



PERIODICO OFICIAL

DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE GUANAJUATO

Fundado el 14 de Enero de 1877

Registrado en la Administración de Correos el 1o. de Marzo de 1924

AÑO XCVI
TOMO CXLVII

GUANAJUATO, GTO., A 5 DE MAYO DEL 2009

NUMERO 72

SUMARIO :

GOBIERNO DEL ESTADO - PODER EJECUTIVO COMISION DE VIVIENDA DEL ESTADO DE GUANAJUATO

PROGRAMA Estatal de Vivienda Visión 2012. 2

SECRETARIA DE GOBIERNO

EDICTO correspondiente al acuerdo de radicación del procedimiento expropiación emitido en el expediente GTO-01/09 de los lotes destinados a la construcción de la vialidad retorno del Laurel-Las Teresas del Municipio de Guanajuato, Gto. 67

PRESIDENCIA MUNICIPAL - CELAYA, GTO.

CONVOCATORIA a los propietarios o poseedores cuyos inmuebles se encuentren ubicados con frente a las calles que se beneficiaran con las obras del programa: fondo de apoyo para la dignificación de tu calle 2009, a la asamblea de contribuyentes a celebrarse en el lugar, fecha y hora que se indica en el documento respectivo, en el Municipio de Celaya, Gto. 72

**GOBIERNO DEL ESTADO - PODER EJECUTIVO
COMISION DE VIVIENDA DEL ESTADO DE GUANAJUATO**

Programa Estatal de Vivienda visión 2012



**Guanajuato
Gobierno
del Estado**

COVEG

Contigo Vamos

Programa Estatal de Vivienda visión 2012

Contenido

Presentación

1. Introducción

2. Marco de referencia para el sector vivienda

2.1 Marco de referencia

2.2 Marco jurídico

2.3 Dependencias relacionadas con el Programa Estatal de Vivienda

3. Visión

3.1 Visión del sector Vivienda

3.2 Misión de la Comisión de Vivienda del Estado de Guanajuato

3.3 Política Estatal de Vivienda

4. Diagnóstico-Pronóstico

4.1 Situación socio-demográfica

4.2 Situación actual de la vivienda en el Estado

4.3 Situación del suelo para vivienda

5. Plan estratégico

5.1 Principios generales

5.2 Objetivos estratégicos y particulares, metas, estrategias y líneas de acción

6. Lineamientos generales para la instrumentación, seguimiento y evaluación

Anexos

Anexo 1: Descripción programática de metas 2006-2012

Anexo 2: Glosario

Anexo 3: Lista de siglas

Referencias

Índice de cuadros y gráficas

Presentación

Mensaje del C. Gobernador del Estado:

Tener una vivienda propia, es una necesidad y una aspiración sentida de cada una de las familias guanajuatenses.

Al mismo tiempo la construcción de viviendas es un detonador fundamental del desarrollo económico.

En estos hechos radica la importancia del Programa Estatal de Vivienda que hoy ponemos en tus manos, que impactará en el desarrollo de la familia, de la comunidad y de la competitividad económica.

La vivienda económica es un aspecto medular de la política social de este gobierno, porque brinda la oportunidad para que cada vez más familias disfruten de un lugar digno para vivir.

Este Programa Estatal de Vivienda recoge los objetivos, prioridades y estrategias, de los diferentes actores que hacen posible la promoción y el desarrollo de la vivienda en Guanajuato.

El programa tiene como eje principal uno de los postulados básicos del Plan Nacional de Desarrollo, del Plan Estatal de Desarrollo 2030, y el Plan Estatal de Gobierno 2006 – 2012 y varias de las recomendaciones expresadas durante los Foros de Consulta de la Ley de Vivienda para el Estado de Guanajuato.

Aquí establecemos el rumbo para la promoción, financiamiento, construcción y adquisición de vivienda en nuestra entidad, fruto de la participación de los empresarios, de los promotores, desarrolladores, constructores, la academia y la sociedad civil.

Guanajuato, contigo vamos por una vivienda digna.

A t e n t a m e n t e

Lic. Juan Manuel Oliva Ramírez.

Gobernador Constitucional del Estado de Guanajuato.

1. Introducción

En los últimos cuarenta años, México ha experimentado un crecimiento acelerado en su población, la cual ha mostrado un patrón de comportamiento tendiente a la concentración en los centros urbanos.

Lo anterior obedece, grosso modo, a las políticas económicas instrumentadas durante este periodo, y de manera particular a los fenómenos de atracción migratoria generada por los grandes centros urbanos, en donde la capacidad de absorción de los centros urbanos se vio rebasada por la migración rural inducida por las condiciones existentes.

En consecuencia, los centros urbanos afectados por este fenómeno, han sido incapaces de afrontar el reto de generar la infraestructura urbana suficiente para satisfacer la creciente demanda de los servicios públicos básicos que inciden en los niveles de bienestar de la comunidad.

Este programa pretende concentrar y analizar los principales factores que determinan la evolución y características de la vivienda así como del suelo para vivienda. Lo anterior, con el propósito de establecer las bases para la ejecución de las políticas públicas necesarias para que el sector se desenvuelva de una manera armónica y sustentable.

En este apartado se presenta en forma sucinta y esquemática los temas objeto del estudio a efecto de centrar al lector en el propósito del trabajo realizado.

El apartado 2 provee un marco de referencia que contiene los antecedentes que originaron la realización del programa, el contexto jurídico que soporta la plataforma legal del programa, así como las dependencias de los tres niveles de gobierno relacionadas con el mismo.

El apartado 3 muestra la visión, la misión y un planteamiento general de lo que podría ser la política estatal de vivienda.

El diagnóstico de la situación de la vivienda en el Estado se encuentra en el apartado 4.

El plan estratégico se incluye en el apartado 5, que plantea los principios y objetivos generales, las metas, las estrategias y las líneas de acción.

En el apartado 6 se establecen los lineamientos generales para la instrumentación, seguimiento y evaluación del programa.

Asimismo, contiene diversos anexos con la descripción programática de metas 2006-2012, el glosario y una lista de siglas, así como un apartado de referencias y un índice de cuadros y gráficas.

2. Marco de referencia para el sector vivienda

2.1 Marco de referencia

Hoy, la vivienda es un aspecto fundamental de la política social del Gobierno del Estado. Es un importante detonador económico y de fomento del desarrollo regional. Genera empleos y la oportunidad para que las familias puedan aspirar a un lugar más digno donde vivir¹.

