

DICTAMEN
CDUOETYP/054/2018-2021
COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, ORDENAMIENTO
ECOLÓGICO TERRITORIAL Y PLANEACIÓN
H. AYUNTAMIENTO GUANAJUATO
TRIENIO 2018 – 2021

En la ciudad de Guanajuato, Capital; siendo las 10:00 horas del día 28 veintiocho de agosto del año 2020 dos mil veinte, se reunieron de manera virtual, de conformidad con lo dispuesto en la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento número 31, celebrada el día 03 de abril del 2020, donde específicamente en el punto 6 del orden del día, fue aprobado por unanimidad de votos el punto de acuerdo a efecto de que el Ayuntamiento y sus Comisiones realicen sesiones virtuales; y en lo dispuesto por el artículo 82-2 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; estando presentes los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Ecológico Territorial y Planeación; estando presentes el Regidor Carlos Alejandro Chávez Valdez, Presidente, la Regidora Lilia Margarita Rionda Salas, Secretaria; la Regidora Magaly Liliana Segoviano Alonso, la Regidora Ana Bertha Melo González y el Síndico José Luis Vega Godínez, como vocales; con la finalidad de analizar la propuesta de la Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial, sobre las Reglas de Operación del Programa Oferta de Lotes, con motivo de las acciones de vivienda propuestas mediante oficio DGMAOT/604-2020 del 21 veintiuno de agosto del 2020 dos mil veinte, misma que se dictamina, al tenor de lo siguiente: -----

ANTECEDENTES

PRIMERO. – En hecho público y notorio que existe población dentro del municipio de Guanajuato, en condiciones de rezago social, quienes han buscado una opción de vivienda y en ocasiones los ha orillado a optar por la ocupación ilegítima de predios propiedad de entes públicos. -----

A través de las diversas áreas municipales durante varias administraciones municipales se han atendido inquietudes y necesidades de servicios públicos, así como asentamientos irregulares en zonas como La Venada II, Colita del Encino, Manantial de la Aldana, Presas de Guanajuato, secciones I, II y III, y colonia ASTAUG. -----



Conforme a la información proporcionada por la Dirección de Vivienda, en el estudio realizado relativo al Programa de Oferta de Lotes del Municipio de Guanajuato, se detectaron en el municipio de Guanajuato dos factores que generan este tipo de asentamientos, a saber: -----

1. La venta de predios de manera ilegal por terceras personas, quienes incurren en ofertar lotes que no son de su propiedad; situación que genera 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. -----
2. 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. -----

Los índices que presenta el municipio de Guanajuato de acuerdo a indicadores de la CONEVAL¹ en materia de vivienda son los siguientes: -----

- 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. -----

Ahora bien, conforme al Programa de Gobierno Municipal 2018-2021 los objetivos trazados y aprobados por el Ayuntamiento de Guanajuato dentro del eje No. II, Guanajuato Capital Ordenada, 2.5 Gestión del ordenamiento sustentable y Eje no. IV, Guanajuato Capital de Bienestar, 2.4 Vivienda Digna; se plantea el mejorar el proceso que facilite el acceso a la vivienda a los sectores específicos de la ciudadanía guanajuatense. -----

¹ (Estimaciones CONEVAL en base a Modelo estadístico 2015; (Fuente: Monitoreo y Estados, Entidades federativas, Guanajuato, Pobreza a Nivel Municipio 2015, Mapas; https://www.coneval.org.mx/coordinacion/entidades/Guanajuato/Paginas/pobreza_municipal2015.aspx, 10/06/2020.)

Lo anterior implica que, para lograr abatir el rezago social, es necesario implementar acciones encaminadas a generar las condiciones para que los Guanajuatenses puedan tener acceso a los servicios básicos que presta el Municipio, así como a tener un lugar donde edificar una vivienda digna. -----

SEGUNDO.- Con oficio DGMAOT/604-2020 del 21 veintiuno de Agosto del 2020 dos mil veinte, el titular de la Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial, solicita el análisis sobre de la propuesta de las acciones en materia de vivienda a llevarse a cabo mediante la instrumentación de un programa de oferta de lotes el cual se realiza en beneficio de la sociedad y población vulnerable que carece de un predio con certeza jurídica, remitiendo un expediente número: DGMAOT/AV-POL/D-RC-AP-MA-ROP/2020, que contiene los siguientes documentos: - -

1. Programa de Oferta de Lotes del Municipio de Guanajuato, Guanajuato: con un documento de diagnóstico. -----
2. Expediente del predio: RINCON DE CERVERA DGMAOT/DV-POL-RCERVERA-2020-01. - -
3. Expediente del predio: ARROYO DE PERULES DGMAOT/DV-POL-APERULES-2020-02. - -
4. Expediente del predio: MANANTIAL DE LA ALDANA DGMAOT/DV-POL-MALDANA-2020-03.
5. Proyecto de Reglas de Operación Programa Oferta de Lotes. -----

