicios básicos que proporciona el Municipio.

Se estima que el beneficio social que se logrará con el presente programa mejorará las condiciones de vida, progreso y desarrollo a más de 2,000 habitantes del municipio de Guanajuato, dotando a los beneficiarios de certeza jurídica sobre la propiedad que pudieran adquirir, accediendo a servicios e infraestructura básica, lo cual se traduce en una mejoría de las condiciones económicas y sociales de los habitantes del municipio de Guanajuato.

2.- DIAGNÓSTICO DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE GUANAJUATO

2.1. ANTECEDENTES

La ciudad de Guanajuato se encuentra conformada por las siguientes zonas de acuerdo al Reglamento de Edificación y Mantenimiento para la ciudad de Guanajuato y su Municipio.

- Zona I. De salvaguarda o centro histórico;
- Zona II. De contexto envolvente al centro histórico;
- Zona III. Paisaje o Crecimiento del Entorno Urbano;
- Zona IV. De contexto Natural; y,
- Zona V. De expansión o Crecimiento Urbano.

Las cuáles se definen dentro de la mancha urbana de nuestra hermosa ciudad capital, es de denotar que dentro de las zonas II, III y IV, se han detectado espacios en donde la población se ha asentado sin ningún fundamento legal de sus propiedades, esto derivado de las condiciones de marginación y pobreza, así como del déficit de vivienda y poca accesibilidad al suelo urbano, generando asentamientos humanos irregulares, un Asentamiento humano se define como:

“el establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran;”

Código Territorial, artículo 2º, fracción VI bis. P.O. 05-12-2017.

Se convierte en irregular cuando este núcleo de población, se establece en un lugar que no está dentro del margen de los reglamentos o las normas establecidas por las autoridades encargadas del ordenamiento urbano. (Fernández, Ernesto; pág. 6), a menudo este tipo de asentamientos se ubican en periferias urbanas, zonas de riesgo, de difícil acceso, no cuentan con servicios, son de crecimiento espontáneo y regularmente con viviendas de auto – construcción en condiciones precarias; además de no contar con

una seguridad jurídica, he impactando de manera negativa en sus condiciones de riesgos, salubridad y seguridad.

Dos factores detectados en el municipio de Guanajuato son los que generan este tipo de asentamientos:

- El primero venta de predios de manera ilegal por terceras personas, quienes incurren en ofertar lotes que no son de su propiedad; con un crecimiento progresivo y espontáneo; donde no se cuenta con permisos, verificación de usos de suelo, no existen factibilidades, entre otros factores negativos para el asentamiento humano.
- El segundo factor la dificultad de las familias guanajuatenses de adquirir un predio, una vivienda o un crédito, derivado de sus condiciones socioeconómicas o de pobreza, que de acuerdo al CONEVAL, una persona se encuentra en situación de pobreza cuando tiene al menos una carencia social ya sea rezago educativo, seguridad, alimentación, o bien como es el caso ingreso insuficiente para adquirir bienes y servicios, como un lote o una vivienda.

Como dato los índices que presenta el municipio de Guanajuato de acuerdo a indicadores de la CONEVAL en materia de vivienda son los siguientes (estimaciones CONEVAL en base a Modelo estadístico 2015):

- De 0 a 15% de la población con carencia por calidad y espacios de vivienda.
- De 0 a 20% por carencia por acceso a servicios básicos de vivienda.
- Del 40 al 60% de la población con ingreso inferior a la línea de bienestar.
- De 0 a 40% de población en situación de pobreza, 30 a 45% pobre moderada, 0 al 10 % pobreza extrema.

Por lo cual se puede concluir, que las personas que se ubican en un asentamiento irregular se localizan en estos porcentajes.

En tales condiciones, las acciones de vivienda a desarrollar por el municipio buscan mejorar la calidad de vida de los guanajuatenses y abatir el rezago social.

2.2. ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE GUANAJUATO

En el municipio se han detectado los siguientes Asentamientos:

Tabla 1. LISTADO DE ASENTAMIENTOS DETECTADOS EN EL MUNICIPIO DE GUANAJUATO (Fuente: Dirección de Vivienda, 2019).	
NO	NOMBRE DEL ASENTAMIENTO
1	COLITA DEL ENCINO
2	LA VENADA II (COLONIA LOS ANGELES)
3	MANANTIAL DE LA ALDANA
4	PRESAS DE GUANAJUATO SECCIÓN I, II Y III
5	ASTAUG

Cada uno de los cuáles cuenta con características de Desarrollo diferentes, así como una cantidad de población variable.

Imagen 1. Croquis de localización

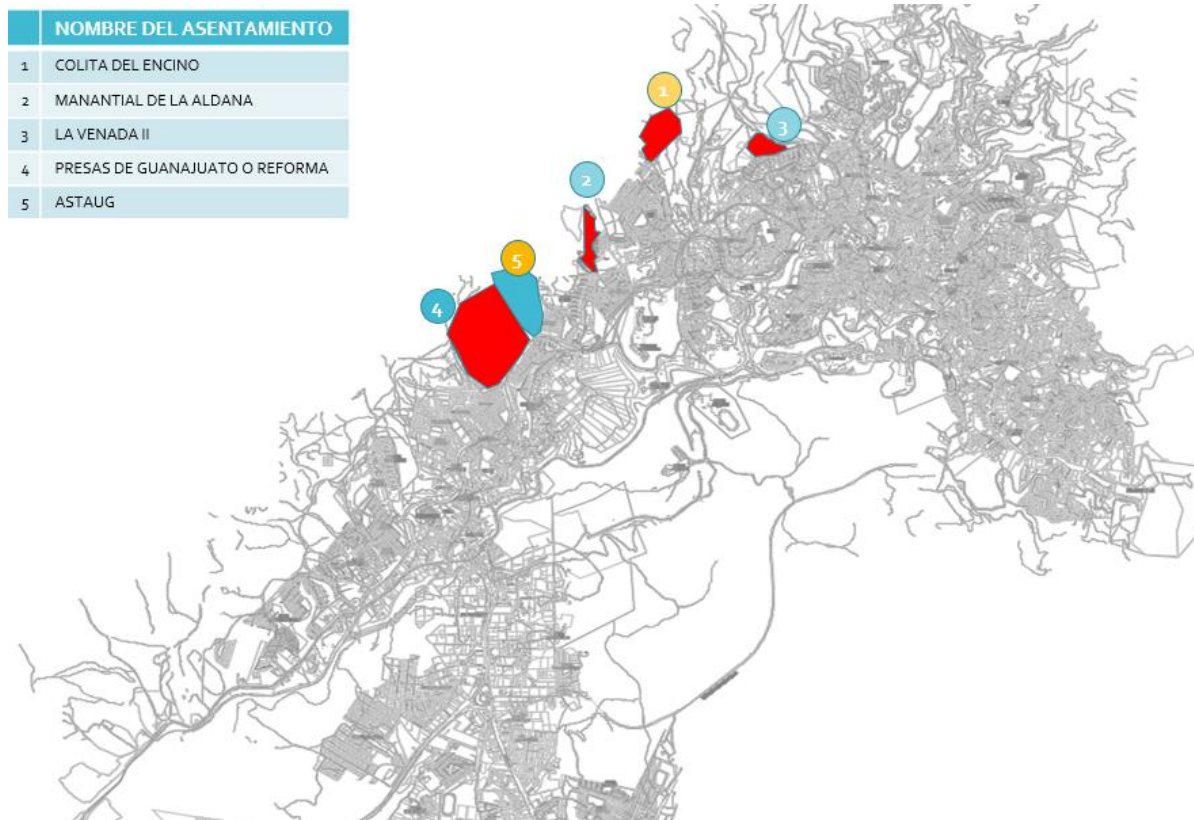


Imagen 1. Se pueden ubicar de acuerdo a la traza los 5 asentamientos (Dirección de Vivienda, 2019.)

2.2.1. ASENTAMIENTO COLITA DEL ENCINO.

Colita del encino en un asentamiento irregular que inicio su conformación hace aproximadamente **6 años**, en cuál se conformó derivado de la venta ilegal de lotes en un predio donde la tenencia de la tierra es **propiedad estatal**.

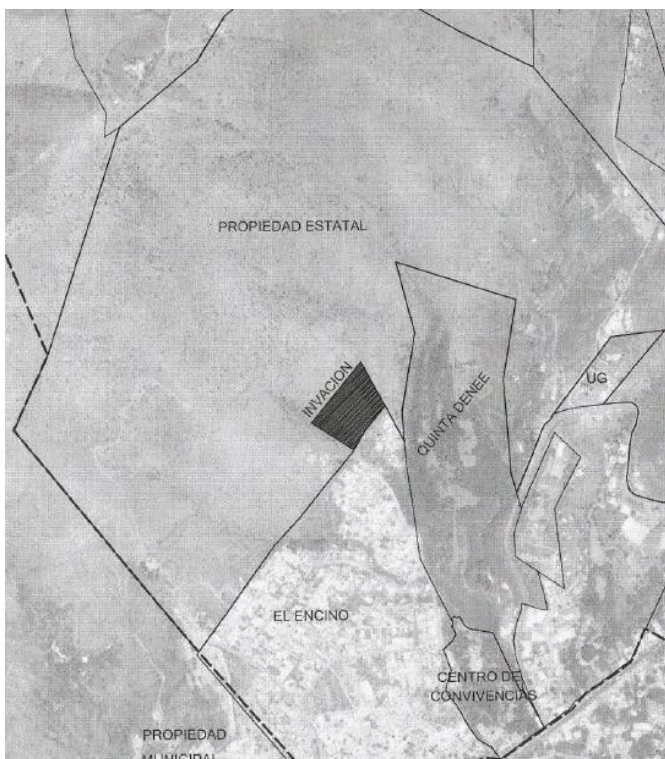


Imagen 2. En la imagen se puede observar la zona de invasión (Gobierno del estado, 2019)

Actualmente además de la problemática de la tenencia de la tierra, presentan problemas sociales entre grupos de vecinos, así como de deforestación de la zona.

El desarrollo representa una invasión de 14,600.00 m², donde actualmente se detecta que habitan un total de 30 familias.

Las condiciones actuales de la vivienda en la Colita del Encino, son precarias, pues se trata de chozas construidas con láminas de asbesto y acero; carecen de servicios, urbanización e infraestructura.

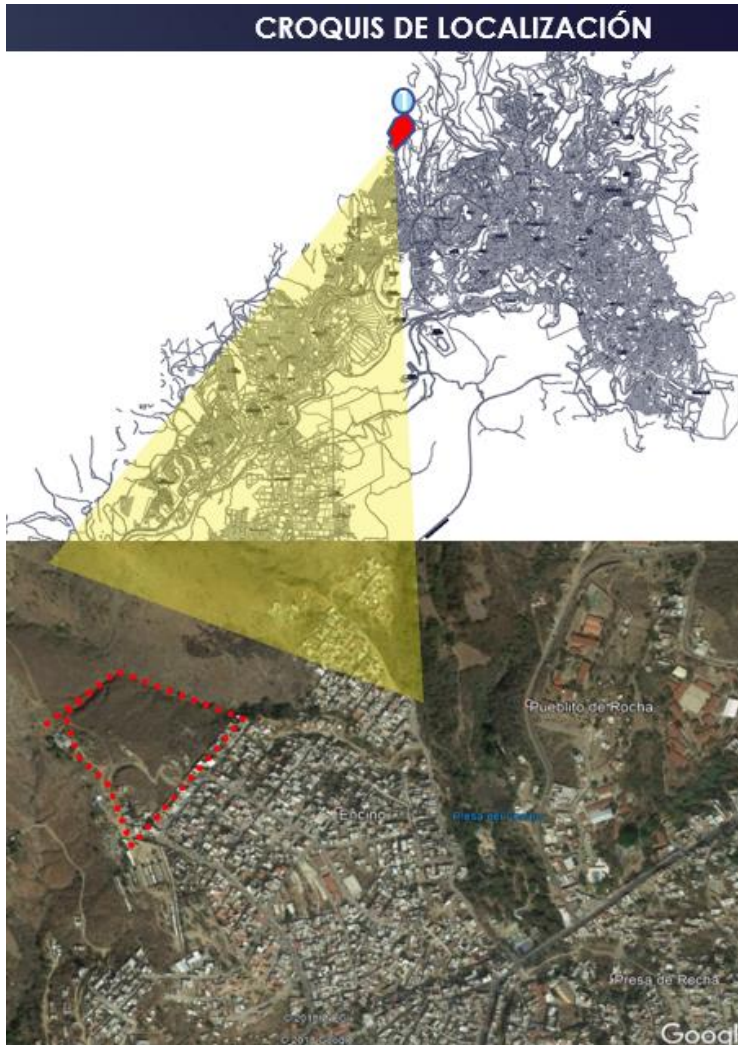
Imagen 3. Fotografía del predio



En la imagen se pueden observar las chozas, así como las condiciones de la topografía, es visible la deforestación generada por el asentamiento. (Dirección de Vivienda, 2019.)