Este Programa se orienta a atender los principales factores determinantes de la vivienda, así como del suelo para la vivienda. Estos elementos propician un desarrollo territorial ordenado, cuyo eje es uno de los postulados básicos del Plan Nacional de Desarrollo y del Plan Estatal de Gobierno de Guanajuato. El Desarrollo Humano Sustentable, establece como prioridad fortalecer la comunidad familiar en el orden de la vivienda, además de proponer como objetivo la ampliación y el acceso al financiamiento de vivienda de la población más desfavorecida y facilita emprender proyectos de construcción en un contexto de desarrollo ordenado, racional y sustentable de los asentamientos humanos.

El actual gobierno postula un modelo de desarrollo humano sustentable donde la familia es la célula viva del desarrollo social de Guanajuato. En este sentido, el Programa Estatal de Vivienda recoge la esencia, aspiraciones, propósitos, prioridades y estrategias establecidas en el Plan de Gobierno del Estado de Guanajuato 2006-2012, cuya columna vertebral es construir bases firmes donde las familias guanajuatenses de hoy y mañana accedan y se desarrollen en una vivienda segura, digna y adecuada con un entorno social ordenado y sustentable. La definición concreta de estos compromisos se plasma en los objetivos principales de los ejes Contigo Vamos Familia y Contigo Vamos Comunidad Sustentable.

El Programa Estatal de Vivienda es un instrumento rector de los esfuerzos realizados por las administraciones públicas estatal y municipal, como por la sociedad organizada y la iniciativa privada, orientados a fortalecer el sector Habitacional y hacer realidad las aspiraciones de los guanajuatenses de elevar su calidad de vida y tener una vivienda digna y adecuada en un entorno seguro y amable.

La Comisión de Vivienda del Estado de Guanajuato en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Social y Humano, como cabeza de sector, tiene la responsabilidad de conducir las políticas y acciones de las instituciones públicas, sociales, privadas, federales, estatales y municipales relacionadas con la vivienda. Para cumplir plenamente con esta función se requiere de la participación activa y solidaria de toda la sociedad.

El Programa se fundamenta en las prioridades y objetivos establecidos en el Plan Estatal de Desarrollo 2030, el Plan de Gobierno 2006-2012, en las recomendaciones expresadas en los Foros de Consulta para la conformación de la Ley de Vivienda (2007). Así como en las oportunidades que ofrece la vigente Ley de Vivienda para el Estado de Guanajuato (2008), cuyo objetivo es sentar las bases necesarias para la generación de la vivienda en el Estado. El Programa Estatal de Vivienda es parte de un diagnóstico institucional y del análisis de las condiciones habitacionales en el Estado, entre ellas, destacan las tendencias del crecimiento poblacional, la demanda de vivienda por nuevos hogares y el rápido proceso de urbanización.

¹ Ejecutivo del Gobierno del Estado. Primer Informe de Gobierno, "Familia", p. 23.

Existen rezagos en cuanto al acceso a la vivienda en calidad y cantidad para los guanajuatenses, asimismo en la constitución de reservas territoriales aptas para vivienda, en los recursos asignados para ampliar y mejorar el parque habitacional, restricciones en el marco normativo y regulatorio, como mecanismos que propicien la participación social y permitan potenciar los recursos de la sociedad. Frente a este contexto, se persigue garantizar el derecho constitucional a la vivienda de las familias guanajuatenses con la creación de condiciones que faciliten su acceso a una vivienda con espacios habitables, con servicios, seguridad en la ocupación y acorde con sus necesidades tanto en las zonas rurales como urbanas. En suma, los esfuerzos se centran en construir, con la participación de los sectores Público, Social y Privado, un hábitat de calidad. Entendido éste como el espacio donde se ubican los asentamientos humanos y su interrelación con la vivienda, el desarrollo urbano, el desarrollo social, el desarrollo económico, el medio ambiente y la cultura del lugar.

El Programa, además de describir la situación general de la vivienda en Guanajuato, presenta los objetivos, metas, estrategias y programas para enfrentar los desafíos del Sector. Menciona además los instrumentos para monitorear y evaluar su progreso. Asimismo, el Programa contribuye a la generación del hábitat, todo ello sustentado por un Sistema Estatal de Información e Indicadores de Suelo y Vivienda, que permita planear en función de los cambios en la demanda y oferta de vivienda, los inventarios de suelo, los costos directos e indirectos de la vivienda y el suelo para vivienda, el perfil de la población objetivo, la capacidad de pago y ahorro de las familias así como la magnitud y costo de los recursos financieros.

En el Programa se asume el compromiso con la sociedad de abatir los rezagos en materia de vivienda que afectan las condiciones de vida de las familias y limitan sus oportunidades de tener acceso a otros satisfactores como salud y educación. También se reconoce la necesidad de enfrentar el creciente riesgo de la proliferación de asentamientos irregulares y el impacto en el medio ambiente.

Aun cuando la dirección y conducción de este programa está a cargo de la Comisión de Vivienda del Estado de Guanajuato, requiere para su cumplimiento pleno de la interacción y colaboración de diversas instituciones, como la Secretaría de Desarrollo Social y Humano, la Secretaría de Obra Pública, la Secretaría de Gobierno, el Instituto de Ecología del Estado de Guanajuato, organismos financieros públicos y privados, autoridades municipales e instituciones de los sectores Académico, Social y Privado.

2.2 Marco jurídico

- El artículo 4, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece el derecho de todos los mexicanos de acceder a una vivienda digna y a disfrutar de un medio ambiente sano. Por su parte, el artículo 26 dispone que el Estado organizará un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional, que imprima solidez, dinamismo, permanencia y equidad al crecimiento de la economía, para la independencia y democratización política, social y cultural de la Nación.
- El artículo 17 fracciones I y II de la Ley de Vivienda Federal señala que es atribución de los gobiernos estatales formular y aprobar los programas estatales de vivienda, en congruencia con los lineamientos de la política nacional, así como evaluar y vigilar su cumplimiento, e Instrumentar mecanismos indicativos de las tendencias del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial a mediano y largo plazo. Además, realizar la planeación, programación y presupuestación de las acciones de suelo y vivienda de la entidad federativa y otorga atención preferente a la población en situación de pobreza.