TERCERO.- De la documental remitida, la Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial, propone una serie de acciones en materia de vivienda las cuales se materializarán a través del Programa de Oferta de Lotes del Municipio de Guanajuato, no obstante para su operatividad requieren de un instrumento jurídico que garantice el acceso a los beneficios del programa a mujeres, hombres y personas con discapacidad en condiciones de igualdad, así como resulta necesario que dichos instrumentos, busquen que los créditos destinado a los distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda sean accesible a toda la población razón por la cual resulta, esta comisión considera necesario estudiar su viabilidad y procedencia conforme a las siguientes: -

CONSIDERACIONES

PRIMERO. – Se estima que la Comisión de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Ecológico Territorial y Planeación del Ayuntamiento del Municipio de Guanajuato, Gto., es competente para conocer sobre los trámites que se llevan a cabo en la Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial, en atención a que de conformidad con el artículo 81 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, en relación con el artículo 28 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento Constitucional de Guanajuato, Gto., las Comisiones de Ayuntamiento tienen por objeto el estudio, dictamen y propuestas de solución a los asuntos de las distintas ramas de la administración pública municipal, siendo uno de ellos precisamente el tema de vivienda, fraccionamientos y enajenaciones de bienes propiedad municipal, por ser parte del Desarrollo Urbano del Municipio. -----

De manera particular, los artículos 83 fracción IV y 83-5 fracciones I y IV de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, confieren a esta Comisión de Ayuntamiento Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, confiere a esta Comisión de Ayuntamiento la facultad para coadyuvar en el cumplimiento de las disposiciones en materia de desarrollo urbano y ordenamiento ecológico territorial, así como para entender los asuntos que determine el Pleno, las leyes y disposiciones aplicables. -----

Por lo tanto, se considera que esta Comisión de Ayuntamiento cuenta con las atribuciones para conocer sobre el tema de vivienda y fraccionamientos cuyo trámite se desahoga al interior de la administración pública municipal, ya que es un tema inherente al desarrollo urbano y ordenamiento territorial del municipio, porque con ello se modificará o no la vida ordinaria de la zona de la ciudad en donde se implementen y desarrollen las acciones de vivienda que se proponen. -----

Asimismo, el Ayuntamiento como órgano de Gobierno del Municipio de Guanajuato, está facultado para resolver sobre la materia de los fraccionamientos, dado que los artículos 115 fracción V inciso d), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 117 fracción II inciso a) y f) de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato; 76 fracción II, incisos a) y h) de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, y artículos 32 fracción I y 33 en sus diversas fracciones, del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, le confieren atribuciones como órgano rector de su demarcación territorial, en tratándose de la autorización, control y vigilancia del uso del suelo, así en la formulación, aprobación y administración en la zonificación y planeación del desarrollo municipal. -----

SEGUNDO.– Mediante el diverso dictamen **CDUOETYP/054/2018-2021**, esta Comisión aprobó poner a consideración del Pleno, las acciones de vivienda propuestas por la Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial, las cuales se consideran de orden público. -----

Del expediente remitido se advierte que, para concretar las acciones de vivienda propuestas al Ayuntamiento, a través del Programa de Oferta de Lotes del Municipio de Guanajuato, resulta necesario aprobar la desafectación de bienes propiedad municipal, que se encuentran dentro del dominio público, así como autorizar la enajenación de los diversos bienes propiedad municipal, cuyo destino es satisfacer necesidades de la colectividad, la creación del fraccionamiento y eventual permiso de venta. -----

En términos de lo anterior, la Ley Orgánica Municipal, dispone en sus artículos 199, 200, 203, 204, 205, en lo que interesa, que: -----

1. 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. -----
2. Los inmuebles del dominio privado del Municipio, se destinarán prioritariamente a satisfacer las necesidades colectivas del Municipio. -----
3. 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. -----
4. 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. -----



Ahora bien, conforme a lo previsto en los artículos 33, fr. XXII, XXX bis 3, y XXXII; 35, fracción III, V. VII, XIII, XXII bis; 459, 460 fracción I, 464, 481, 492, 494, segundo párrafo, del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, corresponde a los Ayuntamientos, entre otras cosas:

- 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) 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) Identificar, alentar y apoyar las acciones habitacionales y la producción social de vivienda;
- e) Difundir entre la población la información relativa a los programas públicos en materia de vivienda; -----
- f) Instrumentar políticas y acciones para atender las necesidades de vivienda popular o económica. -----
- g) Promover el cumplimiento y la vigencia de los derechos relacionados con los centros de población, el desarrollo urbano y la vivienda. -----
- h) 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. Dichos 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. -----

De igual manera de conformidad con lo establecido por el artículo 481 del Código Territorial en cita, en cuanto a la selección de beneficiarios y proveedores señala: Cuando el Estado o los municipios realicen acciones de vivienda, 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. -----

Aunado a lo anterior, conforme a los artículos 487, 492, 493, y 494 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se señala en su conjunto que 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. ---

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'G' and 'C'.