2.2.1.1. Polígono Colita del Encino

Imagen 4. Localización Colita del Encino. (Fuente: Dirección de Vivienda, 2019)



El terreno se encuentra localizado colindante a la Colonia del Encino.

Las condiciones actuales del predio no permiten un desarrollo de vivienda en la zona, ya que presenta las siguientes condiciones:

- Zona de riesgo, con condiciones topográficas accidentadas.
- El nivel donde se encuentran ubicados imposibilita el acceso al agua.
- Zona de protección ecológica.

2.2.1.2. Datos socioeconómicos de la zona de Colita del Encino

Para indicador socioeconómico se considerara información de INEGI, determinada de acuerdo a las AGEBS urbanas o rurales que son áreas de geoestadística básica determinadas de acuerdo a la cartografía de cada municipio.

La zona donde se encuentra ubicado el asentamiento, tiene las siguientes características socioeconómicas:

Indicador para AGEB 110150001 - 0868 y 004A	Unidad de Medida
Grado de rezago social de la localidad (Coneval 2010)	Muy bajo
Grado de Marginación de la Localidad (Conapo 2010)	Muy bajo
Grado de rezago social del AGEB (Coneval 2010)	Bajo
Tabla 2, Indicadores Socioeconómicos Colita del Encino, Fuente: CONEVAL, CONAPO 2010.	

Imagen 5. Croquis de localización Colita del Encino en Mapa Digital INEGI.



El censo de personas registradas en la Dirección de Vivienda, con expedientes de documentación de identificación básica, asciende a un total de 31 personas.

2.2.2. ASENTAMIENTO LA VENADA II.

La Venada II, también conocida como Los Ángeles, es un asentamiento irregular que inicio su conformación desde hace aproximadamente **15 años**, derivado de la venta ilegal de lotes, donde la tenencia de la tierra es **propiedad municipal**.

El asentamiento representa una invasión de una zona de protección ecológica de gran importancia, "El Orito"; se trata de un total de aproximado de **80 familias**.

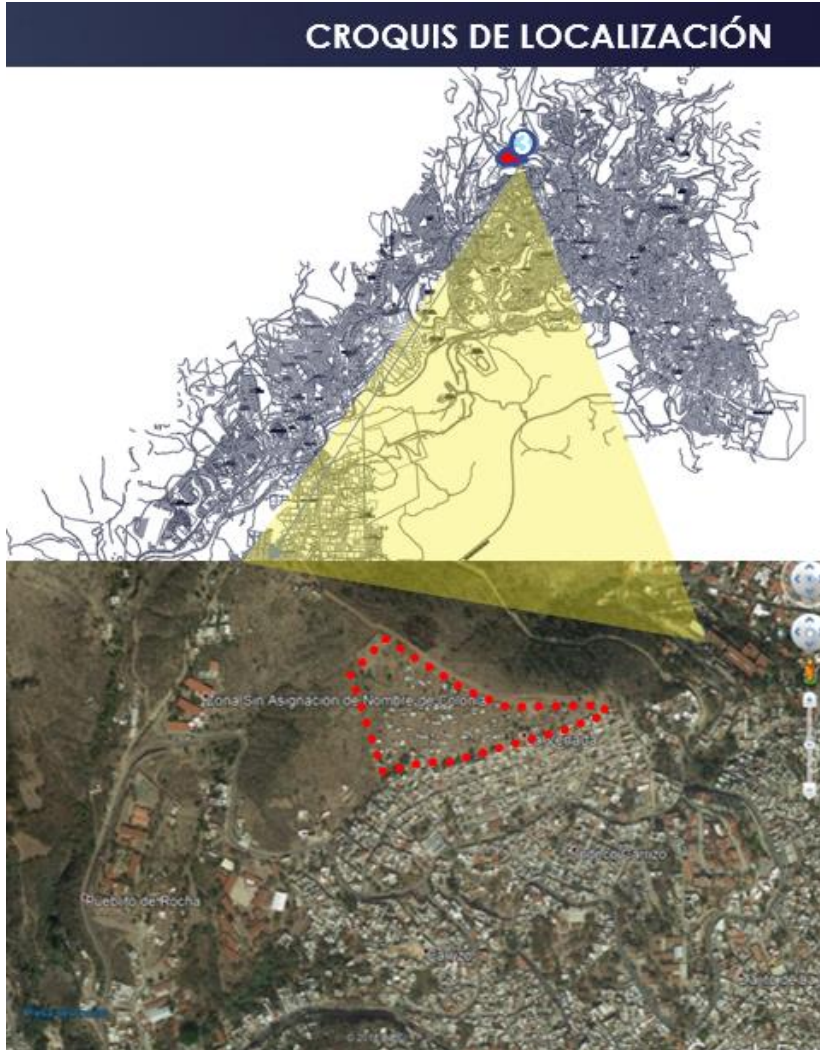
Las condiciones actuales de vivienda la constituyen chozas de lámina de acero y asbesto, así como de cartón; solo existen un mínimo de construcciones de material; no cuenta con servicios básicos ni urbanización.



Imagen 6. En las imágenes se pueden observar las condiciones actuales del predio y las viviendas. (Dirección de Vivienda, 2019.)

2.2.2.1. Polígono

Imagen 7. Localización La Venada.



El terreno se encuentra localizado colindante a la Venada, Colonia el Carrizo.

Las condiciones actuales del predio no permiten un desarrollo de vivienda en la zona, ya que presenta las siguientes condiciones:

- Zona de riesgo, con condiciones topográficas accidentadas.
- El nivel donde se encuentran ubicados imposibilita el acceso al agua.
- Zona de protección ecológica.

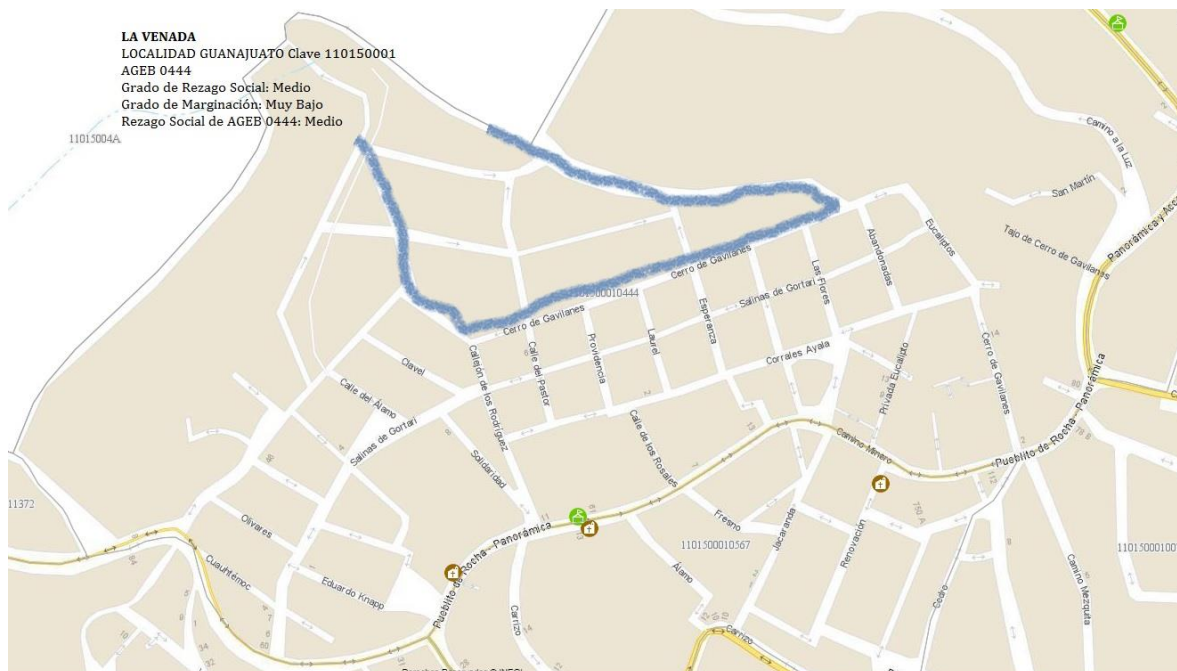
2.2.2.2. Datos socioeconómicos de la zona de la Venada.

La zona donde se encuentra ubicado el asentamiento, tiene las siguientes características socioeconómicas:

Indicador para AGEB 1101500010444	Unidad de Medida
Grado de rezago social de la localidad (Coneval 2010)	Muy bajo
Grado de Marginación de la Localidad (Conapo 2010)	Muy bajo
Grado de rezago social del AGEB (Coneval 2010)	Medio

Tabla 3, Indicadores Socioeconómicos La Venada, Fuente: CONEVAL, CONAPO 2010.

Imagen 8. Croquis de localización La Venada en Mapa Digital INEGI.



2.2.3. ASENTAMIENTO MANANTIAL DE LA ALDANA.

Manantial de la Aldana en un asentamiento irregular que inicio su conformación desde hace más de **20 años**. Surge de la venta ilegal de lotes en un predio donde la tenencia de la tierra es **propiedad municipal**.

El desarrollo representa superficie total de **35, 647.051 m²**; siendo un total de **113 familias**.

Las condiciones actuales de la vivienda en la zona son consolidadas ya que las construcciones existentes son de material como ladrillo, block, losas armadas y de vigueta y bovedilla, cimentaciones de concreto y de piedra; en cuanto a los servicios cuentan con **drenaje**, y **energía eléctrica**; aunque estos servicios no se encuentran a un 100%.

REPORTE FOTOGRÁFICO MANANTIAL DE LA ALDANA GUANAJUATO, GTO.



Área de acceso al fraccionamiento Manantial de la Aldana al fondo banco de alimentos Izquierda secundaria Técnica No.34



Características de sitio condiciones topográficas de la zona de calles



Características y tipo de terreno en el fraccionamiento manantial de la Aldana Condiciones topográficas de zona de proyecto

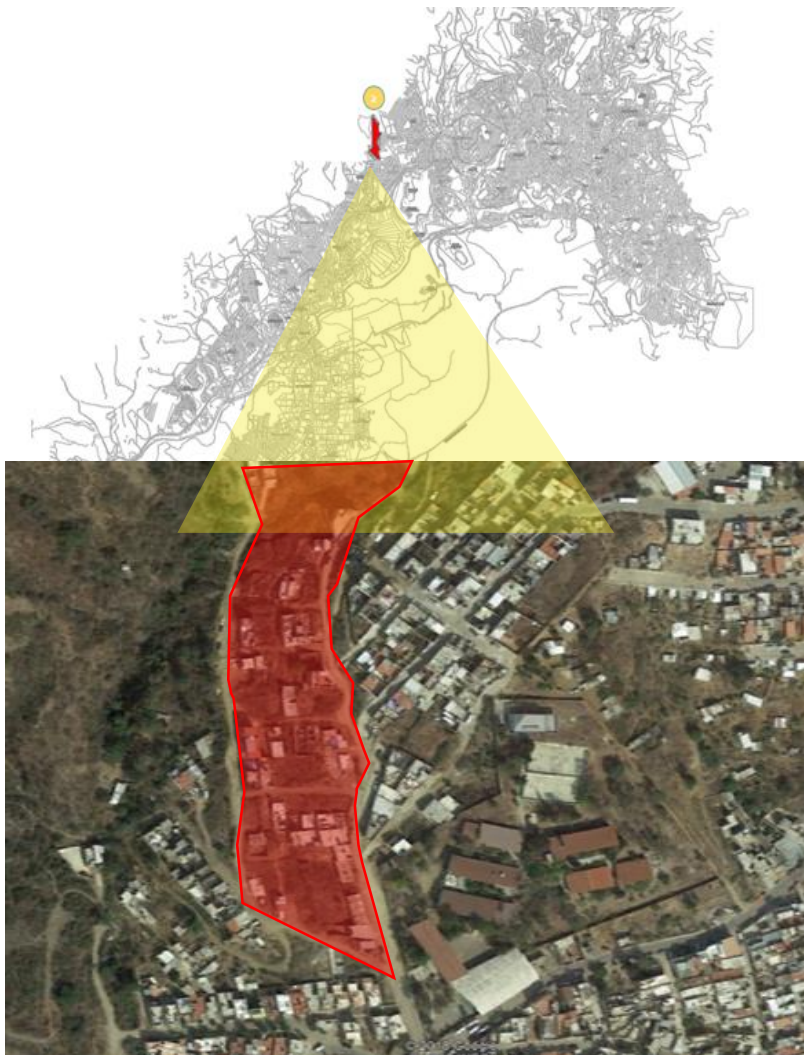


Acceso al fraccionamiento Manantial de la Aldana lado sur

Imagen 9. Fotografías de la Zona. (Fuente: Dirección de Vivienda, 2019.)

