



**Guanajuato**  
Somos Capital

Ayuntamiento 2018 - 2021

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

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

## **DIAGNÓSTICO PARA ACCIONES DE VIVIENDA Y MODIFICACIÓN AL 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 ARROYO DE LA ALDANA.**
    - 2.2.2. ASENTAMIENTO COLONIA LA LUZ.**
- 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.

Se estima que el beneficio social que se logrará con el presente programa mejorará las condiciones de vida, progreso y desarrollo a cerca de 124 habitantes del municipio de Guanajuato, dotando a los beneficiarios de certeza jurídica sobre la propiedad donde se encuentran asentados, accediendo a servicios e infraestructura básica, lo cual se traduce en una mejoría de sus condiciones de vivienda, económicas y sociales.

## 2.- DIÁGNÓSTICO DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE GUANAJUATO

### 2.1. ANTECEDENTES

#### 2.1.1. ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES DETECTADOS PARA SU INTEGRACIÓN A LAS ACCIONES DE VIVIENDA Y MODIFICACIÓN A PROGRAMA DE OFERTA DE LOTES 2021.

Asentamientos humanos irregulares factibles para su integración a las Acciones de Vivienda:

Tabla 1. LISTADO DE ASENTAMIENTOS (Fuente: Dirección de Vivienda, 2021).	
NO	NOMBRE DEL ASENTAMIENTO
1	ARROYO DE LA ALDANA
2	COLONIA LA LUZ