- El Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012 tiene como premisa básica para el desarrollo integral del país el desarrollo humano sustentable, que establece como prioridad fortalecer la comunidad familiar en el orden de la vivienda; propone el objetivo de ampliar el acceso al financiamiento de vivienda para los segmentos de la población más desfavorecidos y emprender proyectos de construcción en un contexto de desarrollo ordenado, racional y sustentable de los asentamientos humanos. Orienta la actuación gubernamental en torno a cinco ejes principales: estado de derecho y seguridad, economía competitiva generadora de empleos, igualdad de oportunidades, sustentabilidad ambiental, democracia efectiva y política exterior responsable.
- El artículo 14 de la Constitución Política del Estado de Guanajuato, establece que el Estado organizará un sistema de planeación democrática del desarrollo de la entidad, mediante la participación de los sectores público, privado y social.
- El artículo 1 de la Ley de Desarrollo Social y Humano para el Estado y los Municipios de Guanajuato, dispone como objeto de la misma el promover y garantizar para los habitantes del Estado, los derechos sociales consagrados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en la Constitución del Estado asegurando así el acceso de toda la población al desarrollo social y humano. El artículo 15 dispone que los programas, fondos y recursos destinados al desarrollo social y humano serán prioritarios al fijar los montos en los presupuestos de egresos del Estado y los municipios, considera los programas de vivienda como prioritarios; por su parte, el artículo 16 señala la complementariedad de recursos provenientes del gobierno federal, de los sectores privado y social, así como de organismos internacionales.
- La Ley para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato, en los artículos 2 fracción I y 15, señala el compromiso de garantizar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente adecuado para su desarrollo, salud y bienestar.
- La Ley de Planeación para el Estado de Guanajuato indica que la planeación del desarrollo del Estado se instrumentará en el Sistema Estatal de Planeación y como indica en el artículo 3, a través de planes y programas que fijarán prioridades, objetivos, metas y estrategias para el mejoramiento de la calidad de vida y la igualdad de derechos de los habitantes del Estado, mediante el crecimiento armónico y permanente en el ámbito social, económico y político; para ello habrá de perfeccionarse la administración pública estatal y municipal y contará con los siguientes instrumentos de planeación (artículo 25):
 - Plan Estatal de Desarrollo;
 - Plan del Gobierno del Estado;
 - Programas Regionales;
 - Programas Sectoriales;
 - Programas Institucionales;
 - Programas Especiales.
- En apego al mandato contenido en la Ley de Planeación para el Estado de Guanajuato (artículo 26), en 2005 se publicó el Plan Estatal de Desarrollo 2030, como eje rector, el cual contiene las prioridades y objetivos para el desarrollo de la entidad que podrán permanecer vigentes por un periodo al menos de veinticinco años. Asimismo, en cumplimiento del artículo 27 se publicó el Plan de Gobierno del Estado de Guanajuato

2006-2012, cuya premisa fundamental es la construcción de un estado de desarrollo humano, que se distingue por la fortaleza de sus familias, su liderazgo y competitividad.

- La Ley de Vivienda para el Estado de Guanajuato estipula en su artículo 3 que las políticas estatales de vivienda se orientarán a promover acciones encaminadas a la satisfacción progresiva del derecho a la vivienda que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. El artículo 26 señala que la programación en materia de vivienda se establecerá en el Programa Estatal de Vivienda, los programas municipales de vivienda y el Programa Operativo Anual de la Comisión de Vivienda del Estado de Guanajuato, instrumentos que se elaborarán de conformidad con lo previsto por la Ley de Planeación para el Estado de Guanajuato.
- En el artículo 11 fracciones I y II de la Ley de Vivienda para el Estado de Guanajuato, se determina que las políticas estatales de suelo para vivienda y vivienda serán propuestas al Ejecutivo estatal por parte de la Comisión de Vivienda, organismo que tiene también la atribución de promover, ejecutar y concertar programas, acciones e inversiones en materia de suelo para vivienda y vivienda, en todos sus tipos y modalidades, con la participación de los gobiernos de los diferentes ámbitos y de los sectores Social y Privado.

En consecuencia, la Comisión de Vivienda del Estado de Guanajuato elabora el Programa Estatal de Vivienda visión 2012 que, en apego al contenido mínimo que marca el artículo 27 de la Ley de Vivienda para el Estado de Guanajuato, contiene la visión del Sector, los objetivos, políticas y metas y las estrategias que definirán su rumbo, toma como referencia la gran visión formulada en el Plan Estatal de Desarrollo 2030 y el Plan de Gobierno del Estado de Guanajuato 2006-2012.

2.3 Dependencias relacionadas con el Programa Estatal de Vivienda

Para lograr los objetivos propuestos, se necesita la ejecución de acciones e inversiones en materia de vivienda de las dependencias federales, estatales y municipales involucradas en la elaboración e instrumentación del programa:

- La Secretaría de Desarrollo Social y Humano, SDSH, como responsable de la política social y cabeza de sector de la Coveg.
- La Secretaría de Desarrollo Económico Sustentable, SDES.
- La Comisión de Vivienda del Estado de Guanajuato, Coveg, responsable de la ejecución, promoción y control de las acciones de vivienda y suelo.
- El Sistema para el Desarrollo Integral de la Familia, DIF.
- La Secretaría de Gobierno, SG, por medio de la Dirección General de Seguridad en la Tenencia de la Tierra; la Comisión Intersecretarial para la Vivienda Popular por Autoconstrucción y Constitución de Reservas, Cívica; el Registro Público de la Propiedad y el Comercio y el Archivo de Notarías.
- La Secretaría de Finanzas y Administración, SFA, mediante la Dirección General de Catastro.
- La Comisión Estatal del Agua, CEAG.
- El Instituto de Ecología del Estado.
- El Instituto de Planeación del Estado de Guanajuato, Iplaneg.
- La Secretaría de Obra Pública, SOP.

- La Secretaría de la Gestión Pública, SGP.
- Los notarios del Estado.
- Los municipios, direcciones de desarrollo urbano e institutos municipales de vivienda.
- Los organismos operadores municipales.
- Los institutos municipales de planeación.
- Otros organismos implicados en el sector vivienda.

La coordinación de acciones prevista por la Ley de Vivienda se concreta en la Junta de Gobierno de la Coveg, donde están representadas las dependencias estatales y los ayuntamientos, y tiene la atribución de " Acordar inversiones y mecanismos de financiamiento y coordinación para ampliar la oferta habitacional; facilitar el crédito a toda la población; consolidar la producción social de vivienda y lograr una mayor transparencia y equidad en la asignación de los apoyos, estímulos y subsidios federales para la adquisición, construcción y mejoramiento de viviendas, particularmente los dirigidos a la población de más bajos ingresos".

Adicionalmente, la Ley de Planeación para el Estado de Guanajuato prevé la realización de convenios interinstitucionales o intersectoriales para instrumentar acciones y orientar inversiones y recursos humanos al logro de los objetivos del desarrollo.

Como parte de los mecanismos de concertación establecidos en la Ley, será factible la celebración de acuerdos con los sectores social y privado para potenciar recursos y hacer corresponsable a la sociedad en el logro de los objetivos programáticos y de convenios de colaboración con las cámaras e instituciones académicas para impulsar la investigación en proyectos de vivienda.

El programa se apoyará también en el Consejo Estatal de Vivienda, instancia de consulta y asesoría integrada por representantes de la administración pública federal, estatal y municipal y del sector social y privado, que tiene como atribución conocer las evaluaciones de los programas de vivienda y de la aplicación de las acciones e inversiones intersectoriales para el logro de una vivienda digna y decorosa y, en su caso, formular las propuestas correspondientes.