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 referido, así como los contenidos en otras disposiciones legales y administrativas vigentes. -----

El citado Código refiere que 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**, como es el caso, del Programa de Oferta de Lotes del Municipio de Guanajuato, Gto, para su ejecución requiere de un instrumento jurídico que genere certeza en cuanto a la modalidad de la venta de los lotes propiedad municipal que en su caso se autoricen. --

Lo anterior cobra relevancia, pues los beneficiarios señalados en el Programa de Oferta de Lotes del Municipio de Guanajuato, son los habitantes de las zonas beneficiadas cuya residencia se encuentra, precisamente en esta ciudad, por lo que ante la propuesta de la autorización de venta de lotes propiedad municipal, realizada mediante los dictámenes **CDUOETYP/051/2018-2021, CDUOETYP/052/2018-2021, y CDUOETYP/053/2018-2021**, requieren de un instrumento jurídico que les garantice de certeza en el proceso de selección de beneficiarios y una vez seleccionados, conocer los términos, modalidades, costos y condiciones bajo los cuales se podrá adquirir un predio propiedad municipal. -----

TERCERO.- En virtud de lo señalado en el considerando anterior, resulta procedente proponer al Pleno, las Reglas de Operación para el Programa de Oferta de Lotes del Municipio de Guanajuato, conforme a lo siguiente: -----

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, niño y niña 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 e 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 Programa de Oferta de Lotes del Municipio de Guanajuato, se plantea 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 coadyuvará con la solución del abatimiento de los índices de pobreza.

En este orden de ideas, 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. Así, 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 y revisar cada uno de los asentamientos humanos, y generar las condiciones y mecanismos para adquirir un predio a través de este programa.

El Programa de Oferta de Lotes del Municipio de Guanajuato, permitirá ser una opción asequible 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 la compra de algún lote propiedad municipal, o la reubicación de los beneficiarios en un predio en donde se cuente o se vayan a introducir los servicios básicos que proporciona el Municipio.

Conforme a lo anterior, se busca brindar una mejor calidad de vida a quienes habiten en estas zonas, y de esa manera abatir el rezago social.

En tales condiciones, y en virtud de que toda acción de vivienda requiere de reglas que permitan su aplicación en igualdad de condiciones para los beneficiarios del Programa de Venta de Lotes del Municipio de Guanajuato, de conformidad con lo preceptuado por los artículos 115, fracciones II, b), III, y IV, V, inciso a), d), f), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 106, 117 y 121, de la Constitución Política del Estado de Guanajuato; 17, Apto. B, 47, y 74, de la Ley de Vivienda; 11, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 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, del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato; 76, fracciones 1, inciso b), II, incisos a), d), h), IV, inciso a), f), g), i), V, incisos a) y V (sic. P.O. 22-11-2019), 199, 200, 203, 204, 205, de la Ley Orgánica Municipal, se emiten las siguientes:

REGLAS DE OPERACIÓN PARA EL PROGRAMA DE OFERTA DE LOTES DEL MUNICIPIO DE GUANAJUATO

Capítulo I Disposiciones preliminares

Objeto de las reglas

Artículo 1. Las presentes Reglas de Operación, tienen por objeto normar la ejecución del "Programa de Oferta de lotes del Municipio de Guanajuato", para la aplicación eficiente, eficaz, equitativa y transparente de los recursos con los que opera el Programa, en igualdad de condiciones para sus beneficiarios.