#### Imagen 1. Croquis de localización de asentamientos

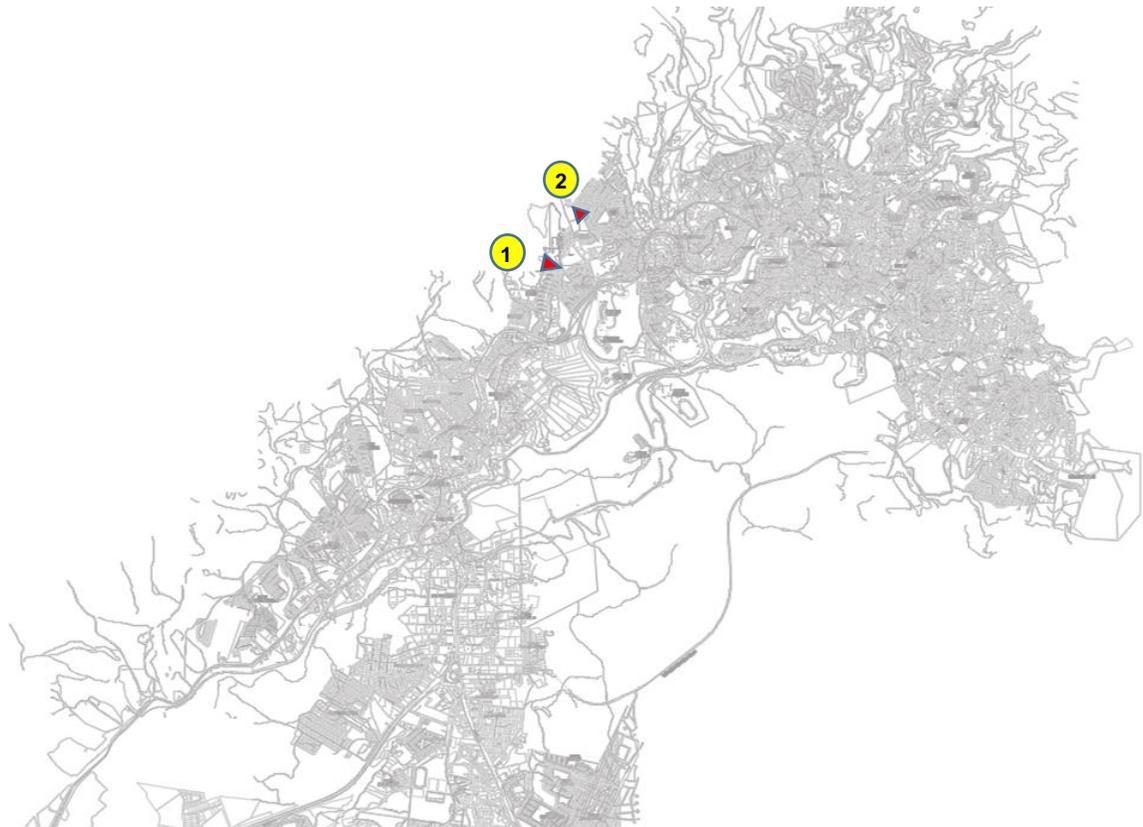


Imagen 1. Ubicación dentro de la Traza del municipio del Asentamiento en Colonia la Luz y Arroyo de la Aldana (Dirección de Vivienda, 2021.)

### 2.1.2. ASENTAMIENTO ARROYO DE LA ALDANA.

Arroyo de la Aldana es un asentamiento irregular que inicio su conformación hace aproximadamente **15 años**, el cuál se conformó derivado de la ocupación del predio por 8 familias, en terreno de **propiedad municipal**.

El asentamiento representa una invasión de **2,076.711 m<sup>2</sup>**, las condiciones actuales de vivienda son precarias, carecen de servicios básicos y urbanización.

Imagen 2. Fotografías del predio



### 2.1.2.1. Polígono Arroyo de la Aldana

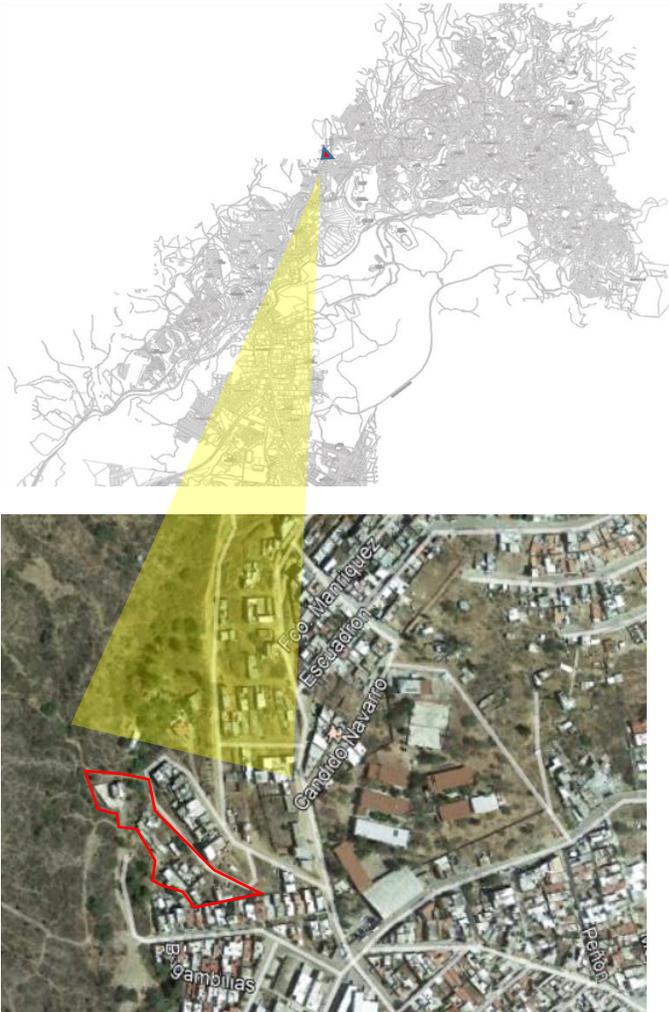


Imagen 3. Localización Arroyo de la Aldana. (Fuente: Dirección de Vivienda, 2021)

El terreno se encuentra localizado colindante al Fraccionamiento ASTAUG.

El predio cuenta con condiciones para integrarse al Programa de Acciones de Vivienda, como lo son Uso de suelo habitacional y compatible, así como la posibilidad de dotar de Servicios básicos e infraestructura.