El seguimiento de los objetivos y metas del programa corresponde a la Comisión de Vivienda del Estado de Guanajuato, para llevar a cabo esta tarea y con base en lo establecido en el artículo 19 de la Ley de Vivienda, solicitará a las dependencias y entidades de la Administración Pública del Estado la información y cooperación técnica necesaria para elaborar reportes trimestrales y anuales de avance de metas y objetivos y un reporte de cumplimiento de metas para integrar el Informe anual de Gobierno.

3. Visión

3.1 Visión del sector vivienda

Que las familias guanajuatenses habiten una vivienda digna, adecuada y sostenible, en un entorno de calidad y armonía con el ambiente, con espacios y servicios que propician la seguridad familiar y la sana convivencia, gracias a la apropiada conducción y coordinación de todos los actores involucrados en el sector.

3.2 Misión de la Comisión de Vivienda del Estado de Guanajuato

Promover acciones de vivienda de calidad y sustentabilidad a las familias guanajuatenses, preferentemente a las de más bajos ingresos, contribuyendo con ello a su desarrollo humano y a un mejor hábitat.

3.3 Política estatal de Vivienda

La política de vivienda se orienta a la satisfacción progresiva del derecho a la vivienda de los guanajuatenses, con atención preferente a la población más vulnerable. Considera a la vivienda como factor de ordenamiento del territorio, de desarrollo urbano y de preservación de los recursos naturales y del medio ambiente.

Por ello, los esfuerzos se enfocan a que el sector Vivienda cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, además de brindar habitabilidad y salubridad con los servicios básicos, legítima posesión y seguridad jurídica de la propiedad, la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos en un ambiente sustentable. En suma, se trata de generar la integración social de la población, equidad, espacios habitables con calidad y acceso a servicios públicos, seguridad urbana, recreación y cultura, oportunidades de empleo y mantenimiento del entorno.

La política de vivienda, debe permitir a los sectores Público, Social y Privado encontrar espacios para reflejar y negociar sus intereses hasta llegar a acuerdos y compromisos factibles. Estos sectores deben asegurar el derecho constitucional a la vivienda como eje para construir las ciudades que los guanajuatenses anhelan, en un marco en donde la participación coordinada de la sociedad y las instituciones públicas y privadas sean el soporte de desarrollo del sector Vivienda.

4. Diagnóstico - Pronóstico

4.1 Situación socio-demográfica

En los últimos años, se ha incrementado aceleradamente la producción de vivienda en el Estado de Guanajuato- producto de una mayor inversión de organismos nacionales y estatales, responsables de la vivienda, y por paulatina reincorporación de intermediarios financieros privados. Sin embargo este aumento aunque superior al ritmo de crecimiento de la población, no ha sido suficiente para hacer frente al desafío de ofrecer una vivienda digna y adecuada a todos los nuevos hogares, como a los ya existentes que no disponen de ella. Las necesidades son diferentes según la perspectiva del ámbito urbano y rural, entre municipios con mayor o menor desarrollo y según las condiciones socioeconómicas de la población.

Debemos considerar que el estado de Guanajuato tiene una extensión de más de 30 mil kilómetros cuadrados; en los cuales el 70 por ciento² de sus viviendas y población y cerca del 80 del valor de la producción³, se asienta y genera en 720 kilómetros cuadrados aproximadamente⁴, es decir poco más del 2 por ciento del territorio y constituyen además las zonas urbanas del Estado. El 30 por ciento de la población restante se encuentra dispersa y en algunos casos en condiciones de pobreza fuera de las ciudades, lo que dificulta la instrumentación de políticas para elevar su calidad de vida. Se prevé que la población en las localidades urbanas durante los próximos años se incremente a 71.6 por ciento en el 2012 y a 75 por ciento en el 2030⁵.

La población ha disminuido su tasa de crecimiento de un 2 por ciento anual en 1990-1995 a 1 por ciento en 2000-2005, y se estima seguirá descendiendo en el periodo 2005-2012 para ubicarse en 0.6 por ciento, con ello llegará a 5.1 millones de personas. Los cambios más sobresalientes se derivan de la etapa de transición demográfica moderada⁶ en que se encuentra el Estado, donde se combina una tasa de crecimiento a la baja, un predominio de las edades centrales –15 a 64 años y un proceso de urbanización acelerado, situaciones que generan la oportunidad de incrementar el potencial productivo, pero también incrementan las necesidades y demandas sociales en materia de empleo, educación superior y vivienda.

² Inegi, II Censo de Población y Vivienda 2005. De acuerdo a estos datos en el Estado se registraron 133 localidades urbanas, es decir mayores a 2,500 habitantes.

³ Inegi, Anuario Estadístico del Estado de Guanajuato, Edición 2007.

⁴ Datos de Inegi, Comprende el territorio de las localidades mayores a 2,500 habitantes

⁵ Consejo Nacional de Población, Proyecciones de Población 2030.

⁶ Consejo Especial de Población de Guanajuato, Programa Especial de Población de Guanajuato, Junio 2005.

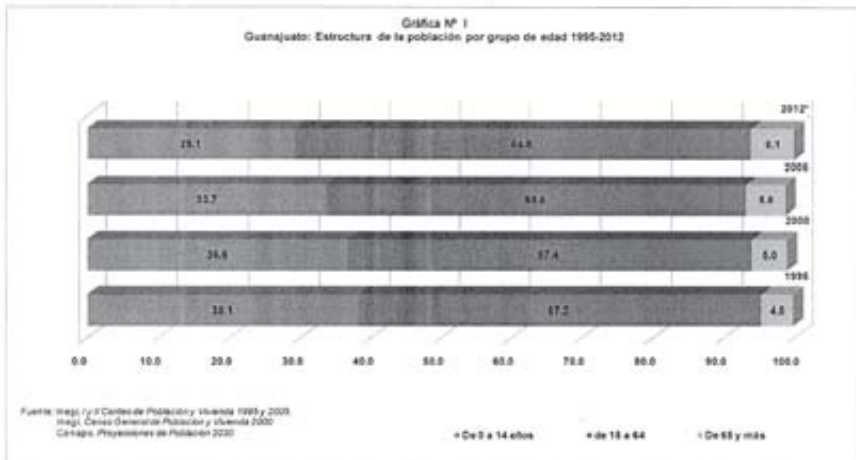
El grupo comprendido entre 15 y 64 años mantuvo un comportamiento ascendente, se incrementó de 57.4 por ciento en el 2000 a 59.5 por ciento en el 2005 y se estima que llegará a representar el 64.8 por ciento de la población total en 2012. En este grupo se encuentra la población en edad de formar un hogar y por tanto con la necesidad de requerir una vivienda. Como consecuencia de ese predominio, la razón de dependencia disminuye de casi 75 personas en 1995 a 66 en 2005; y hacia 2012 se ubicará en 54 personas inactivas por cada 100 en edad activa. El bono demográfico⁷ será otro factor de impulso para la demanda habitacional (cuadro N° 1 y gráfica N°. i).