Glosario

Artículo 2. Para efecto de las presentes Reglas de Operación se entenderá por:

- I. **Apoyos:** acciones que contribuyen a mejorar las condiciones de la vivienda;
- II. **Calidad de vida:** De acuerdo con la OCDE, Una mejor calidad de vida implica oportunidades en los siguientes ámbitos: salud, vivienda, seguridad, educación, medio ambiente, trabajo, empleo, ingresos, comunidad, compromiso cívico y satisfacción, que permiten, entre muchos otros aspectos, reducir los índices de pobreza y desigualdad (Índice para una vida mejor, 2014. OCDE);
- III. **Censo:** Lista oficial de personas solicitan el apoyo para compra de un lote.
- IV. **Crédito hipotecario:** Operación financiera que se encuentra respaldada para el cumplimiento de la obligación contraída con la garantía de un bien inmueble y preferencia en el pago.
- V. **Dirección General:** Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial del Municipio de Guanajuato, Gto.
- VI. **Dirección de Vivienda:** Dirección de Vivienda del Municipio de Guanajuato, Gto.
- VII. **Hipoteca:** el derecho real que se constituye sobre bienes inmuebles o derechos reales, para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago.
- VIII. **Instancia ejecutora:** La Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial del Municipio de Guanajuato, Gto., la cual es la dependencia responsable de la realización de las acciones

- enmarcadas en el presente documento y la facultada para interpretar las reglas de operación para programa de oferta de lotes del municipio de Guanajuato;
- IX. Unidad Responsable:** La Dirección Vivienda, es la dependencia encargada de la operación del presente Programa;
- X. Ley de Ingresos:** Ley de orden público que tiene por objeto establecer los ingresos que percibirá la hacienda pública del municipio de Guanajuato, Guanajuato durante el ejercicio fiscal del año 2020. (Art. 1, Capítulo Primero, Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Gto);
- XI. Meta:** Es el resultado deseado que se planea o se pretende conseguir;
- XII. Modalidad:** Categorías determinadas para la ejecución del Programa;
- XIII. Municipio:** Municipio de Guanajuato, Guanajuato.
- XIV. OCDE:** Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico;
- XV. Padrón:** Relación de personas beneficiarias del programa;
- XVI. Patrimonio:** Conjunto de bienes de una persona;
- XVII. Personas beneficiadas:** Aquellas receptoras de los apoyos o beneficios provenientes del Programa;
- XVIII. Programa:** Programa de Oferta de Lotes del Municipio de Guanajuato
- XIX. Rezago social:** Medida que considera variables de acceso a la educación, servicios de salud, servicios básicos de vivienda, de calidad de espacios en la misma, y de activos en el hogar (Indicadores de rezago social 200, 2005 y 2010, CONEVAL);
- XX. Servicios básicos:** Servicios mínimos necesarios alcantarillado, agua potable, servicio eléctrico;
- XXI. Zonas de riesgo:** Aquellas zonas que se encuentran expuestas a eventos naturales o antrópicos como inundaciones, salubridad, deforestación, entre otros.

Capítulo II Programa

Objetivo General

Artículo 3. El presente Programa, es de beneficio público e interés social, y tiene como objeto generar condiciones acceso a un bien inmueble para edificar una vivienda digna, y brindar certeza jurídica a las familias Guanajuatenses, a través de la adquisición de un predio propiedad municipal.

Las enajenaciones o venta de lotes con motivo del presente Programa, solo podrán llevarse a cabo en los predios que para tal efecto haya aprobado previamente el Ayuntamiento.

Objetivos Específicos

Artículo 4. Serán objetivos específicos del Programa los siguientes:

1. Impulsar el desarrollo de vivienda, a través de la compra de un lote propiedad municipal, en el cuál las familias puedan edificar su patrimonio y contar con certeza jurídica.

- II. Facilitar el acceso de un crédito para compra de un lote a aquellas personas que no cuenta con la posibilidad de obtener alguno.
- III. Brindar a las familias un predio con servicios básicos.



Población Potencial

Artículo 5. La población residente del municipio de Guanajuato que se encuentra en condición de rezago social y de vivienda y que por sus ingresos u otras condiciones no cuentan con posibilidades de adquirir un lote para edificar una, y que actualmente estén ocupando un predio propiedad municipal o irregular.

Población Objetivo

Artículo 6. Familias en condiciones de necesidad de vivienda o un lote para edificar, que se encuentran en una condición económica que les dificulta adquirir un patrimonio, y que actualmente estén ocupando un predio propiedad municipal o irregular. Considerando preferentemente familias que:

- I. No cuentan con un lote para edificar una vivienda;
- II. Se encuentran asentadas en zonas de riesgo (natural, seguridad, sin servicios);
- III. No cuentan con acceso a un crédito para vivienda o lote.
- IV. Residentes de la ciudad de Guanajuato.



Cobertura

Artículo 7. El programa tiene cobertura únicamente en el Municipio de Guanajuato.



De los plazos del programa

Artículo 8. El programa tendrá una vigencia a partir de su publicación en Periódico Oficial con fecha de apertura del 14 de septiembre de 2020 y hasta el 31 de enero del año 2021.