### 2.1.2.2. Datos socioeconómicos de la zona de Arroyo de la Aldana

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 <b>AGEB 1101500011245 Y 1101500011688</b>	Unidad de Medida
Grado de Marginación de la Localidad (Conapo 2010)	<b>Muy bajo</b>
Grado de rezago social del AGEB (Coneval 2010)	<b>Medio</b>

Tabla 2. Indicadores Socioeconómicos Arroyo de la Aldana, Fuente: CONEVAL, CONAPO 2010.

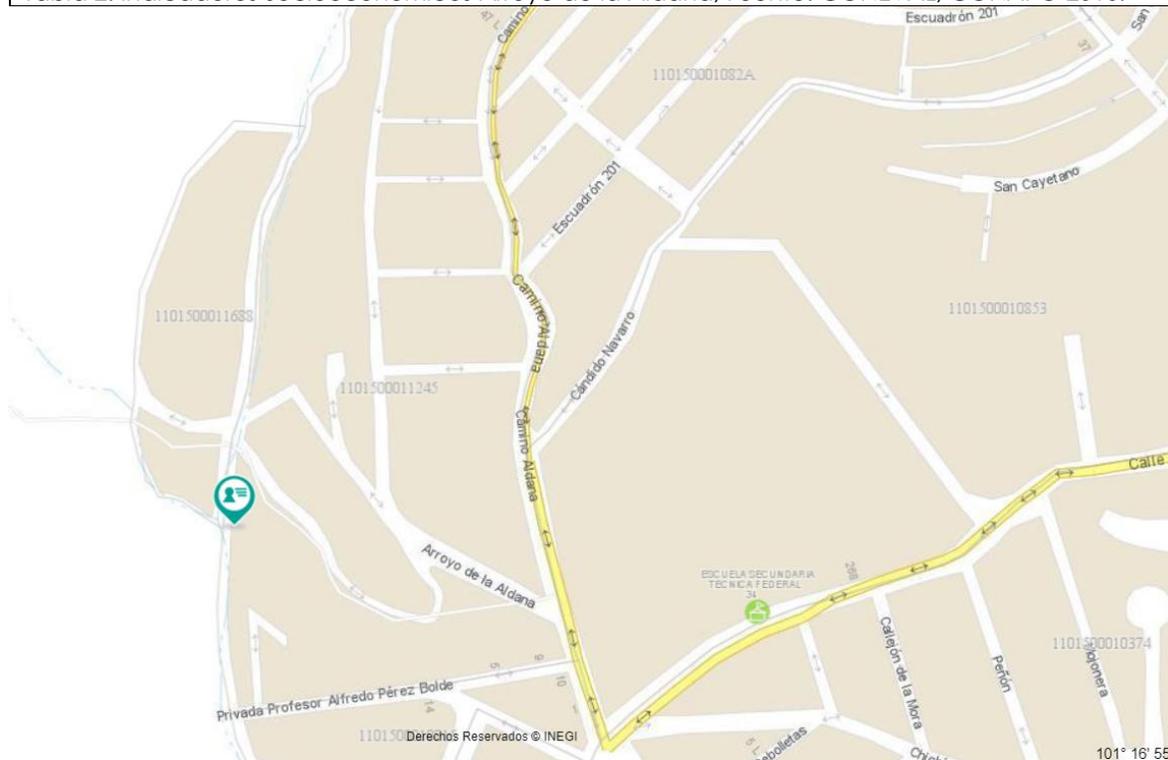


Imagen 4. Localización coordenadas -101.279214858430223, 21.017541764725276, Mapa Digital México INEGI, <http://gaia.inegi.org.mx/mdm6/?v=bGF0OjlxLjAxNzk2LzGxvbjotMTAxLjI3ODE3LHo6MTQsbDpjMTEExc2VydmljaW9zfHRjMTEExc2VydmljaW9zfGMxMDI8dGMxMDk=>

A la fecha se cuenta con un censo de Desarrollo Social y Humano que incluye un total de 8 familias.