RANGO	POBLACIÓN POR RANGO DE EDAD				TMCA (%)**		
	1995	2000	2005	2012	1995-2000	2000-2005	2005-2012
Total	4,456,568	4,663,032	4,893,812	5,108,695	0.3	-0.7	0.6
De 0 a 14 años	1,980,563	1,700,947	1,648,396	1,487,604	1.2	1.7	-1.5
de 15 a 64	2,516,707	2,675,207	2,912,364	3,307,660	3.1	3.3	1.8
De 65 y más	109,829	101,615	111,619	131,614	45.4	4.2	1.0
No especificado	7,470	374.4	48,480	2,959.5			0.0
Razón de dependencia*	74.7	72.8	66.0	54.4			

* Razón de dependencia es el número de personas en edades inactivas (menor de 14 y mayores de 65) por cada 100 personas en edad activa (más de 14 hasta 65 años)

** TMCA Tasa Media de Crecimiento Anual

Fuente: Inegi, Censos de Población y Vivienda 1995 y 2005. XII Censo General de Población y Vivienda 2000. Conapo, Proyecciones de Población 2030



Fuente: Inegi y el Censo de Población y Vivienda 1995 y 2000. Inegi, Censos Generales de Población y Vivienda 2000. Conapo, Proyecciones de Población 2030

* De 0 a 14 años * De 15 a 64 * De 65 y más

El crecimiento poblacional se ha concentrado en las áreas urbanas del Estado, fenómeno que se agudizará en los próximos años. La población ubicada en localidades mayores a 15 mil habitantes pasará de cerca de 61 por ciento en el 2005 a 63 por ciento en 2012. Destaca el crecimiento de la ciudad de León que pasará de concentrar el 23 por ciento de la población del Estado al 26 por ciento. Los resultados de la estrategia de corredores industriales⁸ que impulsa el Gobierno del Estado contribuirán a crear mejores condiciones para el desarrollo de los centros de población y de arraigo para la población rural e influirá en las tendencias a mediano plazo (cuadro N° II y III).

⁷ De acuerdo con la Conapo, a nivel nacional, la ventana de oportunidad que representa el denominado bono demográfico (combinación de las condiciones demográficas más propicias para el desarrollo) permanecerá abierta las próximas 3 décadas. En ese lapso, México completará la última fase de la transición demográfica encaminándose a un crecimiento cada vez más reducido y a un perfil envejecido. En esos años la razón de dependencia (relación entre la población menor de 15 años y mayor de 64 con respecto a la población en edades productivas) permanecerá en menos de 60 por ciento.

⁸ Secretaría de Desarrollo Económico Sustentable. Ponencia presentada en el Foro de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, mayo 2008

Cuadro N° II				
Guanajuato: Distribución de la población en áreas urbanas 2005				
TOTAL	Metrópoli	Ciudades medias (100,000 a 999,999)	Ciudades pequeñas (15,000 a 99,999)	Centros de población (2,500 a 14,999)
Guanajuato 4,893,812 8,612 localidades	León 1,137,465	Irapuato 342,561	26 localidades 974,156 (7 localidades con más de 50,000 habitantes)	87 localidades 431,432
		Celaya 310,413		
		Salamanca 143,838		
		Guanajuato* 70,798		
100%	23.2%	17.7%	19.9%	8.8%
Acumulado	23.2%	40.9%	60.8%	69.6%

Fuente: Inegi, II Censo de Población y Vivienda 2005

* Se incluyó Guanajuato por ser la capital del Estado

Cuadro N° III				
Guanajuato: Distribución de la población en áreas urbanas 2012				
TOTAL	Metrópoli (Más de 1,000,000)	Ciudades medias (100,000 a 999,999)	Ciudades pequeñas (15,000 a 99,999)	Centros de población (2,500 a 14,999)
Guanajuato 5,108,095 8,612 localidades	León 1,320,476	Irapuato 362,533	26 localidades 966,377 (6 localidades con más de 50,000 habitantes)	84 localidades 453,900
		Celaya 328,890		
		Salamanca 145,591		
		Guanajuato* 77,461		
100%	25.8%	17.9%	18.9%	8.9%
Acumulado	25.8%	43.7%	62.6%	71.5%

Fuente: Conapo, Proyecciones de población 2005-2030.





* Se incluyó Guanajuato por ser la capital del Estado.

mapa N° 2

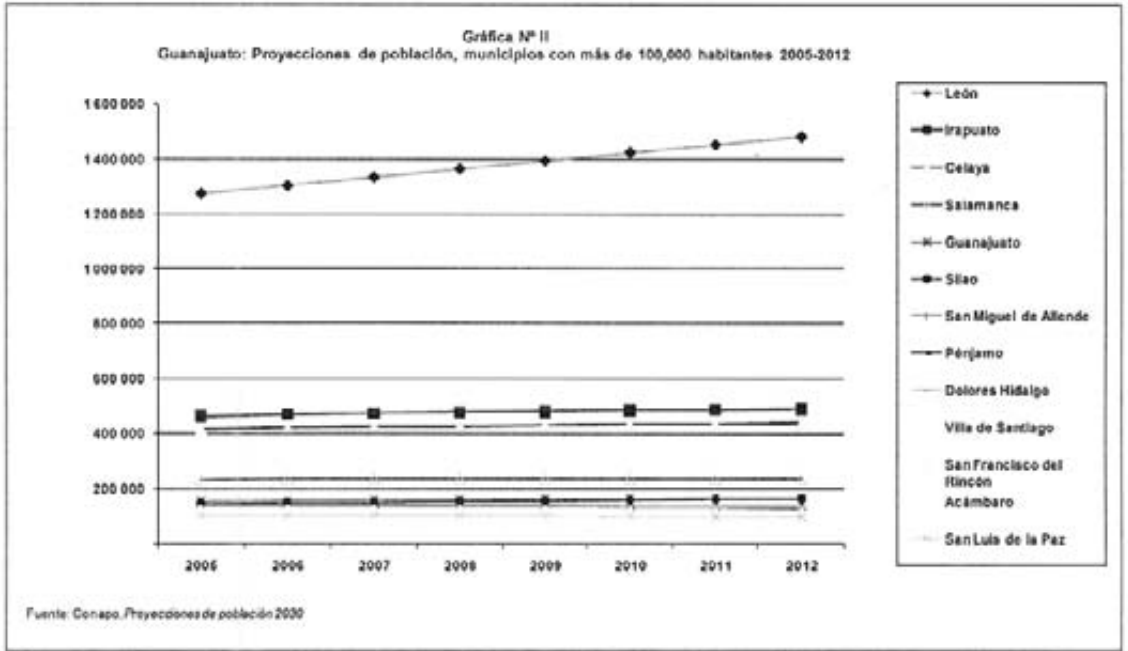
Guanajuato: Municipios por rango de habitantes, 2012