El periodo de recepción de solicitudes será a partir de la fecha de apertura del programa y el cierre de recepción de las mismas será el 31 de octubre de 2020, pudiéndose ampliar el mismo, previo acuerdo de la Dirección General y la Dirección de Vivienda.



Capítulo III **Modalidades del Programa**

Descripción de las modalidades

Artículo 9. El programa consiste en la oferta de la venta de un lote propiedad municipal, el cual se puede hacer en las siguientes modalidades:

I.- Pago de contado y completo del lote; donde de manera directa concluyendo el pago se procederá a la entrega del lote y realizar las acciones de escrituración.

II.- Crédito con garantía hipotecaria, otorgado por el municipio, con un enganche del 10% del costo del lote como pago inicial y un crédito a 24, 36 y 48 mensualidades por el monto restante; donde se efectúa un proceso de escritura de compra-venta con garantía real en primer y preferente lugar a favor del Municipio de Guanajuato hasta que se finaliza el pago total del lote.

Capítulo IV Costos y mecánica de operación del crédito

Costo unitario por metro cuadrado

Artículo 10. La Dirección de Catastro e Impuesto Predial como instancia encargada de la valuación de los inmuebles determinará el precio por metro cuadrado de los lotes, en apego a la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio fiscal 2020 y lo ajustará al que eventualmente corresponda.

Para el cálculo del precio final por metro unitario del lote, se deberá considerar el valor catastral por metro cuadrado del terreno de acuerdo a la Ley de Ingresos del ejercicio fiscal que corresponda, adicionando el costo respectivo a la introducción de servicios de urbanización, conforme a la cantidad de metros cuadrados de cada lote y del predio o fraccionamiento del que se trate, y en su caso considerará la existencia previa de infraestructura y servicios públicos; el precio final por metro unitario será incluido en el contrato de compraventa o promesa de venta.

Integración del valor del predio

Artículo 11. La Tesorería a través de la Dirección de Ingresos determinará el valor total del crédito, intereses ordinarios y moratorios, conforme a las presentes Reglas, el cuál será incluido y descrito en el contrato de compra venta.

En caso de ser necesario, los beneficiarios podrán celebrar contrato de promesa de venta con el Municipio conforme a lo previsto en el párrafo anterior.

Las cláusulas aplicables respecto del pago de intereses se asentarán en el contrato de compra venta respectivo e individualizado, atendiendo a los esquemas de pago.

La Tesorería Municipal, realizará la determinación de la totalidad del crédito a cubrir, así como el valor de la mensualidad la cual dependerá del costo final del lote de acuerdo al total de metros cuadrados,

costeo de los servicios, e intereses ordinarios por el financiamiento; dicho monto será estipulado en el contrato de compra – venta.

Esquema Financiero

Artículo 12. El esquema financiero quedará integrado de la siguiente manera:

- I. **Enganche:** el beneficiario deberá realizar pago inicial equivalente al 10% del valor total de lote a adquirir, el cual deberá ser cubierto en una sola exhibición y será entregado al momento de la firma del contrato de compra-venta;
- II. **Mensualidades:** los beneficiarios tendrán tres opciones de crédito, a su elección, ya sea de 24, 36 o 48 mensualidades;
- III. **Intereses:** Los intereses ordinarios y moratorios, deberán ofrecerse conforme a tasas competitivas del mercado, privilegiando el beneficio social, por lo que se determinarán conforme a lo siguiente:
 - a) Interés ordinario del 9% anual sobre saldos insolutos.
 - b) Interés moratorio mensual del 3%.

Capítulo V Requisitos de acceso

Artículo 13. Las personas que sean elegibles para acceder al Programa se sujetarán a los derechos y obligaciones contenidas en las presentes Reglas y tendrán que cumplir los siguientes requisitos:

- I. Ser mayor de edad;
- II. Presentar copia simple de Identificación oficial con fotografía (1.Credencial de elector vigente expedida por el Instituto Federal Electoral 2.Pasaporte vigente 3. Cédula profesional);
- III. CURP;
- IV. Presentar acta de nacimiento certificada;
- V. Presentar comprobante de domicilio;
- VI. Presentar constancia de residencia del Municipio de Guanajuato;
- VII. Presentar recibo de nómina o constancia de ingresos en caso de no contar con este documento, manifestar a través de una carta bajo protesta de decir verdad sus ingresos mensuales.
- VIII. Acompañar certificado de no propiedad, no mayor a seis meses;
- IX. Señalar correo electrónico válido para recibir notificaciones y avisos.
- X. Llenar el formato de solicitud de apoyo (Anexo 1);
- XI. Para acreditación de dependientes económicos se deberán presentar actas de nacimiento y CURP de los mismos.
- XII. En caso de estar casado, presentar la documentación de los numerales II al IX, del cónyuge.