### 2.1.2.3. Plano General de Divisiones Asentamiento Arroyo de la Aldana.

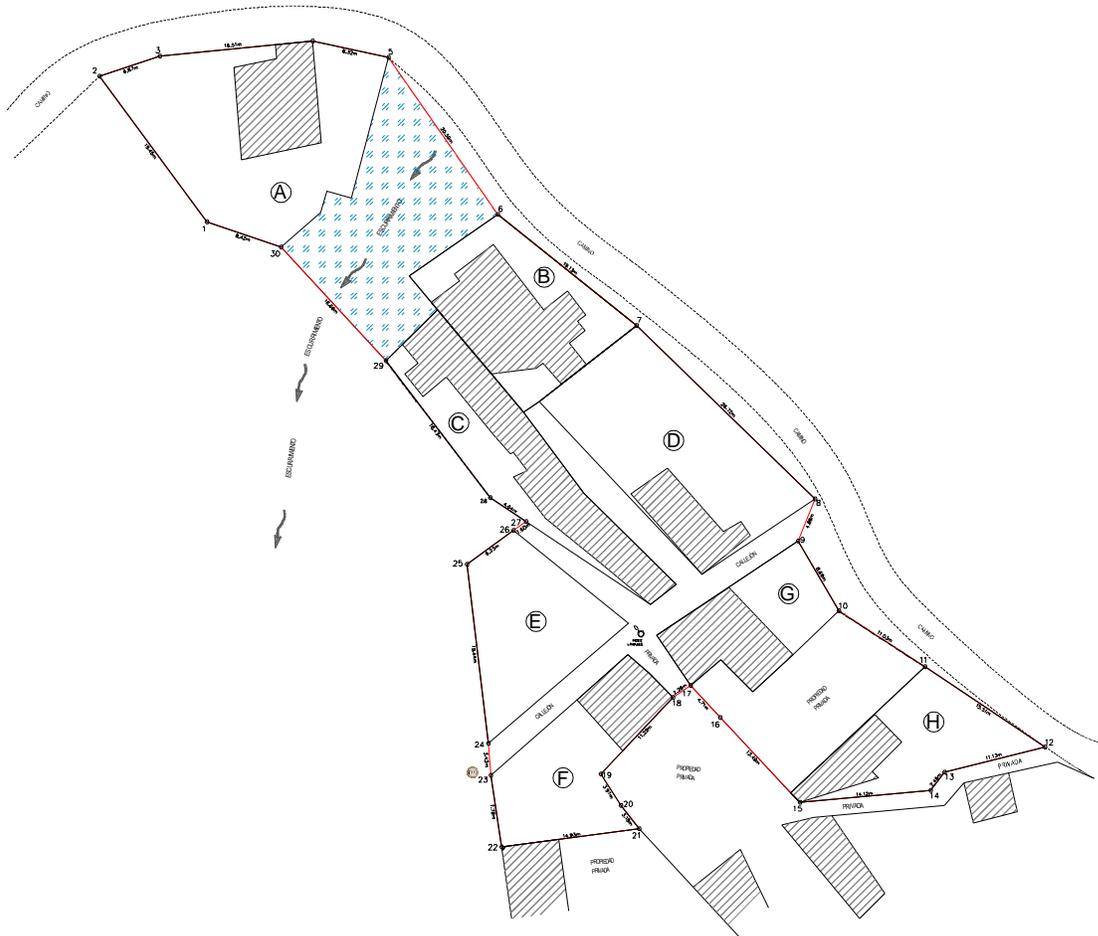


Imagen 5. Levantamiento topográfico con Divisiones autorizadas por la Dirección de Administración Urbana se pueden observar las 8 fracciones donde se encuentran actualmente las familias. (Fuente: Dirección General de Obra Pública, departamento de topografía, 2021).