2.2.3.1. Polígono

Imagen 10. Localización Manantial de la Aldana.



El terreno se encuentra localizado colindante al este con Colonia la Luz, al Sur con colonia Santa Fe y Fraccionamiento Astaug.

Las condiciones actuales del predio son las siguientes:

- Cuenta con uso de suelo mixto, dentro de los cuáles un 70% de su sección es uso de suelo habitacional.
- Se puede brindar servicio de agua condicionado.

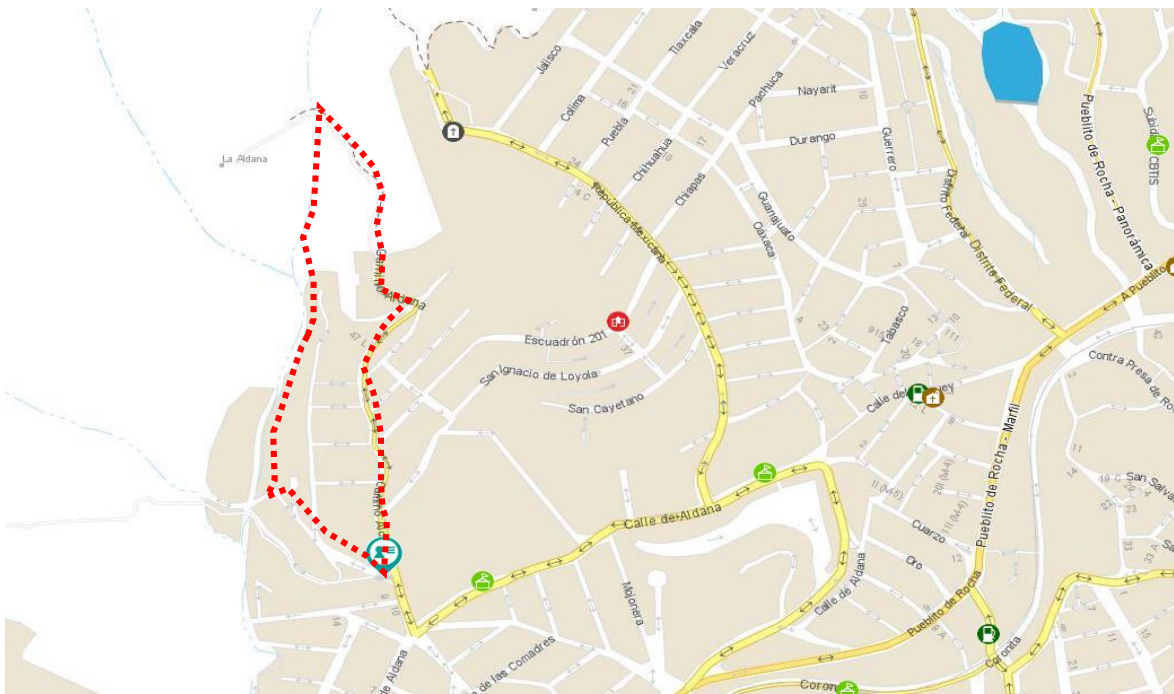
2.2.3.2. Datos socioeconómicos de la zona de Manantial de la Aldana.

La zona donde se encuentra ubicado el asentamiento, tiene las siguientes características socioeconómicas:

Indicador para AGEB 1101500011245	Unidad de Medida
Grado de rezago social de la localidad (Coneval 2010)	Muy bajo
Grado de Marginación de la Localidad (Conapo 2010)	Muy bajo
Grado de rezago social del AGEB (Coneval 2010)	Medio

Tabla 4, Indicadores Socioeconómicos Colita del Encino, Fuente: CONEVAL, CONAPO 2010.

Imagen 12. Croquis de localización en Mapa Digital INEGI.



Localización coordenadas 21.0171760, -101.277992 Mapa Digital México INEGI, <http://gaia.inegi.org.mx/mdm6/?v=bGF0OjlxLjAxOTQ4LjxvbjotMTAxLj13NjMwLHo6MTMsbdjpiMTExc2VydmljaW9zfHRjMTExc2VydmljaW9z>.

A la fecha se cuenta con un censo y padrón verificado con la Dirección de Desarrollo Social y Humano que incluye a un total de 107 personas.

2.2.4. ASENTAMIENTO PRESAS DE GUANAJUATO.

Presas de Guanajuato es un asentamiento irregular que inicio su conformación desde hace **25 años**, surgiendo de la venta ilegal de lotes la cual comenzó aproximadamente en el año de 1995, en un predio de **propiedad municipal**.

El desarrollo se divide en tres secciones, que suman un total aproximado de **460 familias**, de la siguiente manera:

SECCION	No. de familias
I	300
II	110
III	50
	460

SECCIÓN I

En la **sección I**, con un total aproximado de **300 familias**, es la sección más grande se encuentra constituido un comité ante la Dirección General de Desarrollo Social y Humano del Municipio de Guanajuato, el comité cuenta con traza, planos y proyectos, así como con expedientes de las personas ubicadas en el asentamiento.

Las condiciones actuales de la vivienda en la zona son consolidadas ya que las construcciones existentes son de material como ladrillo, block, losas armadas y de vigueta y bovedilla, cimentaciones de concreto y de piedra; no se cuenta con servicios ni con urbanización.

SECCIÓN II

En la **sección II**, con un total aproximado de **110 familias**, se constituyó una asociación Civil llamada "Asociación Civil El Edén", la Asociación cuenta con traza, planos y proyectos, así como con expedientes de las personas ubicadas en el asentamiento; esta sección tiene **Uso de Suelo Habitacional**.

Las condiciones actuales de la vivienda en la zona son consolidadas ya que las construcciones existentes son de material como ladrillo, block, losas armadas y de vigueta y bovedilla, cimentaciones de concreto y de piedra; no se cuenta con servicios ni con urbanización.

SECCIÓN III

En la **sección I**, con un total aproximado de **50 familias**, es la sección más chica la cual actualmente no tiene liderazgo; cuentan con plano de traza.

Las condiciones actuales de la vivienda en la zona son consolidadas ya que las construcciones existentes son de material como ladrillo, block, losas armadas y de vigueta y bovedilla, cimentaciones de concreto y de piedra; no se cuenta con servicios ni con urbanización.

Imagen 13, 14, 15 y 16. Fotografías de la zona de Presas de Guanajuato.

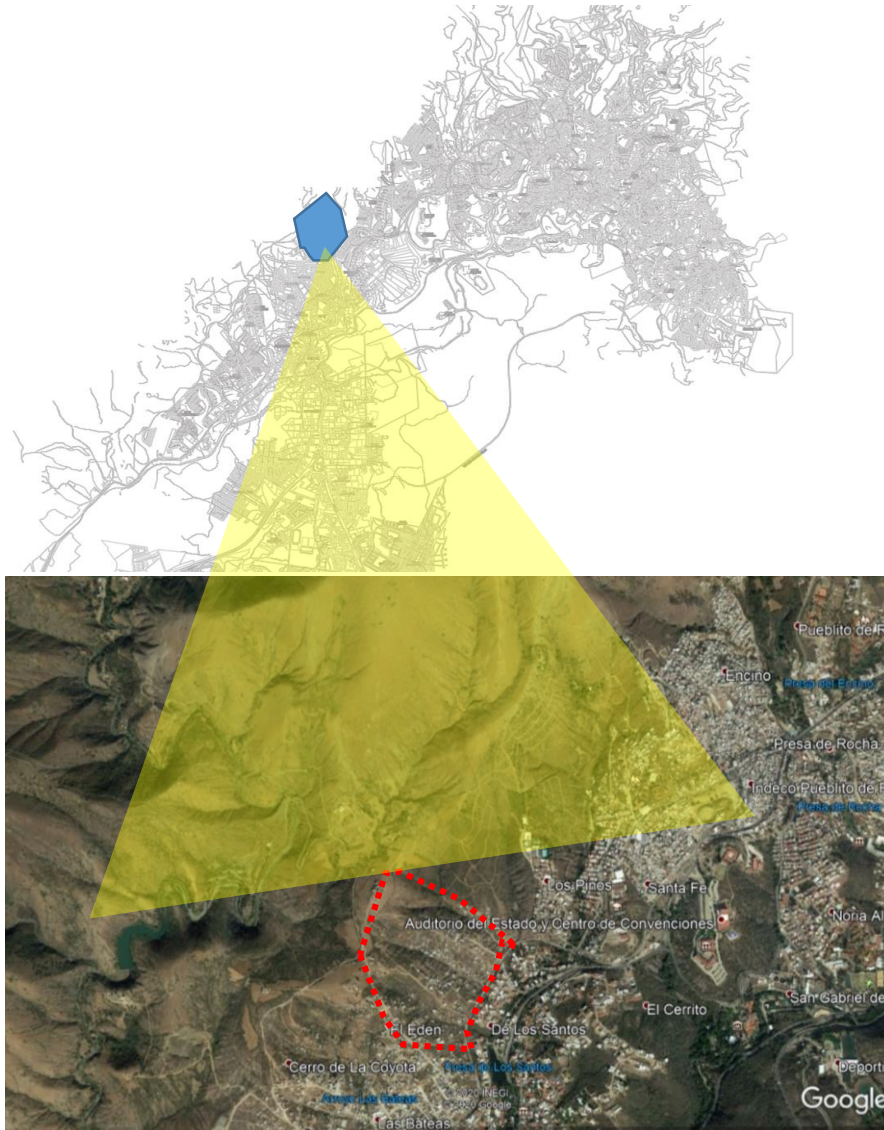




Estado de consolidación de la zona. (Fuente: Dirección de Vivienda, 2020.)

2.2.4.1. Polígono

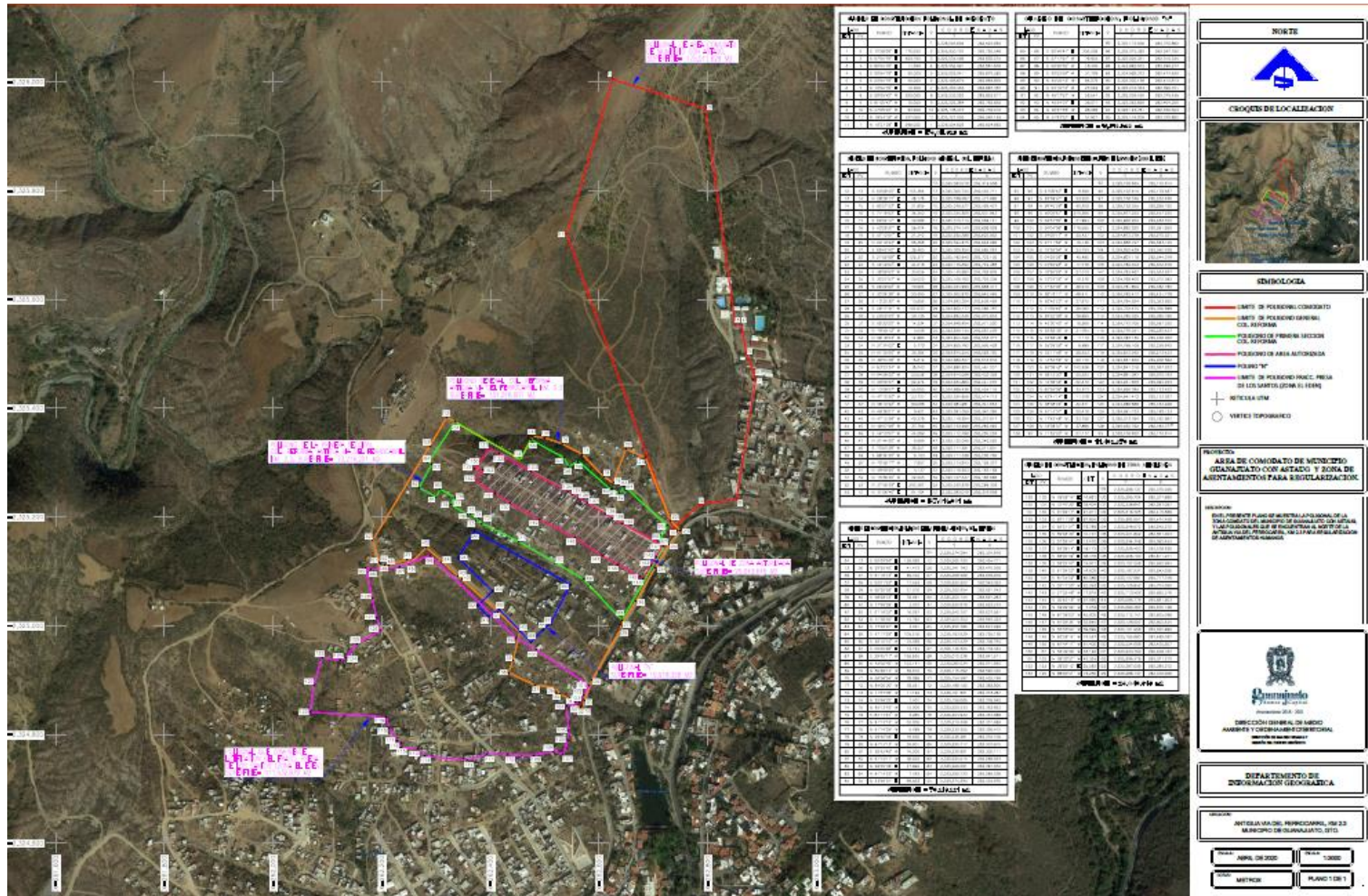
Imagen 17. Localización de Predio Presas de Guanajuato.