Los requisitos deberán ser entregados a la Unidad Responsable del programa, al domicilio en Boulevard Guanajuato, calle Camino Real lote 11, interior B, CP 36080 o través de correo electrónico oficial vivienda@guanajuatocapital.gob.mx.

Una vez entregados los requisitos anteriores, la Dirección de Vivienda, acusará recibo de los mismos vía correo electrónico a la dirección electrónica señalada por el interesado, y fijará fecha de cita por el mismo medio para que el solicitante acuda a las oficinas de la mencionada Dirección a encuesta socioeconómica (Anexo 2).

Capítulo V Procedimiento de Selección

Criterios de selección

Artículo 14. Los criterios de selección para el beneficiario de un lote serán:

- I. Personas que se encuentran en condiciones de rezago social, pobreza y/o hacinamiento;
- II. Personas que se encuentran en situación de rezago de vivienda;
- III. Personas que habitan en zonas de riesgo, sin servicios, sin certeza jurídica;
- IV. Personas que se encuentren ocupando un predio irregular.
- V. Personas que por el monto u origen de sus ingresos no tienen el acceso a créditos de vivienda como ISSEG, FOVISSSTE, INFONAVIT o bancarios; o cuyos montos de créditos no les permitan adquirir lote o vivienda.
- VI. Personas que presenten un ingreso, mediante el cual puedan cubrir el pago mensual de los créditos sin que afecte el acceso a las necesidades básicas.
- VII. Personas que cuentan con dependientes económicos.

Procedimiento de selección de beneficiarios

Artículo 15. El procedimiento de selección para los beneficiarios del programa, será:

- I. La Dirección de Vivienda, verificará que los expedientes se encuentren debidamente integrados.
- II. La Dirección General en conjunto la Dirección de Desarrollo Social y Humano, integrarán el Censo de Personas solicitantes y que cumplen con los supuestos del artículo 13, dicho censo formará parte del expediente técnico del programa.
- III. El padrón de beneficiarios será integrado por la Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial en conjunto con la Dirección de Desarrollo Social y Humano, priorizando su selección conforme a lo previsto por el artículo 14, de este capítulo.

IV. La Dirección General y la Dirección de Desarrollo Social, una vez concluido el periodo de recepción de solicitudes, dentro del término de 20 veinte días hábiles, emitirá una resolución en donde se informe a las personas que han cumplido con los requisitos y criterios necesarios para ser considerados como beneficiarios del presente programa.

Artículo 16. La resolución sobre la determinación de los beneficiarios deberá ser publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, y notificada por medio del correo electrónico señalado a los beneficiarios, así como a través de la página oficial del Municipio de Guanajuato www.guanajuatocapital.gob.mx.

Asignación de Lotes:

Artículo 17. Atendiendo al padrón de beneficiarios la asignación de lotes se hará por prelación en tiempo, del solicitante de mayor antigüedad al de menor antigüedad; atendiendo la disponibilidad de lotes y las trazas autorizadas por la Dirección General, bajo los numerales de manzanas y lotes.

Capítulo VI **Derechos y obligaciones de las Personas Beneficiarias**

Derechos de las personas beneficiadas

Artículo 18. Los derechos de las personas beneficiadas del programa son:

- I. Obtener información clara, sencilla y oportuna sobre la operación del Programa;
- II. Recibir atención a sus solicitudes, quejas y sugerencias;
- III. Recibir trato respetuoso, equitativo y no discriminatorio;
- IV. Designar al notario público de su elección para la protocolización de la compraventa; y
- V. Hacer uso del bien para la construcción de su vivienda, siendo directamente el responsable de solicitar los permisos y trámites ante las instancias correspondientes.

Obligaciones de las personas beneficiadas

Artículo 19. Las obligaciones de las personas beneficiadas del programa son:

- I. Proporcionar información veraz y bajo protesta de decir verdad en referencia a sus datos personales e información requerida;
- II. Hacer buen uso del bien adquirido y destinarlo para vivienda;
- III. Destinar el lote adquirido para vivienda familiar, por lo que no podrá darle un uso diverso, ceder, traspasar, arrendar, dividir o enajenar el bien hipotecado, previo a la liquidación del crédito.