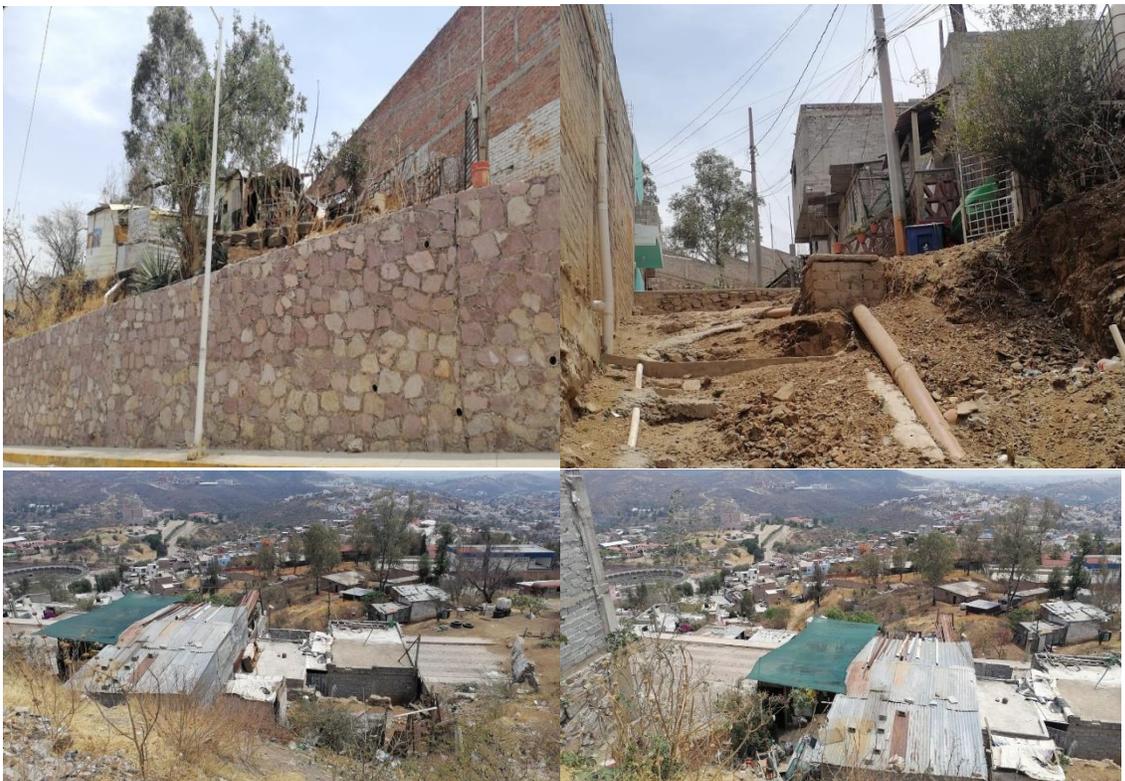
### 2.1.3. ASENTAMIENTO COLONIA LA LUZ.

Asentamiento Colonia la Luz, es un asentamiento irregular que inicio su conformación desde hace aproximadamente **16 años**, derivado de la ocupación de un predio de **propiedad municipal** de manera irregular.

El asentamiento representa una invasión de un total aproximado de 3,000.00 M2, donde se encuentran asentadas 24 familias, de las cuáles únicamente **23** se encuentran en condiciones de inseguridad jurídica de sus lotes.