El terreno se encuentra localizado colindante al sureste con la Colonia de los Santos y Presa de los Santos y Calle de la Vía, al Noreste con ASTAUG, al Sureste con Colonia el Edén.

Imagen 18 y 19. Geo localización de las tres secciones Presas de Guanajuato.





Fuente: Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial, Abril, 2020.

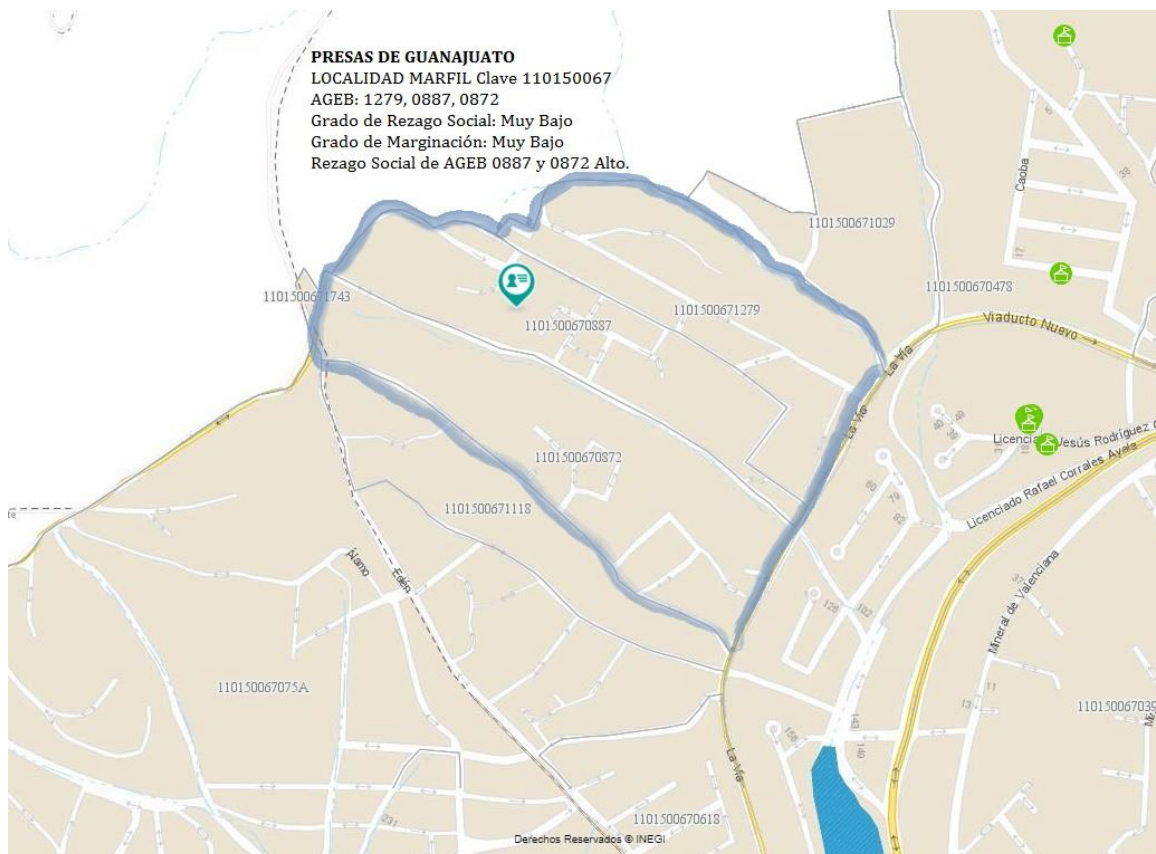
2.2.4.2. Datos socioeconómicos de la zona de Presas de Guanajuato.

La zona donde se encuentra ubicado el asentamiento, tiene las siguientes características socioeconómicas:

Indicador para AGEB 110150001 – 1279/0887/0872	Unidad de Medida
Grado de rezago social de la localidad (Coneval 2010)	Muy bajo
Grado de Marginación de la Localidad (Conapo 2010)	Muy bajo
Grado de rezago social del AGEB (Coneval 2010)	Alto

Tabla 5, Indicadores Socioeconómicos Colita del Encino, Fuente: CONEVAL, CONAPO 2010.

Imagen 20. Croquis de localización en Mapa Digital INEGI.



2.2.5. ASENTAMIENTO ASTAUG.

El asentamiento ASTAUG, se ubica en un terreno que se encontraba en comodato con la Universidad de Guanajuato, es por ende que se denomina de esta manera, la invasión del predio inicio hace aproximadamente **5 años**, se fue conformando de la venta ilegal de lotes en un predio donde la tenencia de la tierra actualmente en **comodato con la Universidad de Guanajuato**; en el asentamiento se ubican entre 15 y 20 familias; las condiciones actuales de la vivienda en la zona no son consolidadas se trata de chozas de lámina de asbesto y acero; no cuenta con servicios; en el presente predio se tiene la propuesta de desarrollar continuar con el programa de Oferta de Lotes.

2.2.5.1. Polígono

Imagen 21. Localización de predio ASTAUG.

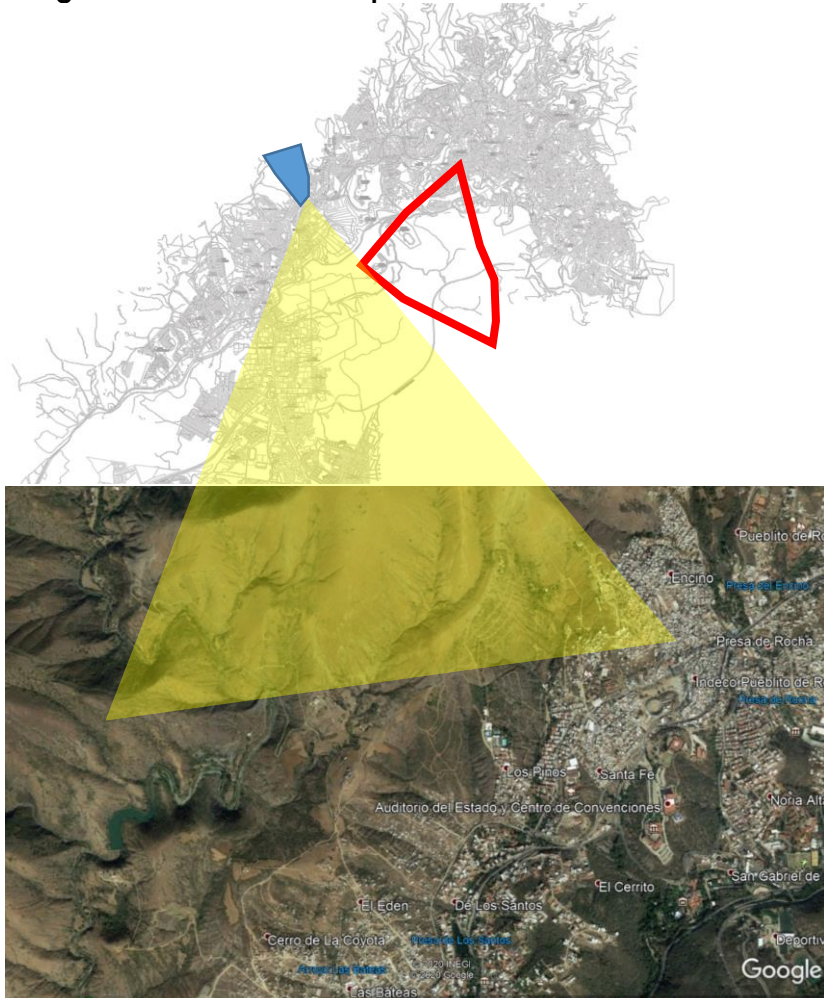
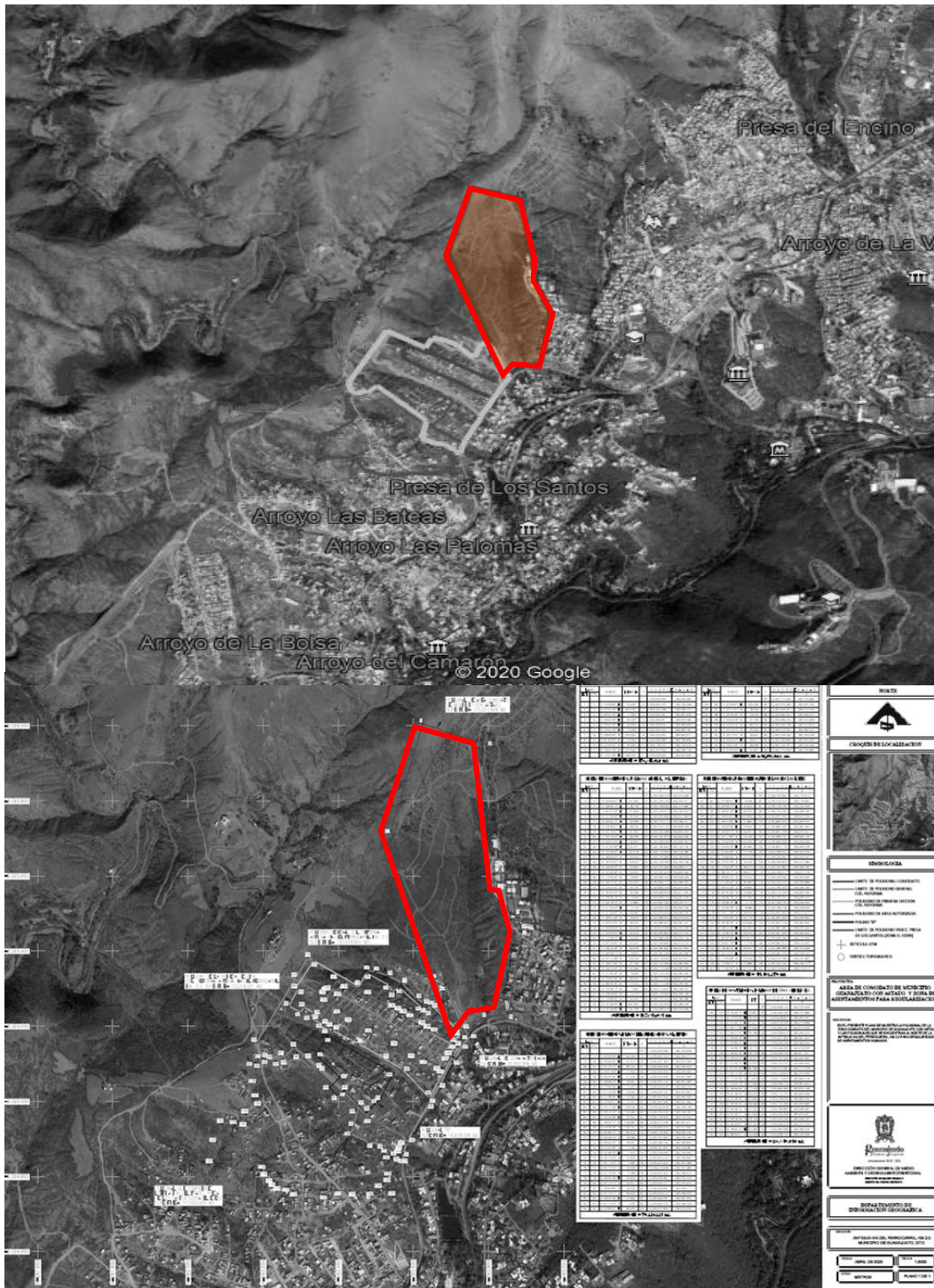


Imagen 22 y 23. Geo localización predio ASTAUG.