- IV. Informar a la Dirección de Vivienda sobre cualquier circunstancia que se presente durante el ejercicio del crédito otorgado.
- V. Permitir acciones de supervisión y seguimiento por parte del Municipio.
- VI. Cumplir con el pago oportuno del crédito del lote.
- VII. Cumplir con los requisitos previstos y apegarse a las disposiciones establecidas en las presentes Reglas.
- VIII. Desocupar cualquier predio irregular que a la fecha de solicitud ocupen en un lapso no mayor a tres años; y
- IX. En caso de reubicación, desocupar cualquier predio propiedad del municipio de Guanajuato, que a la fecha de solicitud ocupen y hacer su entrega en un lapso no mayor de tres años.
- X. Cubrir los gastos, pago de derechos e impuestos que se deriven de la eventual escrituración, inscripción en el registro público de la propiedad, y traslación de dominio, etc.

Del incumplimiento de las obligaciones.

Artículo 20. El incumplimiento de las obligaciones que se deriven de los contratos respectivos se establecerá en los instrumentos que al efecto se suscriban, quedando los beneficiarios sujetos a cumplir con los gastos que por recargos, intereses ordinarios, moratorios o de recuperación se generen a favor del Municipio.

De las Responsabilidades los Particulares.

Artículo 21. Los actos de los particulares que pudieran constituir una falta administrativa derivada del presente programa, se seguirán y sancionarán en términos de la Ley de Responsabilidades Administrativas para el Estado de Guanajuato

Para el caso de que los solicitantes proporcionen información falsa con el objeto de ser beneficiados indebidamente, podrán ser también responsables en los términos que al respecto señale el Código Penal del Estado de Guanajuato.

Capítulo VII **Ejecución y operación del Programa**

Responsabilidad de ejecución y operación del Programa.

Artículo 22. La Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial, será la encargada de la ejecución y operación del programa a través de su Dirección de Vivienda.

Recaudación de ingresos del Programa

Artículo 23. La Tesorería Municipal a través de su Dirección de Ingresos será la encargada de la recaudación de los pagos derivados de los contratos de compra – venta y crédito que se deriven del presente Programa. Los recursos recaudados serán aplicados exclusivamente para el cumplimiento de fines públicos del Municipio de Guanajuato.

De igual manera, la Tesorería Municipal, también será la encargada de realizar y coordinar las acciones de recuperación y cobro extra judicial, que en su caso se requieran.

Los procedimientos jurisdiccionales que requieran instarse con motivo del presente programa podrán llevarse a cabo por conducto de la Dirección General de Servicios Jurídicos, de acuerdo a lo previsto por el Reglamento Orgánico para la Administración Pública del Municipio de Guanajuato, Gto.; para lo cual la Tesorería Municipal, previamente, deberá remitir además de la documental necesaria, las constancias relativas a las acciones de cobro realizadas.

Del contrato de compra venta y escrituración

Artículo 24. Para los efectos del presente programa, la enajenación de los lotes propiedad municipal, que al efecto sean aprobados, se llevará a cabo mediante compraventa, la cual deberá constar en instrumento público.

Para el caso de que el beneficiario requiera de un crédito otorgado por el Municipio, éste se garantizará por medio de hipoteca en primer y preferente lugar de prelación a favor del Municipio de Guanajuato.

Los gastos generados por la protocolización, impuestos, derechos e inscripciones en el Registro Público de la Propiedad, serán cubiertos por el beneficiario.

De la liquidación del crédito y liberación de hipoteca

Artículo 25. Cuando el crédito haya sido liquidado por la parte compradora, así como se haya cumplido con todas las cláusulas determinadas en el contrato de compra venta, el Municipio a petición del solicitante, podrá proceder con la liberación de la hipoteca sobre el bien.

Para la cancelación del gravamen, el interesado debe presentar ante la Dirección de Vivienda:

- I. Último pago de impuesto predial actualizado, para verificar que se encuentra al corriente y no presenta ningún adeudo.
- II. Comprobantes de pago que acrediten que se cubrió la totalidad del crédito otorgado.
- III. Copia de la escritura con garantía hipotecaria que se liberará.

Una vez cumplidos estos requisitos, el municipio por conducto de la Dirección General y la Dirección de Vivienda, emitirá carta liberación para los trámites que correspondan sobre la cancelación hipoteca; los gastos generados por la cancelación del gravamen serán cubiertos por el interesado.

De la entrega y posesión del lote adquirido

Artículo 26.- Una vez formalizada la escritura de compraventa con garantía hipotecaria, se concretará la entrega formal del lote al beneficiario por medio de la Dirección de Vivienda, mediante recepción física que se llevará a cabo en el lugar del predio adquirido.

Lo anterior, se formalizará mediante un acta de entrega recepción (anexo 3), con lo cual el beneficiario entra en posesión de lote adquirido.

Capítulo VIII Disposiciones Complementarias

Publicidad informativa

Artículo 27. De conformidad con lo señalado en el artículo 20 de la Ley de Desarrollo Social y Humano para el Estado y los Municipios de Guanajuato, la publicidad e información relativa al Programa deberá identificarse perfectamente incluyendo la siguiente leyenda: **"Este programa es público, ajeno a cualquier partido político. Queda prohibido su uso para fines distintos al desarrollo social"**.