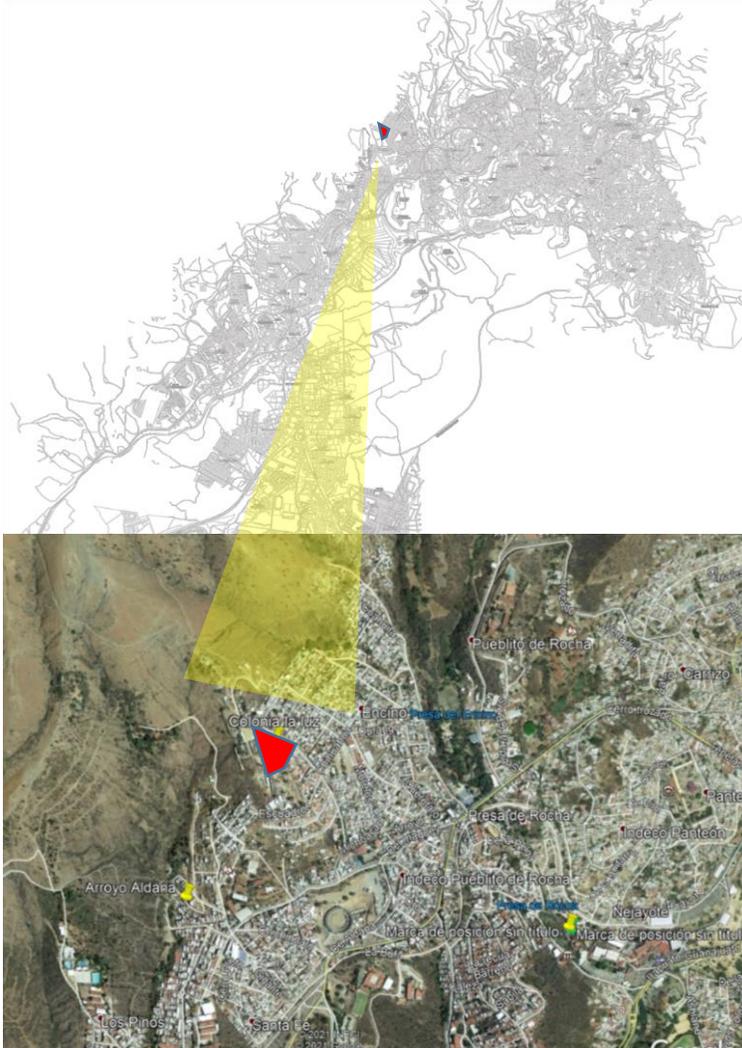
Las condiciones actuales de vivienda la constituyen chozas de lámina de acero y asbesto, así como de cartón; no cuentan con servicios básicos ni urbanización.

Imagen 6. Fotografías del Predio



### 2.1.3.1. Polígono

Imagen 7. Localización Asentamiento Colonia la Luz.



El terreno se encuentra localizado colindante a la Colonia la luz, Calle República Mexicana y Panteón Nuevo.

El predio actualmente cuenta con las condiciones para integrarlo al Programa de Oferta de Lotes, un uso de suelo habitacional, accesos y posibilidad de conexión a servicios básicos.

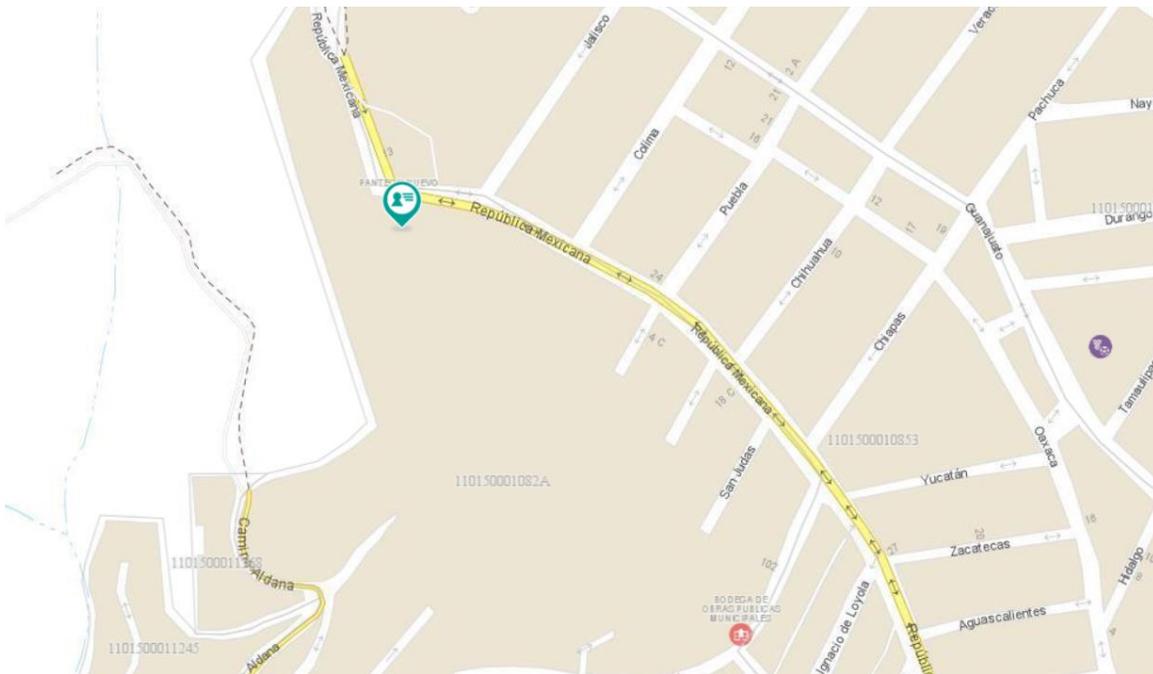
### 2.1.3.2. Datos socioeconómicos de la zona Asentamiento Colonia la Luz.