Fuente: Inegi, *II Censo de Población y Vivienda 2005* y *Conapo Proyecciones de Población 2030*

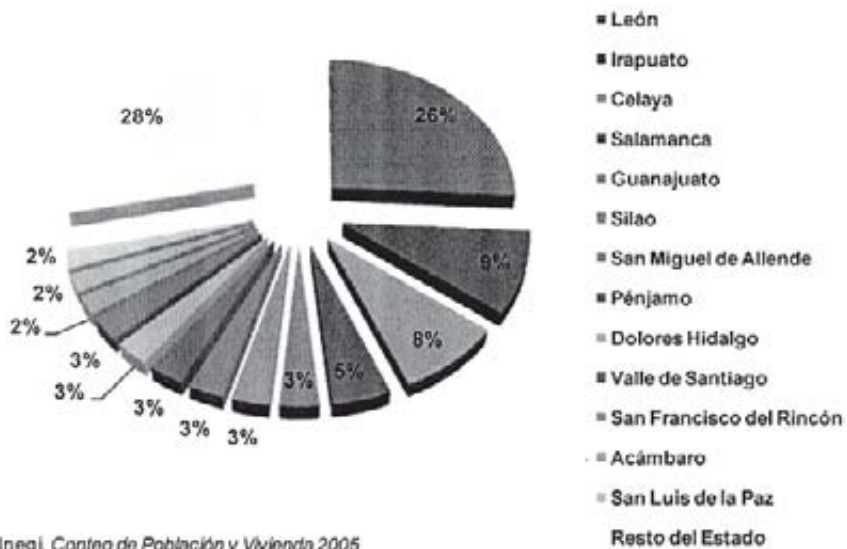
-  Menos de 30 mil habitantes
-  De 30 mil a menos de 50 mil habitantes
-  De 50 mil a menos de 99 mil habitantes
-  Más de 100 mil habitantes

Los tres municipios con mayor población y crecimiento son León -2.2 por ciento anual durante el período 2005-2012 -, Irapuato y Celaya, con un aumento moderado pero sostenido. Mientras que Guanajuato y Silao mantendrán un ritmo de crecimiento alto -1.3 y 1.5 por ciento anual en el periodo 2005-2012 respectivamente -, San Miguel de Allende iniciará su decrecimiento a partir del 2011, mientras que los seis municipios restantes -Salamanca, Pénjamo, Dolores Hidalgo Cuna de la Independencia Nacional, Valle de Santiago, Acámbaro y San Luis de la Paz- registrarán una disminución paulatina a lo largo del periodo. (gráfica N°. II)



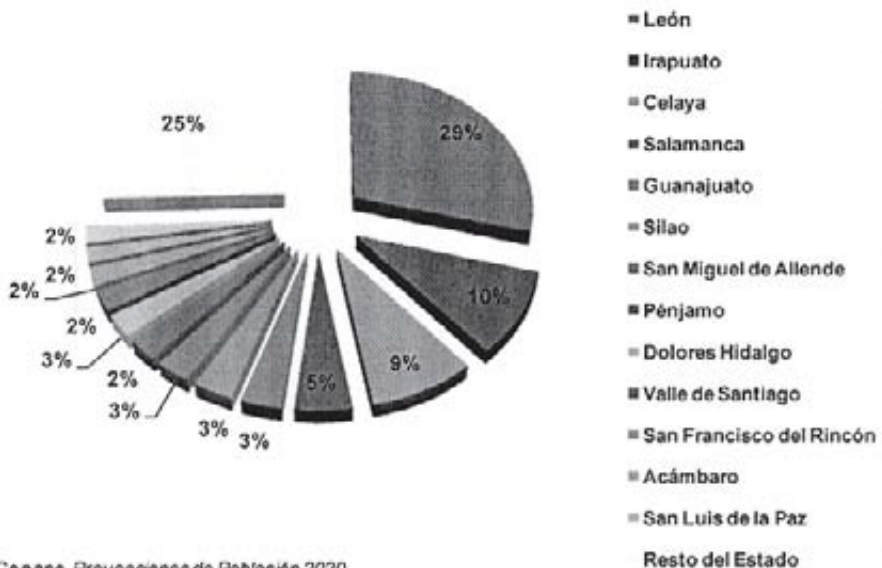
El municipio de León continuará presentando un crecimiento superior al promedio estatal, debido principalmente al flujo migratorio interno. (gráficas N° III y IV)

Gráfica N° III
Guanajuato: Distribución de la población por principales municipios
2005



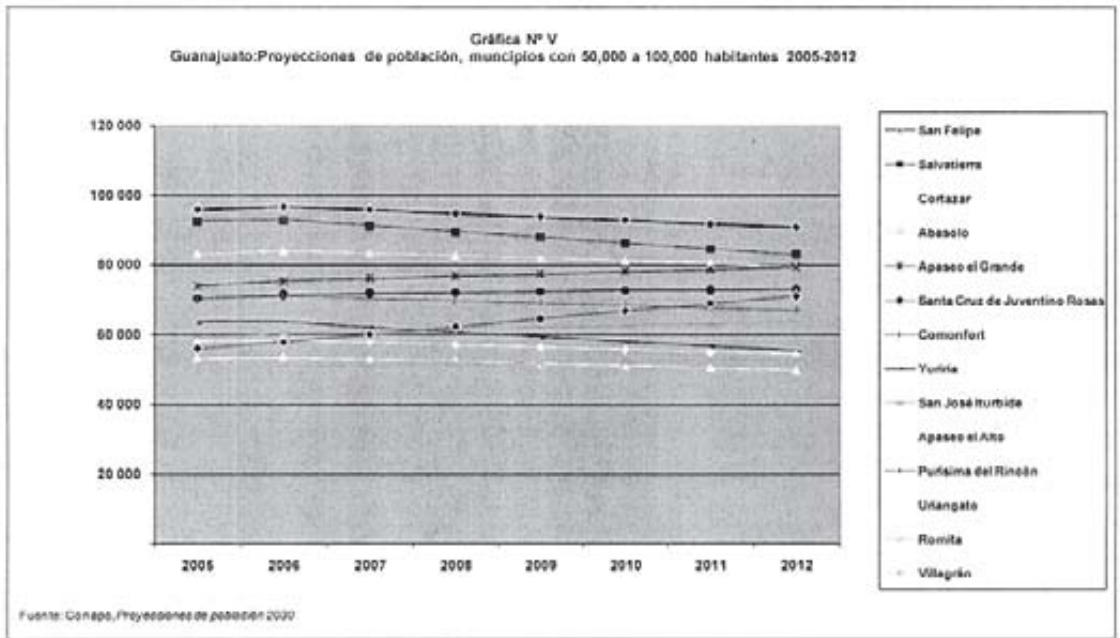
Fuente: Inegi, Censo de Población y Vivienda 2005