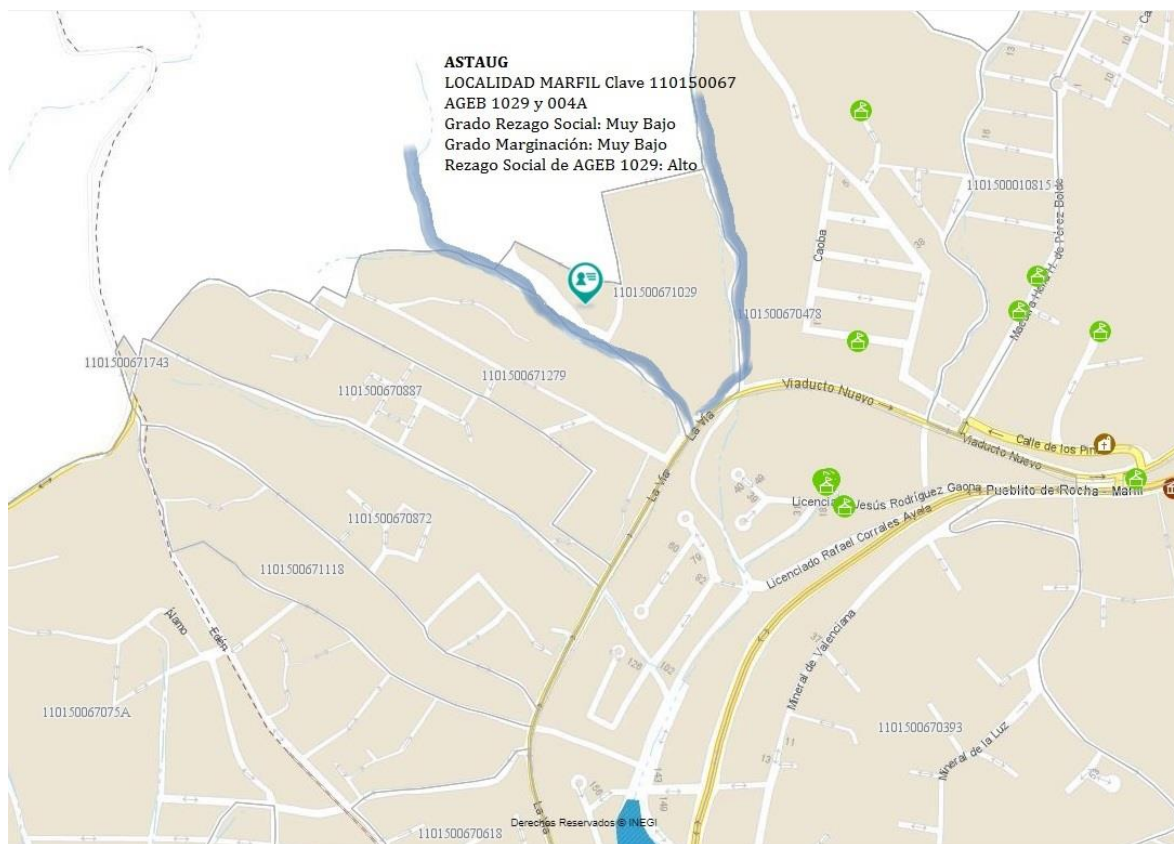
2.2.5.2. Datos socioeconómicos zona ASTAUG.

La zona donde se encuentra ubicado el asentamiento, tiene las siguientes características socioeconómicas:

Indicador para AGEB 110150001 – 1029 y 004A	Unidad de Medida
Grado de rezago social de la localidad (Coneval 2010)	Muy bajo
Grado de Marginación de la Localidad (Conapo 2010)	Muy bajo
Grado de rezago social del AGEB (Coneval 2010)	Alto

Tabla 6, Indicadores Socioeconómicos Colita del Encino, Fuente: CONEVAL, CONAPO 2010.

Imagen 24. Croquis de localización en Mapa Digital INEGI.



3. IDENTIFICACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA

Actualmente en el municipio de Guanajuato encontramos varias invasiones a predios de propiedad municipal donde se han generado asentamientos irregulares con déficit de servicios y con carencia de certeza jurídica.

Basados en el diagnóstico realizado de los asentamientos existe un aproximado de 612 lotes, en situación de irregularidad, con condiciones de inseguridad, riesgos ambientales, naturales y carencia de servicios.

Aunque cada asentamiento tiene sus particularidades entre sí, estos tienen una antigüedad de 5 a 25 años, presentando diversas condiciones de edificación y urbanización.

3.1. OBJETIVO

Contribuir a la mitigación de la problemática de los asentamientos humanos irregulares, a través de acciones de reubicación con un programa de oferta de lotes, para con ello asegurar el acceso a la población hacia una vivienda digna, y brindar certeza jurídica a las familias guanajuatenses.

4. IDENTIFICACIÓN DE LA POBLACIÓN OBJETIVO

4.1. Población potencial

Población que se encuentra en condición de rezago de vivienda o sin posibilidades de adquirir un lote para construir una.

4.2. Población objetivo

Población que se encuentra en condición de rezago de vivienda o sin posibilidades de adquirir un lote para construir una vivienda; y que se encuentra asentada de manera irregular en un predio de propiedad municipal.

4.3. Beneficiarios del programa: 571 familias, con un total de 2,284 beneficiarios ciudadanos guanajuatenses.

4.4. Proveedores: Municipio de Guanajuato con la participación de las áreas involucradas; prestadores de servicios SIMAPAG y Comisión Federal de Electricidad; Notarios Públicos.

5. JUSTIFICACIÓN LEGAL

De conformidad con el párrafo 1 del artículo 11 del Pacto Internacional de los Derechos Sociales, Económicos y Culturales, adoptado por el Estado Mexicano, el 23 de mayo de 198; y la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, en sus artículos XI, y XXIII; de manera general, los Estados Partes reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, en donde además se incluye la alimentación, vestido y vivienda adecuados, y una mejora continua de las condiciones de existencia.

Por su parte la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 4º consagra diversos derechos humanos, y en lo que interesa señala:

“Toda persona tiene derecho a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar. El Estado garantizará el respeto a este derecho. El daño y deterioro ambiental generará responsabilidad para quien lo provoque en términos de lo dispuesto por la ley.

Toda persona tiene derecho al acceso, disposición y saneamiento de agua para consumo personal y doméstico en forma suficiente, salubre, aceptable y asequible. El Estado garantizará este derecho y la ley definirá las bases, apoyos y modalidades para el acceso y uso equitativo y sustentable de los recursos hídricos, estableciendo la participación de la Federación, las entidades federativas y los municipios, así como la participación de la ciudadanía para la consecución de dichos fines.

Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.”

De este modo, tanto la Constitución Federal, como el derecho internacional, reconocen el derecho humano a una vivienda adecuada otorgándole una importancia fundamental para el disfrute de todos los derechos económicos, sociales y culturales, pero no solo desde el punto de vista de un prerrogativa de los individuos, sino como también una obligación por parte del Estado Mexicano, en sus diversos niveles de gobierno para generar las condiciones que permitan otorgar el acceso a una vivienda digna.

En este orden de ideas, conforme al marco jurídico vigente, que rige desde el orden constitucional, hasta el municipal, se desprende que las presentes acciones de vivienda, tienen sustento en los diversos cuerpos normativos que se enuncian a continuación:

1.- Conforme al artículo 115, fracciones II, b), III, y IV, V, inciso a), d), f), de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**, los municipios se encuentran:

- Investidos de personalidad jurídica y podrán manejar su patrimonio conforme a la ley.
- Facultados para que en caso de que se requiera, por acuerdo de dos terceras partes de los miembros del ayuntamiento, se dicten resoluciones que afecten el patrimonio inmobiliario municipal.
- Obligados a prestar diversos servicios públicos a la población verbigracia: Agua potable, alcantarillado, limpia, calles, parques, jardines y su equipamiento, seguridad, entre otros.
- Facultados para administrar libremente su hacienda.
- Facultados para aprobar y administrar la zonificación de su territorio, autorizar, controlar y vigilar el uso del suelo, dentro de su jurisdicción territorial, etc.

Lo anterior es relevante para los efectos del presente programa, ya desde el orden constitucional, se puede advertir que el municipio puede disponer de su patrimonio y hacienda, así como llevar a cabo las determinaciones y actos necesarios para administrar su territorio, siempre y cuando se encuentre apegado a las leyes de la materia.

Ahora bien, Conforme a la **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano**, en concreto a lo dispuesto en su artículo 11, los municipios están facultados para:

- Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven;
- Aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población;

- Promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, garantizando igualdad de condiciones entre hombres y mujeres;
- Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;
- Intervenir en la prevención, control y solución de los asentamientos humanos irregulares;
- Participar en la creación y administración del suelo y Reservas territoriales para el Desarrollo Urbano, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables; así como generar los instrumentos que permitan la disponibilidad de tierra para personas en situación de pobreza o vulnerabilidad;
- Promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el Desarrollo Urbano y la vivienda;
- Promover y ejecutar acciones para prevenir y, mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la Resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropogénicos.

Por su parte la **Ley de Vivienda**, en sus artículos 17, Apto. B, 47, y 74, en lo que interesa establece que los municipios se encuentran legalmente facultados para:

- Instrumentar mecanismos indicativos de las tendencias del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial a mediano y largo plazo, así como realizar la planeación, programación y presupuestación de las acciones de suelo y vivienda en su ámbito territorial, otorgando atención preferente a la población en situación de pobreza; III. Establecer las zonas para el desarrollo habitacional, de conformidad con la legislación aplicable en materia de desarrollo urbano;
- Realizar acciones de vivienda congruentes con las necesidades de cada centro de población y con los planes y programas que regulan el

uso y el aprovechamiento del suelo, a fin de garantizar un desarrollo urbano ordenado.

- Además, establecerán las previsiones para dotar a los desarrollos de vivienda que cumplan con lo anterior, de infraestructura y equipamiento básico y adoptarán las medidas conducentes para mitigar los posibles impactos sobre el medio ambiente

Señala además la Ley de Vivienda que los instrumentos y apoyos para el financiamiento de las acciones de vivienda será el crédito.

En este tenor conforme a Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y la Ley de Vivienda, podemos advertir, que el legislador federal, previó en las normas generales, que los municipios pudieran realizar acciones de vivienda congruentes con sus necesidades, administrando su suelo y reservas territoriales, que podían además realizar la promoción y ejecución de inversiones y servicios públicos para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los Centros de Población, garantizando igualdad de condiciones entre hombres y mujeres, lo cual es precisamente el objeto del presente programa.

Por otra parte, conforme a la Legislación del Estado de Guanajuato, el Ayuntamiento tiene diversas facultades y atribuciones en materias hacendaria y de vivienda, a saber:

2.- Constitución Política para el Estado de Guanajuato en sus diversos artículos 1, 106, 117 y 121, en lo que interesa dispone que:

- Toda persona tiene derecho a una vivienda digna y decorosa
- El Municipio Libre, base de la división territorial del Estado y de su organización política y administrativa, es una Institución de carácter público, constituida por una comunidad de personas, establecida en un territorio delimitado, con personalidad jurídica y patrimonio propio.

La Constitución Política local, señala además que compete a los municipios:

- Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal
- Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

- Autorizar divisiones, fusiones, lotificaciones y fraccionamientos de bienes inmuebles, así como otorgar licencias y permisos para construcciones
- La prestación de diversos servicios públicos como agua potable, alumbrado, calles, parques y jardines y su equipamiento, seguridad pública.
- Emitir las resoluciones que afecten el patrimonio municipal
- Administrar libremente su hacienda

3.- Al respecto, **Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato**, en el artículo 76, señala las facultades del Ayuntamiento, y que en lo aplicable resultan:

- Aprobar y administrar la zonificación y el Programa Municipal de Desarrollo;
- Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial;
- Acordar el destino o uso de los bienes inmuebles de propiedad municipal;
- Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en el ámbito de su competencia;
- Prestar servicios públicos a los habitantes del Municipio; b) Instrumentar los mecanismos necesarios para ampliar la cobertura y mejorar la prestación de los servicios públicos;
- Administrar libremente su Hacienda y controlar la aplicación del presupuesto de egresos del municipio;
- Desafectar por acuerdo de la mayoría calificada del Ayuntamiento, los bienes del dominio público municipal, cuando éstos dejen de destinarse al uso común o al servicio público y así convenga al interés público;
- Ejercer actos de dominio sobre los bienes del Municipio, en los términos de esta Ley;
- Aprobar los movimientos de altas y bajas, registrados en el padrón de bienes muebles e inmuebles de propiedad municipal.

En cuanto a los **bienes del patrimonio municipal**, el ordenamiento en cita, dispone en sus artículos 199, 200, 203, 204, 205, lo siguiente:

- Los bienes del dominio **público** del Municipio son inalienables, imprescriptibles e inembargables y sólo podrán enajenarse previa desafectación y autorización del Ayuntamiento por acuerdo de su mayoría calificada.
- Los bienes del dominio **privado** del Municipio, son alienables, imprescriptibles e inembargables.
- Los inmuebles del dominio privado del Municipio, **se destinarán prioritariamente a satisfacer las necesidades colectivas del Municipio.**
- Los inmuebles del dominio privado del Municipio, que no sean adecuados para satisfacer las necesidades colectivas del municipio, podrán ser objeto de enajenación cuando así se apruebe por mayoría calificada de los integrantes del Ayuntamiento.
- Procederá la venta de los bienes del dominio privado del Municipio, por acuerdo de la mayoría calificada de los integrantes del Ayuntamiento, cuando el producto de la misma represente un incremento al patrimonio municipal, debiendo éste ser aplicado preferentemente a satisfacer las necesidades colectivas del Municipio.