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

Indicador para <b>AGEB 110150001082A</b>	Unidad de Medida
Grado de Marginación de la Localidad (Conapo 2010)	<b>Muy bajo</b>
Grado de rezago social del AGEB (Coneval 2010)	<b>Medio</b>

Tabla 3. Indicadores Socioeconómicos Colonia la Luz, Fuente: CONEVAL, CONAPO 2010.

Imagen 8. Croquis de localización Asentamiento Colonia la Luz, Mapa Digital INEGI; - 101.277310490026380, 21.021437569731219.



### 2.1.3.3. Plano con Modificación de traza autorizada del Asentamiento Colonia la Luz

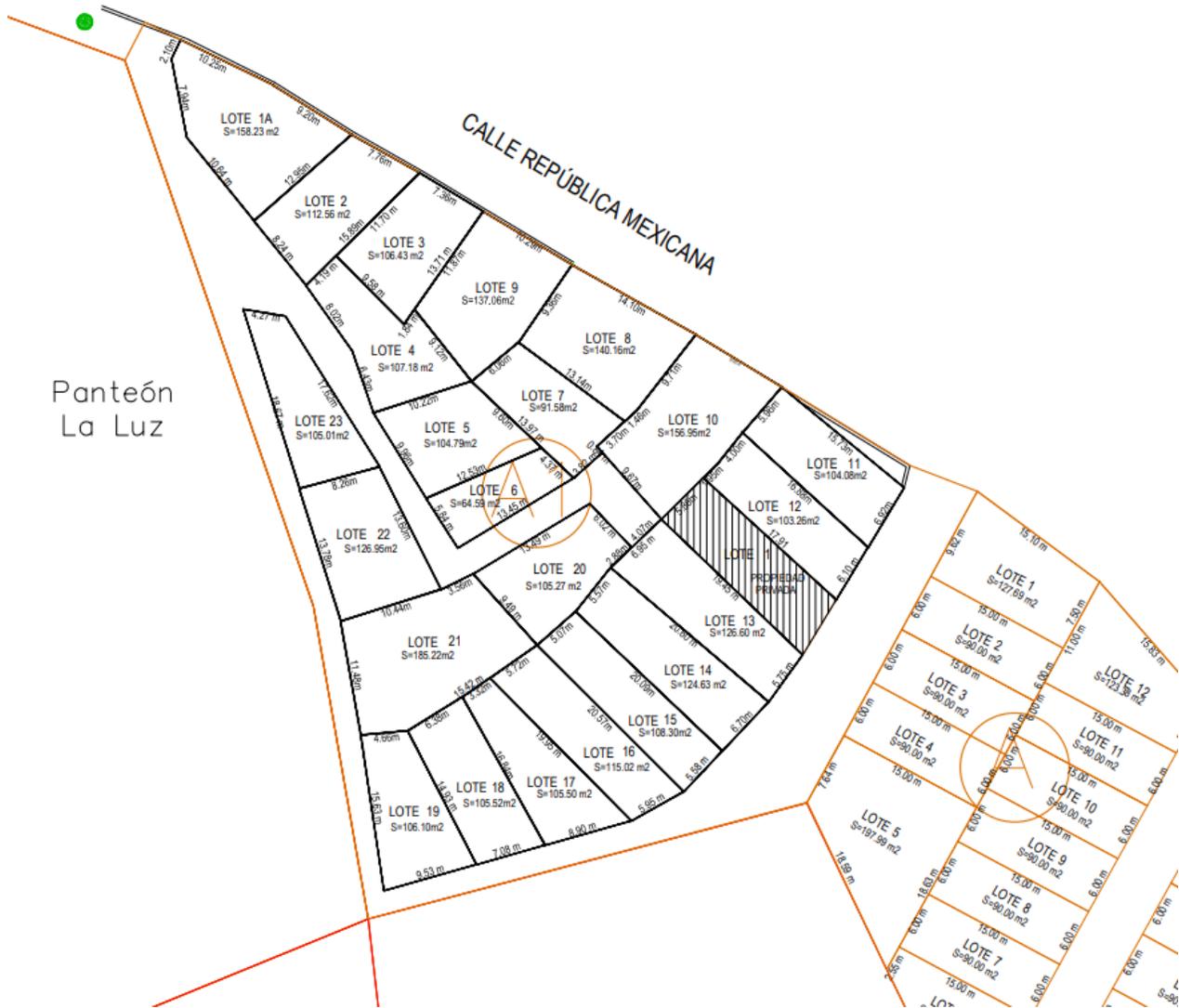


Imagen 9. Levantamiento topográfico, se pueden observar las 24 fracciones que componen el asentamiento, así como los 23 lotes de la Modificación de Traza Autorizada por la Dirección de Administración Urbana. (Fuente: Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial, junio, 2021)

### 3. IDENTIFICACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA

En el primer trimestre del año 2021 se detectaron dos invasiones localizadas en predios de propiedad municipal, producto de asentamientos irregulares de más de 15 años, con diferentes condiciones de desarrollo, carencia de certeza jurídica y condiciones de urbanización precaria.

Basados en el diagnóstico realizado a los 2 asentamientos presentados existe un total de **31 lotes**, en situación de irregularidad, con necesidad de mejorar sus condiciones de vivienda, inseguridad jurídica, riesgos sociales y carencia de servicios básicos.

#### 3.1. OBJETIVO

Contribuir a la mitigación de la problemática de los asentamientos humanos irregulares, a través de acciones de vivienda 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:** 31 familias de los asentamientos de Colonia la Luz y Arroyo de la Aldana, cerca de 124 beneficiarios ciudadanos guanajuatenses.