Gráfica N° IV
Guanajuato: Distribución de la población por principales municipios
2012



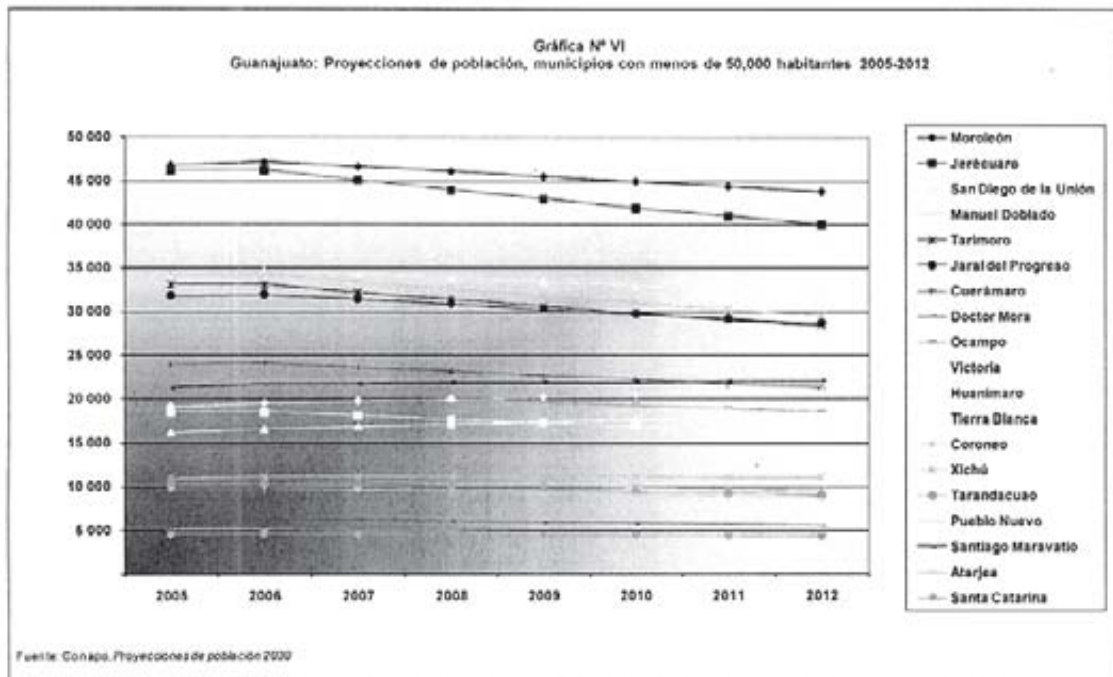
Fuente: Conapo, Proyecciones de Población 2030.

Un segundo grupo en importancia lo conforman 14 municipios¹⁰ con población de entre 50 y 100 mil habitantes que concentraron en 2005 el 19.3 por ciento de la población estatal, cuya participación se prevé disminuirá a 18.3 por ciento en 2012. De estos municipios, solamente cinco registrarán un crecimiento demográfico, destaca en primer término Purísima del Rincón con un 3.2 por ciento anual entre 2005 y 2012; San José Iturbide, Apaseo el Grande y Villagrán crecerán a una tasa anual de 1 por ciento y Juventino Rosas un 0.5 por ciento. Los municipios restantes de este grupo registrarán una reducción de su población, principalmente debido al fenómeno migratorio (ver mapas N°. 1 y 2 y gráfica N° v).



Finalmente, en los 19 municipios con menos de 50 mil habitantes en 2005 –la mayoría incluso con menos de 30 mil habitantes–, se localiza el 8.2 por ciento de la población del Estado y se estima que sus habitantes descenderán en 7.2 por ciento en 2012. Solamente tres municipios registrarán un crecimiento poblacional: Tierra Blanca (12 por ciento Victoria (9 por ciento) y Dr. Mora (3 por ciento). Los 16 restantes registrarán descensos en su población con promedios superiores al 7 por ciento. (gráfica N° vi).

¹⁰ En este grupo se incluyó el Municipio de Villagrán que en 2005 estaba muy próximo a los 50 mil habitantes y se estima para 2006 habrá llegado a esa cantidad.

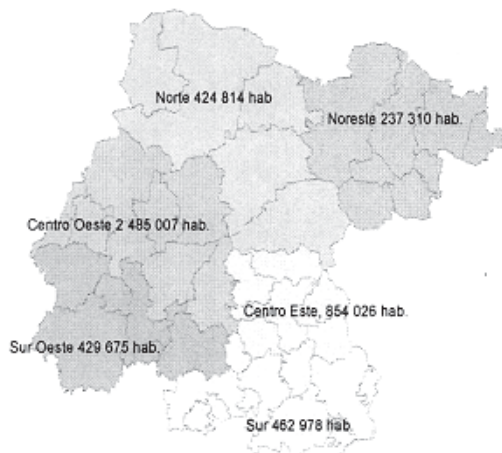


En el ámbito regional se observa una concentración similar. Mientras que en las regiones Centro Oeste y Este¹¹, donde se concentra el desarrollo industrial y comercial, se ubica el 68 por ciento de la población en 2005, hacia el 2012 este porcentaje se incrementará a 71 por ciento, en términos generales, estas regiones cuentan con las mejores condiciones en cuanto a vivienda (mapas N° 3 y 4 y cuadro N° IV).