Lo preceptuado por la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, es relevante, pues señala que los ayuntamientos tienen la libertad de administrar su hacienda y patrimonio, así como acordar la administración de las zonas que integren su territorio, el destino de sus inmuebles, incluso acordar por mayoría calificada la enajenación de bienes inmuebles del dominio privado, destinados a satisfacer las necesidades colectivas del municipio; resultando que la vivienda es una de esas necesidades que se deben atender por parte del municipio de Guanajuato.

4.- El Código Territorial para el Estado y los municipios de Guanajuato, contiene diversas disposiciones, en donde se reconocen derechos humanos a los ciudadanos, entre ellos el derecho de vivienda, y un ambiente sano, así como establece diversas atribuciones a los municipios para promover acciones en materia de vivienda. Para los efectos del presente programa resultan aplicables los artículos 1, bis; 2, fr. XXXVIII; 3, fr. III; 4, fr. X; 5. Fr. II; 32:

33, fr. II, XII, XXX bis 3; 35, fr. III, V, VII, XIII, XXII bis; 459, 460, 464, 481, 492, 494, los cuales en su conjunto, señalan entre otras cosas:

- a) El Derecho de las personas a vivir y disfrutar ciudades en condiciones sustentables, residentes, saludables, democráticas, equitativas y justas.
- b) Se define a las Políticas de vivienda como el conjunto de disposiciones, criterios, lineamientos, proyectos, medidas y acciones de carácter general que se establecen para coordinar las acciones de vivienda que realicen las autoridades del Estado y de los municipios, y la concertación con los sectores privado y social;
- c) Que en la aplicación del Código se regirá entre otros principios, por el Principio de Habitabilidad, para generar espacios públicos y privados mediante la dotación y disponibilidad de infraestructura y servicios
- d) Se declara de utilidad pública la construcción de vivienda popular, o económica y de interés social.
- e) Señala que las Políticas y acciones serán tendientes a mejorar la calidad de vida de la población mediante la planeación de una distribución adecuada y sustentable de los servicios públicos, la vivienda, etc.
- f) Señala a las Autoridades Municipales con competencia para la aplicación del código al Ayuntamiento, al Presidente Municipal, la Tesorería Municipal, las Unidades administrativas en materia de administración sustentable del territorio.

4.1 Establece como facultades del Ayuntamiento, entre otras:

- a) Aprobar e implementar los proyectos, estrategias y acciones para fomentar el desarrollo sustentable y mejoramiento de las condiciones de vida de la población.
- b) Instrumentar políticas y acciones para atender las necesidades de vivienda popular o económica.
- c) Promover el cumplimiento y la vigencia de los derechos relacionados con los centros de población, el desarrollo urbano y la vivienda.

4.2 Facultades de la unidad administrativa en materia administración sustentable del territorio:

- a) Emitir los permisos de división de inmuebles;
- b) Expedir la aprobación de traza de los fraccionamientos y de desarrollos en condominio, así como la de sus respectivas modificaciones;
- c) Otorgar los permisos de urbanización de fraccionamientos y los permisos de edificación de desarrollos en condominio, así como sus respectivas modificaciones;
- d) Verificar que en los fraccionamientos y desarrollos en condominio se presten adecuada y suficientemente los servicios públicos conforme a los permisos respectivos, antes de que sean entregadas al Municipio, las obras de urbanización correspondientes;
- e) Proponer y, en su caso, ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, atendiendo al principio de equidad e inclusión, y a la jerarquía de movilidad;
- f) Los ayuntamientos deberán **promover e incentivar la redensificación de espacios vacantes, lotes baldíos y predios subutilizados dentro de las zonas urbanizadas de los centros de población**, y establecerán, en los programas municipales, las zonas para el desarrollo de vivienda popular o económica, o de interés social, en lotes multifamiliares, así como la densidad de población y el coeficiente de ocupación del suelo aplicables en esas zonas.

4.3 Principios en materia de vivienda: todos los habitantes del Estado, ejercer el derecho constitucional a la vivienda. Las estrategias y las políticas de vivienda, así como los instrumentos y apoyos a la vivienda a que se refiere este Título, se regirán por los principios de legalidad y protección jurídica a la legítima tenencia de la tierra; asimismo, buscarán desincentivar la invasión de predios y el crecimiento irregular de los centros de población

4.4.- Lineamientos que orientarán las políticas de vivienda:

Las políticas de vivienda que al respecto emitan los municipios, deberán:

- a) Promover acciones encaminadas a la satisfacción progresiva del derecho a la vivienda
- b) Considerar la vivienda como factor primordial en el ordenamiento y administración sustentable del territorio y en la definición de las medidas, proyectos y acciones para la preservación y mejoramiento del entorno urbano;
- c) Ampliar las posibilidades de acceso a la vivienda a un mayor número de familias, equilibrando y considerando las distintas regiones del Estado y sus características;
- d) Fomentar, reconocer y concertar la participación de los diferentes productores de vivienda: personas, familias, instituciones y organismos de los sectores público, social y privado;
- e) Identificar, alentar y apoyar las acciones habitacionales y la producción social de vivienda;
- f) Difundir entre la población la información relativa a los programas públicos en materia de vivienda;
- g) Fomentar, otorgar estímulos y facilitar la producción de vivienda bajo lineamientos, criterios y parámetros de sustentabilidad;

4.5.- Selección de beneficiarios y proveedores: Cuando el Estado o los municipios realicen acciones de vivienda, de conformidad con lo establecido por el artículo 481 del Código Territorial en cita, en la selección de sus beneficiarios y proveedores, deberán preferir en igualdad de circunstancias a las personas físicas o jurídico colectivas que tengan su domicilio social en el Estado de Guanajuato, y a aquéllas que tengan su domicilio en el Municipio donde se ejecuten las acciones, respectivamente.

4.6.- Esquemas de crédito: Conforme a los artículos 487, 492, 493, y 494 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato. Se fomentará y diseñará el crédito destinado a los distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda sea accesible a toda la población, de conformidad con las previsiones del Código y demás disposiciones aplicables.

Se establece además que los ayuntamientos concederán, a través de sus dependencias y entidades, los beneficios, estímulos y facilidades que se

consignan en el Código, así como los contenidos en otras disposiciones legales y administrativas vigentes.

Los beneficios, estímulos y facilidades serán previstos a través de sus respectivas leyes de ingresos municipales **o del instrumento jurídico que emitan, a efecto de incentivar el mejoramiento de viviendas, así como la producción social de vivienda popular o económica y de interés social**

Conforme a lo referenciado por el Código Territorial en cita, este presenta el marco jurídico para el desarrollo de las acciones de vivienda en el Estado y el Municipio de Guanajuato, en donde permite apreciar las atribuciones y facultades de los municipios para llevarlas a cabo mediante programas, en los cuales se pueda otorgar a los beneficiarios, diversos créditos, o incentivos de manera que se puedan atender las necesidades de vivienda en condiciones accesibles para toda la población.

5.- En cuanto al ámbito municipal, podemos observar que el **Reglamento Orgánico de la Administración Pública de Guanajuato, Gto.** dispone en los artículos 72, fracciones I, II, III, IX, XIII, XIV, XVII, XXVII, y 77, fracciones I, II, III, XI, en su conjunto, que la Dirección General de Medio Ambiente, y Ordenamiento Territorial, así como la Dirección de Vivienda, tienen diversas atribuciones, que las faculta a aplicar y hacer cumplir las disposiciones jurídicas en materia de asentamientos humanos, desarrollo urbano, ordenamiento territorial y de protección al medio ambiente, realizar los programas municipales en materia de vivienda y promover las políticas municipales para tal efecto, realizar estudios para la lotificación de vivienda popular o económica por autoconstrucción.

Es importante referirnos al **Reglamento de Contrataciones Públicas del Municipio de Guanajuato**, toda vez que dicho ordenamiento establece un procedimiento para la enajenación de predios propiedad municipal, sin embargo se considera que el mismo no aplica para el presente caso por lo siguiente:

La exposición de motivos del Reglamento en cita indica:

“Lo anterior en la búsqueda de contar con un instrumento reglamentario acorde con las necesidades del Municipio de Guanajuato, que esté en armonía con la normatividad estatal en la materia, para lo cual se propone un reglamento que proporciona un

marco normativo y procedimientos para la debida adquisición, enajenación, arrendamiento y contratación de servicios, en un margen de control y protección para el correcto ejercicio del gasto público, incluyendo, cuando así se amerite, la participación de testigos sociales en los procedimientos de contratación.

En virtud de lo anterior, a partir de este ordenamiento, se estima y se atiende la urgencia de contar con el marco legal, completo, actual y eficiente, que regule la actividad del Municipio de Guanajuato; así como el fortalecimiento del esquema de operación del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del municipio de Guanajuato, como órgano auxiliar de la Administración Municipal en la materia."

Al haberse establecido por el Ayuntamiento en la exposición de motivos del Reglamento en cita, el objeto del reglamento en cuanto al cumplimiento de la Ley de Contrataciones Públicas para el Estado de Guanajuato, y esta al no contemplar enajenaciones de los bienes inmuebles propiedad municipal, con motivo de cumplir con un fin o destino social, derivado de las acciones en materia de vivienda, dicho reglamento no resultaría aplicable.

En el caso de las acciones de vivienda, al atender a un derecho humano y un fin social, escapa del ámbito de la Ley de Contrataciones Públicas del Estado de Guanajuato, y del propio reglamento, pues en este caso no se da el supuesto de que exista una unidad administrativa como "área solicitante o centro gestor" de acuerdo a sus necesidades requiera la enajenación de un bien inmueble propiedad municipal, por el contrario, deviene de una serie de acciones encaminadas a la dotación de vivienda de carácter popular.

Se considera que conforme al marco normativo citado las acciones destinadas a garantizar el derecho humano a una vivienda digna, y dotar de certeza jurídica a la población deberán verse desde el punto de vista de la Ley de Vivienda, Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, y Ley Orgánica Municipal, y los demás ordenamientos mencionados.

Entonces, la aprobación para la venta de bienes del dominio privado del municipio se realizaría conforme al procedimiento establecido Ley Orgánica Municipal.

A manera de corolario, podemos advertir que existe un marco jurídico claro que permite sustentar la actuación legal del municipio de Guanajuato estando apegado al principio de legalidad para establecer políticas en materia de vivienda y eventualmente aprobar la venta de bienes propiedad municipal con un destino social, mediante los mecanismos jurídicos y reglas de operaciones que se aprueben; con ello se estima que el presente programa se encuentra jurídicamente sustentado y en consecuencia se estima viable.

6. VIABILIDAD DEL PROYECTO

Viabilidad Jurídica: El presente proyecto de Programa de Oferta de lotes, cumple con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los tratados internacionales enunciados, la Ley de Vivienda y la Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, la Ley Orgánica Municipal para el Guanajuato; en los términos de lo expuesto en el punto anterior, con el objeto de brindar el acceso a una vivienda digna y decorosa, sentando las bases jurídicas para que la población pueda adquirir un lote con servicios de manera accesible para la población más vulnerable del municipio.

Viabilidad Social: El presente proyecto ha considerado el contacto con las partes involucradas, líderes de los grupos sociales, población beneficiaria, quienes han manifestados su interés de integrarse y beneficiarse del presente programa a través de una compra – venta del lote.

Viabilidad Técnica: Los proveedores y prestadores de servicios, infraestructura y urbanización, dentro de los cuáles se encuentra SIMAPAG, COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD Y DIRECCIÓN GENERAL DE OBRA PÚBLICA DE MUNICIPIO DE GUANAJUATO, avalan como factible la introducción de los mismos en los lotes que considera el programa; además se cuentan con los permisos de uso de suelo habitacional para los predios identificados mismos que son parte del padrón inmobiliario del Municipio de Guanajuato.

7. IMPACTO SOCIAL

A través de este proyecto se generarían los siguientes impactos:

1. Reubicar a los habitantes que ocupan el asentamiento irregular de la Colita del Encino, beneficiando a 31 familias que contarían con un lote seguro con servicios para edificar sus viviendas; liberando el predio de propiedad estatal que actualmente se considera de riesgo y de protección ecológica.
2. Reubicar a los habitantes que ocupan el asentamiento irregular de la Venada, beneficiando a 80 familias que contarían con un lote seguro con servicios para edificar sus viviendas; liberando un predio de propiedad municipal que además es considerado reserva ecológica en el Orito.
3. Brindar certeza jurídica a 107 familias de Manantial de la Aldana, que además contarían servicios básicos.
4. Brindar certeza jurídica a 400 familias de Presas de Guanajuato.
5. La recuperación y liberación de espacios propiedad municipal.