El Municipio de Guanajuato, por conducto de la Dirección de Vivienda en coordinación con la Dirección de Comunicación Social, dará publicidad a las acciones que se desarrollen para el cumplimiento del objeto del Programa, a través de los medios que éste determine.

Transparencia del Programa

Artículo 28. El Municipio de Guanajuato a través de su página de internet, publicará información concerniente al Programa. La instancia ejecutora será responsable de colocar en un lugar visible el letrero informativo que indique el origen de los recursos, montos invertidos y metas a ejecutar.

Quejas y denuncias

Artículo 29. Las inconformidades, quejas o denuncias respecto a la operación del Programa que se incluye en las presentes Reglas de Operación, podrán ser presentadas por las personas beneficiadas o por la población en general, en la Contraloría Municipal.

Responsabilidades de los servidores públicos

Artículo 30. La ejecución y seguimiento del presente Programa, serán responsabilidad de Dirección General y Dirección de Vivienda de acuerdo con la normativa aplicable.

La determinación de sanciones administrativas, será realizada en términos de la Ley de Responsabilidades Administrativas para el Estado de Guanajuato.

Equidad, inclusión y diversidad social

Artículo 31. El Programa que se incluye en las presentes Reglas de Operación, impulsará la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres a través de la incorporación de la perspectiva de género específicamente en materia de desagregación de indicadores. De igual forma se promoverá la accesibilidad universal en las acciones que se realicen con el Programa. Para el acceso a los beneficios del Programa, el Municipio dará trato justo y sin distinción a la población vulnerable, conforme a la normativa aplicable.

Situaciones excepcionales o imprevisibles

Artículo 32. Aquellas situaciones excepcionales o que no se encuentren previstas en las presentes Reglas, será resueltas por la Unidad Ejecutora, con apego a los principios de equidad, legalidad, y respeto a los derechos humanos.

Supletoriedad

Artículo 33. Se aplicarán de manera supletoria a las presentes Reglas en aquellas cuestiones no previstas, el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, y el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y estará vigente durante ese ejercicio fiscal o hasta en tanto no se emitan modificaciones al mismo o concluya el Programa.

SEGUNDO. Publíquense las presentes Reglas de Operación y sus anexos en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato. Los formatos referidos en las presentes reglas de operación estarán disponibles en la siguiente página: www.guanajuatocapital.gob.mx.

En mérito de lo expuesto y fundado, esta Comisión de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Ecológico Territorial y Planeación; somete a consideración del Pleno del Ayuntamiento el presente dictamen con los siguientes acuerdos: -----

ACUERDOS

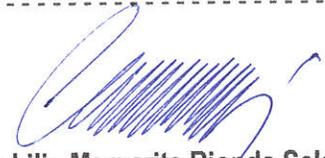
PRIMERO.- Por lo expuesto en la primera consideración del presente dictamen, esta Comisión de Ayuntamiento es competente para proponer al Pleno las Reglas de Operación del Programa de Oferta de Lotes del Municipio y, por otra parte, el Ayuntamiento, es competente para aprobar en definitiva las mismas. -----

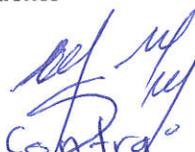
SEGUNDO.- Las presentes **Reglas de Operación del Programa de Oferta de Lotes del Municipio de Guanajuato**, se publicarán en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, y se ordena dar difusión a las mismas por conducto de la Dirección de Comunicación Social en coordinación con la Dirección de Vivienda. -----

TERCERO.- El Ayuntamiento instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que notifique del presente acuerdo a las áreas de la administración municipal correspondientes para que realicen las acciones necesarias para el cumplimiento del presente acuerdo conforme a sus atribuciones legales.

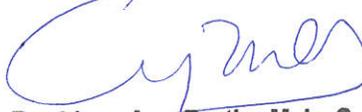
Así se dictaminó por los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Ecológico Territorial y Planeación del Honorable Ayuntamiento Constitucional de Guanajuato, Guanajuato, trienio 2018-2021 siendo las 11:00 horas del día de su inicio, firmando de conformidad los que en la misma intervinieron. -----


Regidor Carlos Alejandro Chávez Valdez
Presidente


Regidora Lilia Margarita Rionda Salas
Secretaria

Voto en Contra

Regidora Magaly Lilliana Segoviano Alonso
Vocal


Síndico José Luis Vega Godínez
Vocal


Regidora Ana Bertha Melo González
Vocal