**4.4. Proveedores:** Municipio de Guanajuato con la participación de las áreas involucradas; Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial, 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 Modificación al 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 generaría el siguiente impacto:

**El beneficio social que se logrará con la presente modificación al programa mejorará las condiciones de vida, progreso y desarrollo de cerca de 124 habitantes del municipio de Guanajuato, dotando a las 31 familias beneficiadas de certeza jurídica sobre la propiedad donde se encuentran asentados, lo cual se traduce en una mejora de las condiciones de vivienda, económicas y sociales.**

## 8. IMPACTO PRESUPUESTAL

Las Reglas de Operación del Programa de Oferta de Lotes del Municipio de Guanajuato 2021, consideran 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 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 al tratarse de un programa de vivienda, y ser de interés público social, debe garantizar las condiciones para que sea 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, el Municipio recuperaría el valor del terreno enajenado, obteniendo 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 una Modificación a las Acciones de Vivienda del Programa de Oferta de Lotes, generando condiciones para brindar certeza jurídica en la tenencia de la tierra, lo que se traduce en beneficios a mediano y largo plazo, coadyuvando con el desarrollo social y económico del municipio, y atendiendo a la necesidad de vivienda y con ello desincentivar y abatir los procesos de ocupación irregular.

Considerando las siguientes acciones para la Modificación al Programa Oferta de Lotes, como una Segunda Etapa:

- **División de Predios en Arroyo de la Aldana, 8 lotes.**
- **Modificación a Traza Fraccionamiento La Luz Primera Etapa, 23 lotes.**

Modificación a Programa que se efectuaría previa autorización desafectación y venta del Honorable Ayuntamiento de Guanajuato, respetando las condiciones de acuerdo al Código Territorial para el Estado de Guanajuato y los Municipios, tales como superficies de acuerdo a su ubicación, condiciones de accesibilidad y uso de suelo.

## 10. 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?view=1>

Mapa digital de Mexico, INEGI, <http://gaia.inegi.org.mx>

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.