El beneficio social que se logrará con el presente programa mejorará las condiciones de vida, progreso y desarrollo a más de 2,000 habitantes del municipio de Guanajuato, dotando a los beneficiarios de certeza jurídica sobre la propiedad que pudieran adquirir, accediendo a servicios e infraestructura básica, lo cual se traduce en una mejoría de las condiciones económicas y sociales de los habitantes del municipio.

8. IMPACTO PRESUPUESTAL

Las Reglas de Operación del Programa de Oferta de Lotes, que al respecto se emitan, deberán considerar a los beneficiarios del programa en igualdad de condiciones, es decir, que todas las personas con capacidad legal, que habiten los asentamientos referidos, puedan acceder al presente programa conforme a los requisitos que se establezcan.

Los instrumentos jurídicos que se diseñen al efecto, **propiciarán las condiciones de participación social en igualdad de condiciones de manera que los beneficiarios** podrán ser **adquirir a través de la compraventa un predio para la edificación de su vivienda, ya sea mediante la liquidación de contado** del mismo o un **por medio** crédito **asequible** con un enganche y garantía hipotecaria.

Se propone que los costos de los lotes, se establezcan conforme al valor catastral, lo cual se reflejaría como un incremento mínimo en el patrimonio municipal.

El presente esquema lograría que se cubriera además parte del costo de la introducción de servicios; al tratarse de un programa de vivienda, y ser de interés público social, deben garantizarse las condiciones para que pretenda ser accesible para la población beneficiada.

Con motivo del presente programa, se propone la enajenación de predios propiedad municipal, plenamente identificados cuya venta tendría un fin social.

Por lo que, **aun y cuando los predios propiedad municipal se vendan, y se introduzcan servicios**, el Municipio recuperaría la inversión realizada por la urbanización de los lotes propuestos, **pues aunado a que se cubra** el valor del terreno enajenado, obtendría un incremento en su patrimonio, resultado de la venta de predios propiedad municipal en beneficio de la población beneficiaria.

9. PROPUESTA DE ACCIONES DE VIVIENDA

La Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial, con la finalidad de coadyuvar en la solución de la problemática expuesta, y tomando en consideración **la atención prioritaria de las necesidades sociales de vivienda popular o económica y de interés social, los principios de urbanización progresiva, desarrollo sustentable, y equidad social que permitan a todos los habitantes del Estado, ejercer el derecho constitucional a la vivienda, consagrados en la Constitución Federal y el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.**

Por ello, se propone un programa de oferta de tierra, **el cual además generará la introducción de** infraestructura y servicios básicos, **con beneficios a mediano y largo plazo, que generen el desarrollo social y económico del municipio,** el cuál sería progresivo, para atender la necesidad de vivienda y con ello desincentivar y abatir los procesos de ocupación irregular. El nombre del Programa propuesto es “Programa de Oferta de Lotes del Municipio de Guanajuato”.

Considerando las siguientes acciones en una Primera Etapa:

1. Reubicación de asentamientos de Colita del Encino y La Venada.

Dentro de esta acción se considera el proyecto de dos Fraccionamientos en Predios de Propiedad Municipal con carácter habitacional.

Los fraccionamientos propuestos son:

- Fraccionamiento Rincón de Cervera, ubicado en la localidad de San José de Cervera, Gto.; con un total en proyecto de 24 lotes.
- Fraccionamiento Arroyo de Perules, ubicado en la Comunidad de Paso de Perules, Gto.; con un proyecto que incluye 82 lotes.

Con un total de 106 lotes, que contarían con condiciones adecuadas de acuerdo al Código Territorial para el Estado de Guanajuato y los Municipios, tales como áreas de donación, servicios básicos y vialidades bien dimensionadas y donde podrán ser reubicadas las familias con condición de irregularidad en las Colonias de Colita del Encino y la Venada.

Facilitándoles el acceso a una vivienda digna, a través de la compra venta de un lote con certeza jurídica.

2. Compraventa de lotes en Manantial de la Aldana.

Dentro de esta acción se considera el Proyecto de Fraccionamiento de Manantial de la Aldana con un total de 107 lotes, donde se realizaría la compraventa de los predios de propiedad municipal, los cuáles contarían con condiciones adecuadas de acuerdo al Código Territorial para el Estado de Guanajuato y los Municipios, tales como áreas de donación, servicios básicos y vialidades bien dimensionadas.

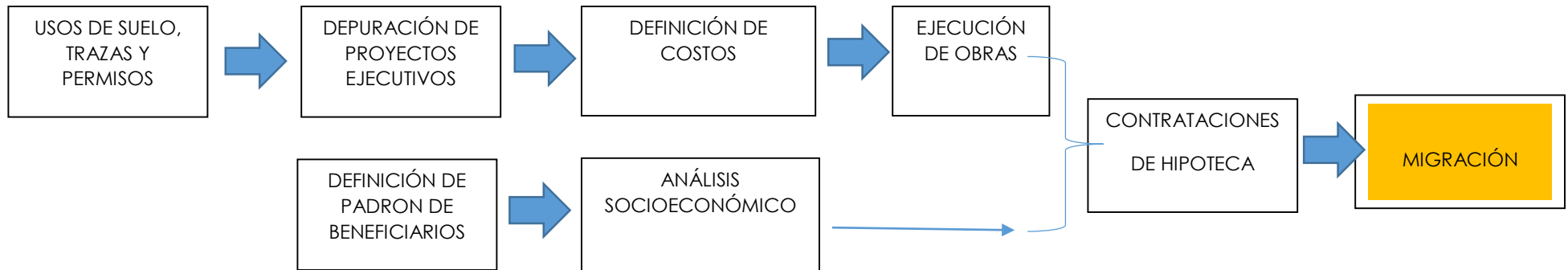
Considerando las siguientes acciones en una segunda etapa:

3. Compraventa de lotes en Presas de Guanajuato y ASTAUG.

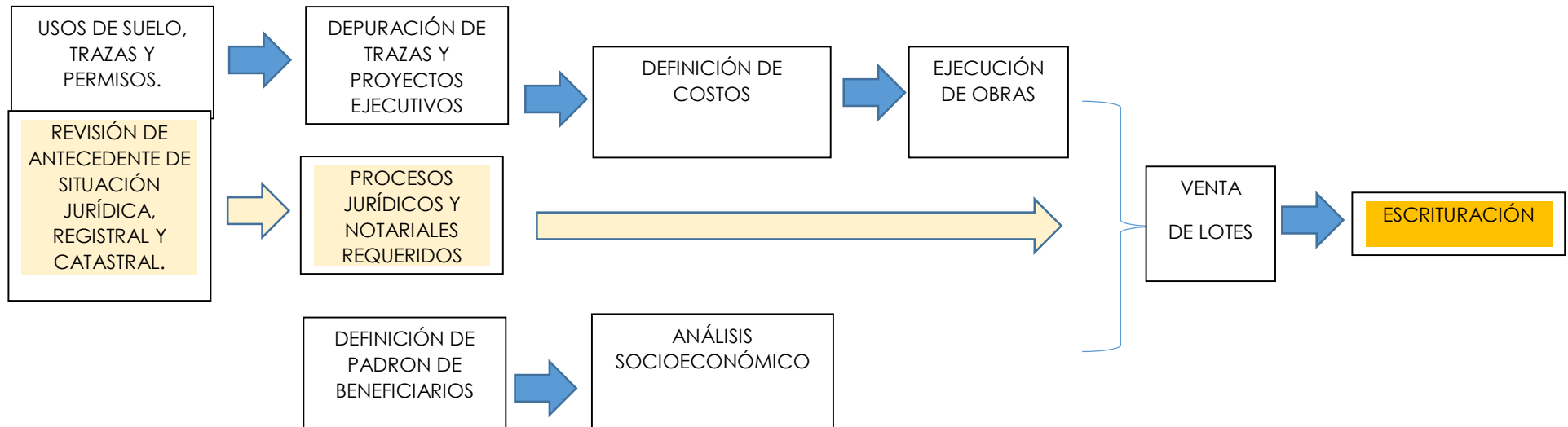
Dentro de esta acción se considera el Proyecto de Fraccionamiento de Manantial de la Aldana, donde se realizaría la compraventa de los predios de propiedad municipal, los cuáles contarían con condiciones adecuadas de acuerdo al Código Territorial para el Estado de Guanajuato y los Municipios, tales como áreas de donación, servicios básicos y vialidades bien dimensionadas.

10. FLUJOGRAMA

10.1. FLUJOGRAMA PARA REUBICACIONES LA VENADA Y COLITA DEL ENCINO



10.2. FLOJOGRAMA PARA PROGRAMA OFERTA DE LOTES EN MANANTIAL DE LA ALDANA



11. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.

Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, H. Congreso del Estado de Guanajuato, Decreto Número 272, última reforma: P.O. Número. 190, 21-09-2018.

Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, <https://www.coneval.org.mx/paginas/principal.aspx>, 28/04/2020.

Consejo Nacional de Población CONAPO, <https://www.gob.mx/conapo>.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 1917, última reforma publicada DOF 08-05-2020, Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión.

Comité de Derechos Económicas, Sociales y Culturales, El derecho a una vivienda adecuada (Art.11, párr.1): 13/12/91, Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos, Organización de las Naciones Unidas, 1991, <http://www.acnur.org/t3/fileadmin/Documentos/BDL/2005/3594.pdf?vview=1>

Fernández Tachiquin, Ernesto; Tesis Asentamientos Humano Irregulares, Instituto Politécnico Nacional, Escuela Superior de Ingeniería y Arquitectura; Página web: <file:///C:/Users/Acer%20R4/Downloads/ASENTAMIENTOSIRREG.pdf>; fecha de consulta:

Mapa digital INEGI, <http://gaia.inegi.org.mx/mdm6/?v=bGF0OjZlZjMyMDA4LGxvbjotMTAxLjUwMDAwLHo6MSxsOmMxMTFzZXJ2aWNpb3N8dGMxMTFzZXJ2aWNpb3M=>, 30/04/2020.

Martínez Bullé Goyri, Víctor, El Derecho a una Vivienda Digna, México, UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/4/1766/8.pdf>

Ley General de Desarrollo Social, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 20 de enero de 2004, últimas reformas DOF 25-06-2018, Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión.

DOCUMENTO 2. ANEXO TÉCNICO

A) IDENTIFICACIÓN DE PREDIOS

A.1. PREDIO CERVERA, FRACCIONAMIENTO RINCON DE CERVERA.

1. DATOS GENERALES:

PROPIETARIO: PRESIDENCIA MUNICIPAL DE GUANAJUATO

DESCRIPCIÓN: LOTE DE TERRENO DE LA PARCELA NUMERO 125 Z1 P 1/3 UBICADA EN EJIDO DE CERVERA EN LOTE I.

SUPERFICIE: 4,553.37 M2.

ESCRITURA NO. 459, 13/09/2010. FOLIO DE ESCRITURA: R15*33641

2. LOCALIZACIÓN DEL PREDIO:



SAN JOSE DE CERVERA, GUANAJUATO, GTO.

3. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO

LOTE DE FORMA TRAPEZOIDAL.

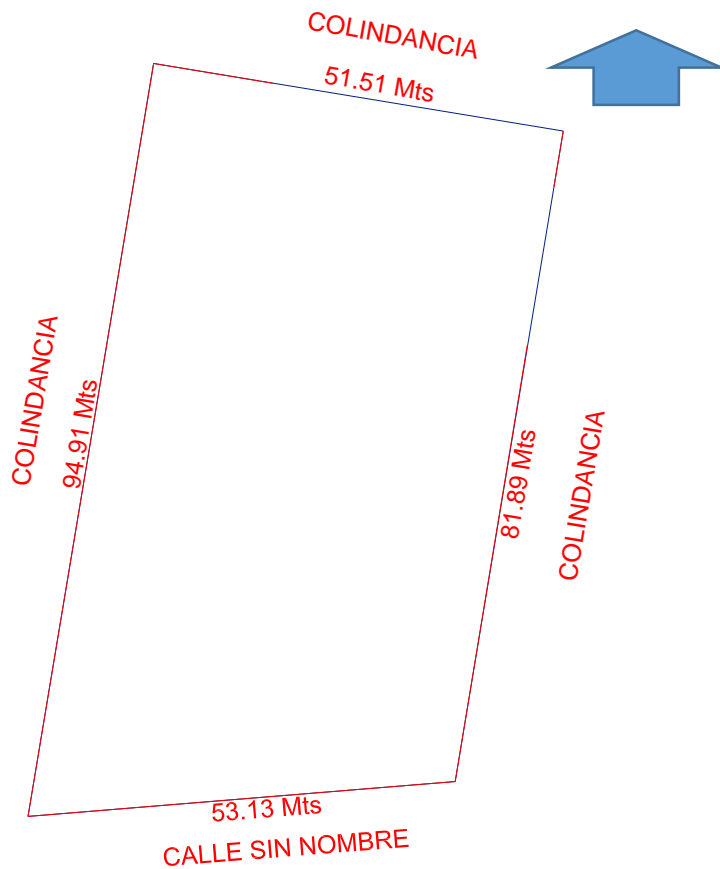
USO DE SUELO: ZONA HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA H2

MEDIDAS Y COLINDANCIAS: AL NORTE: 51.51 MTS, CON PROPIEDAD PRIVADA

AL SUR: 53.13 MTS, CON CALLE SIN NOMBRE

AL ORIENTE: 81.89 MTS, CON PROPIEDAD PRIVADA

AL PONIENTE: 94.91 MTS, CON PROPIEDAD PRIVADA.



A.2. PREDIO MANANTIAL DE LA ALDANA, FRACC. MANANTIAL DE LA ALDANA.

1. DATOS GENERALES:

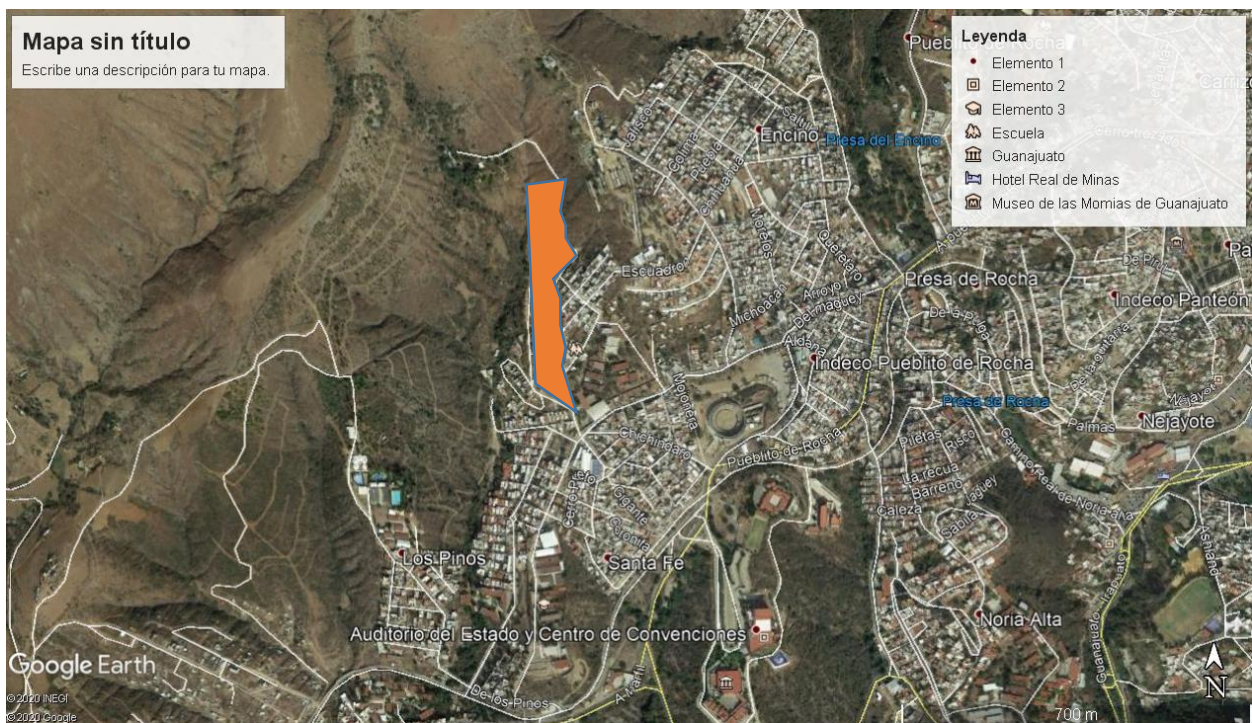
PROPIETARIO: PRESIDENCIA MUNICIPAL DE GUANAJUATO

DESCRIPCIÓN: LOTE DE TERRENO EN PUEBLITO DE ROCHA.

SUPERFICIE: 216-HAS-40-AR-55-CEN

ESCRITURA NO. 582, FECHA 14/06/1978

2. LOCALIZACIÓN DEL PREDIO:



3. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO

LOTE DE FORMA IRREGULAR.

USO DE SUELO: ZONA HABITACIONAL DENSIDAD ALTA H3

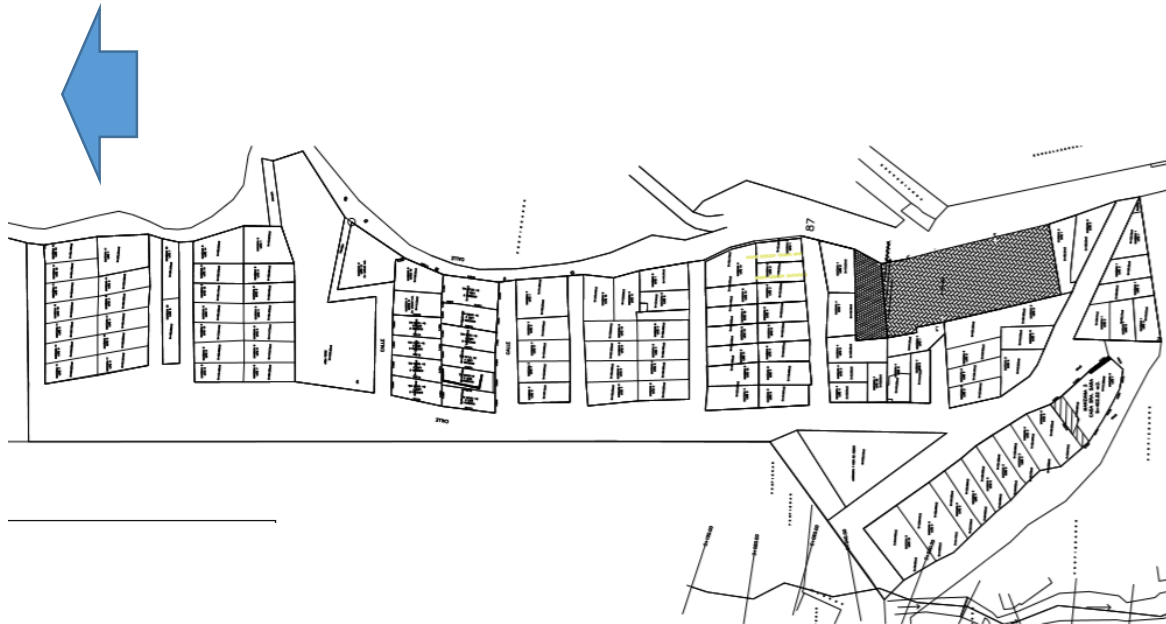
MEDIDAS Y COLINDANCIAS DE LA FRACCIÓN A LOTIFICAR:

AL NORTE: CON CAMINO A LA ALDANA Y PROPIEDAD MUNICIPAL.

AL SUR: FRACCIONAMIENTO ASTAUG.

AL ORIENTE: CON CAMINO A LA ALDANA Y COLONIA LA LUZ.

AL PONIENTE: CON PROPIEDAD MUNICIPAL.



A.3. PREDIO PERULES, FRACCIONAMIENTO ARROYO DE PERULES.

1. DATOS GENERALES:

PROPIETARIO: MUNICIPIO DE GUANAJUATO

DESCRIPCIÓN: FRACCIÓN DE PREDIO RÚSTICO UBICADO EN PASO DE PERULES

SUPERFICIE: 30,000.00 M2.

ESCRITURA NO. 2884, FOLIO DE ESCRITURA: R15*43297

2. LOCALIZACIÓN DEL PREDIO:



PASO DE PERULES, GUANAJUATO, GTO.

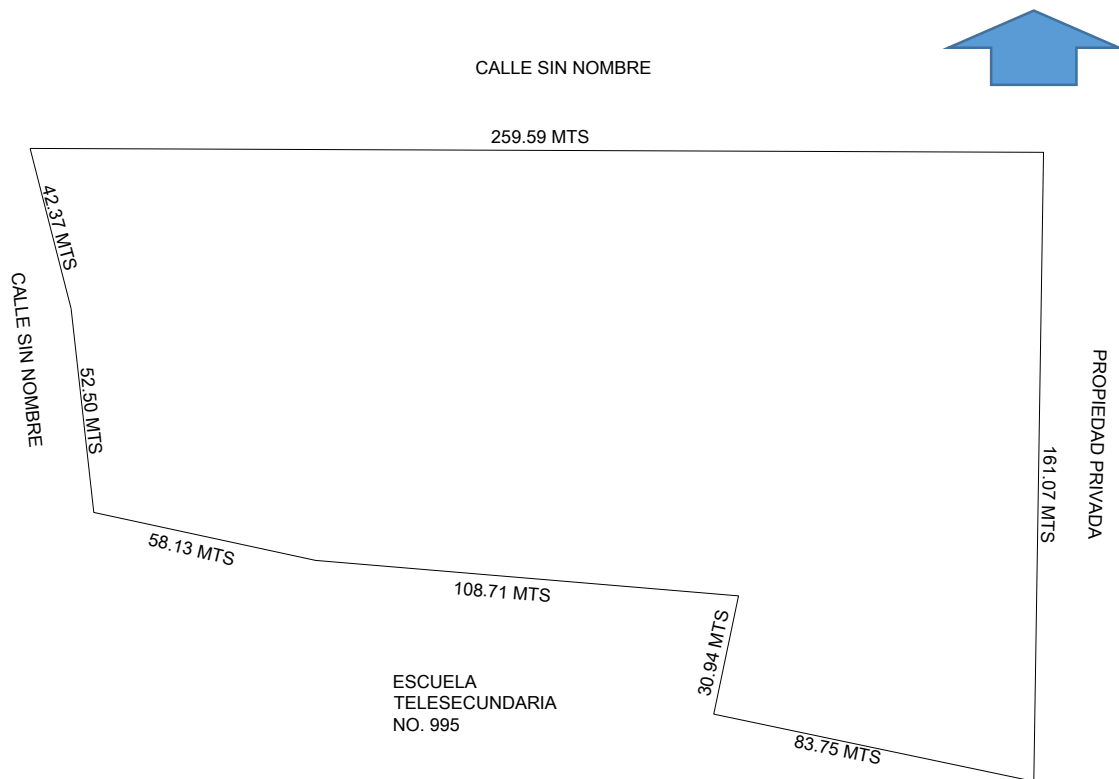
3. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO

LOTE DE FORMA TRAPEZOIDAL.

USO DE SUELO: ZONA HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA H3

MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

- AL NORTE: 259.59 MTS, CON MEDIANDO CON CALLE SIN NOMBRE CON EJIDO DE SANTA TERESA
- AL SUR EN LINEA QUEBRADA 4 TRAMOS 83.75, 30.94, 108.71, 58.13; CON ESCUELA TELESECUNDARIA NUMERO 995.
- AL ORIENTE 161.07 CON PROPIEDAD PRIVADA.
- AL PONIENTE 52.5 Y 42.37 CON CALLE SIN NOMBRE.



C. LOTIFICACIÓN

1. FRACCIONAMIENTO RINCON DE CERVERA

NOMBRE DEL FRACCIONAMIENTO: RINCON DE CERVERA

TOTAL DE LOTES: 24

LOTES IRREGULARES: UN LOTE

SUPERFICIE TOTAL: 4,553.37 M2

MEDIDA MÍNIMA DE LOTE: 105.00 M2

SUPERFICIE DE LOTIFICACIÓN: 2,548.44

AREA DE DONACIÓN 552.14 M2

SUPERFICIE VIALIDADES: 1,452.79



2. FRACCIONAMIENTO MANANTIAL DE LA ALDANA

NOMBRE DEL FRACCIONAMIENTO: MANANTIAL DE LA ALDANA

TOTAL DE LOTES: 107

SUPERFICIE DE PROYECTO: 29,912.85 m²

SUPERFICIE DE LOTIFICACIÓN: 15,731.23 m²

AREA DE DONACIÓN: 3,739.85 m²

SUPERFICIE VIALIDADES: 8,448.43 m²



CUADRO DE ÁREAS	
SUPERFICIE TOTAL	35,582.86 M ²
SUPERFICIE LOTIFICACIÓN	15,731.23 M ²
SUPERFICIE DE VIALIDADES	9,799.45 M ²
AREA DE DONACIÓN	2,388.85 M ²
TOTAL DE LOTES	107

3. FRACCIONAMIENTO ARROYO DE PERULES

NOMBRE DEL FRACCIONAMIENTO: ARROYO DE PERULES

TOTAL DE LOTES: 82

SUPERFICIE TOTAL: 30,000.00 M²

MEDIDA MÍNIMA DE LOTE: 105.00 M²

SUPERFICIE DE LOTIFICACIÓN: 9,701.02 M²

AREA DE DONACIÓN 3,659.50 M²

SUPERFICIE VIALIDADES: 5,428.99 M²