Por el contrario, las regiones Noreste y Norte cuentan con el 13.4 por ciento de la población del Estado y se prevé que hacia el 2012 disminuirán a un 12.9 por ciento –mapas N° 3 y 4–. Estas regiones se caracterizan por presentar los menores niveles de desarrollo y una población predominantemente rural –67 por ciento de la población en el caso de la Región Noreste y 60 por ciento en la Norte y se ubican en localidades con menos de 2 mil 500 habitantes– además de tener las condiciones de vivienda más bajas del Estado –19 por ciento de las viviendas de la Región Noreste tienen piso de tierra, el 15 por ciento no dispone de agua, el 35 por ciento no cuenta con drenaje y la cobertura del servicio de energía eléctrica es de 92 por ciento–. En mejores condiciones se encuentra la Región Oeste donde sólo el 16 por ciento de la población reside en localidades rurales, el 5 por ciento de las viviendas tienen pisos de tierra y la cobertura del servicio de energía eléctrica es de 96 por ciento (cuadro N° IV)

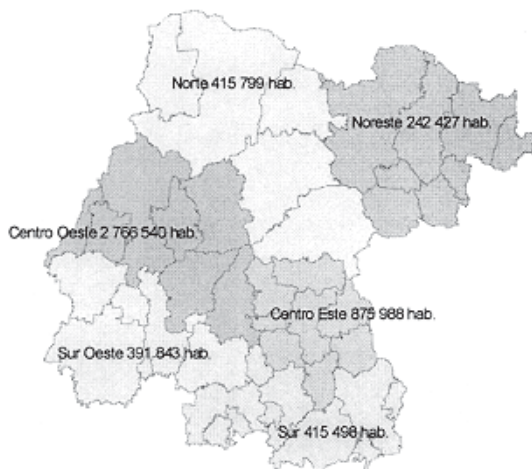
¹¹ Regiones del Consejo de Planeación del Estado de Guanajuato, Reglamento de la Ley de Planeación del Estado de Guanajuato.

mapa N° 3 Guanajuato: Población por regiones* 2005



Fuente: Inegi. *II Censo de Población y Vivienda 2005*

mapa N° 4 Guanajuato: Población por regiones* 2012



Fuente: Conapo. *Proyecciones de Población 2030*

*/ Regiones del Consejo de Planeación del Estado de Guanajuato.

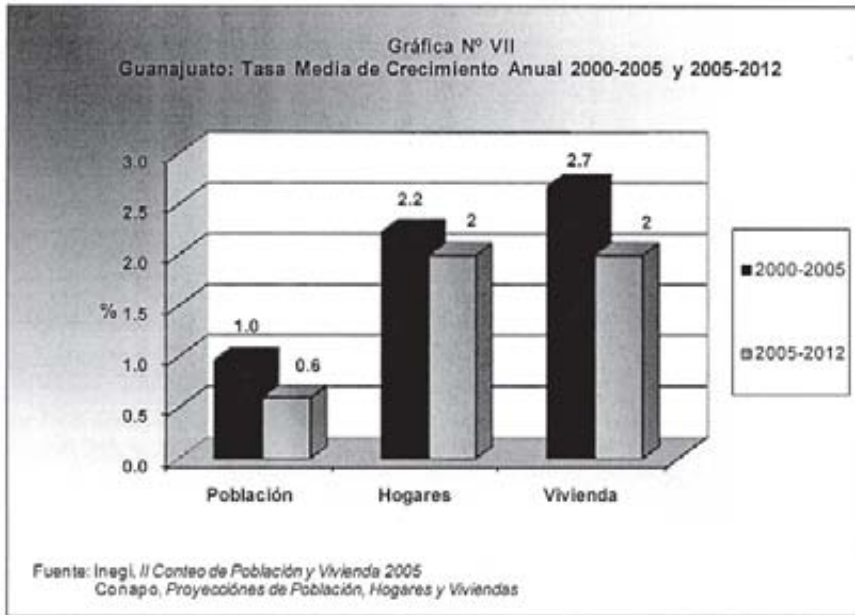
Cuadro N° IV								
Guanajuato: Población y características de la vivienda por región y municipio 2005								
REGION Y MUNICIPIO	POBLACIÓN TOTAL	POBLACIÓN EN LOCALIDADES RURALES*	% POBLACIÓN EN LOC. RURALES	TOTAL DE VIVIENDAS	% VIVIENDAS CON PISO DE TIERRA	% VIVIENDAS QUE NO DISPONEN DE AGUA	% VIVIENDAS QUE NO DISPONEN DE DRENAJE	% VIVIENDAS CON E. ELÉCTRICA
REGION CENTRO OESTE	2,485,007	401,358	16	527,059	5	7	6	96
Guanajuato	153,364	36,813	24	33,000	4	12	9	95
Irapuato	463,103	81,208	18	99,331	6	5	8	98
León	1,278,087	77,475	6	268,717	3	7	2	96
Purísima del Rincón	55,910	27,085	49	11,415	4	2	8	95
Romita	50,580	31,423	62	10,465	14	4	24	97
Salamanca	233,623	58,549	25	53,954	5	5	9	97
San Francisco del Rincón	103,217	24,935	24	21,567	4	4	11	97
Silao	147,123	58,070	40	28,010	9	10	13	96
REGION CENTRO ESTE	854,028	232,483	27	187,691	11	8	10	96
Apaseo el Alto	57,942	26,528	46	12,445	9	8	23	96
Apaseo el Grande	73,863	31,758	43	15,702	11	6	16	96
Calaya	415,869	61,099	15	96,400	8	3	4	96
Comonfort	70,189	33,303	46	13,737	23	18	31	93
González	83,125	21,982	26	17,384	12	4	9	98
Santa Cruz de Juventino Rosas	70,323	26,557	38	13,808	23	5	18	97
Taramundi	33,014	18,084	55	7,905	10	4	17	97
Villagrán	49,653	14,272	29	10,220	12	5	6	98
REGION NORTE	424,814	256,862	60	83,999	16	14	34	94
San Miguel de Allende	139,297	74,468	53	28,015	13	13	29	95
Doctores Hidalgo C.L.	134,641	79,798	59	26,596	18	10	20	94
Quilichao	20,579	14,645	71	4,100	11	13	24	94
San Diego de la Unión	34,401	25,102	73	7,036	17	7	55	95
San Felipe	95,896	62,849	66	18,172	20	25	37	93
REGION SUR	462,078	177,674	38	109,415	7	5	14	97
Acámbaro	181,762	56,308	31	23,912	6	5	10	97
Coroneo	10,972	7,320	67	2,624	8	4	28	94
Jaral del Progreso	31,780	10,482	33	7,227	7	4	6	98
Jerécuaro	46,137	39,346	85	10,722	10	10	44	95
Méridico	46,751	4,842	10	11,668	3	2	5	97
Salvatierra	92,411	30,049	33	21,606	8	5	12	97
Santiago Maravatío	6,389	2,666	42	1,617	5	1	17	99
Taramandacaro	10,252	4,513	44	2,433	6	4	11	98
Uruapan	53,077	6,491	12	12,518	4	3	4	98
Yuriria	63,447	32,662	51	15,088	8	6	21	98
REGION SUR OESTE	429,675	255,105	59	93,216	9	5	22	97
Abasco	77,094	48,553	63	16,021	11	5	25	97
Cuerrámbaro	23,960	11,215	47	5,251	8	3	15	97
Huanimaro	18,456	13,867	75	3,876	5	2	14	99
Manuel Doblado	34,313	21,897	63	8,067	7	7	27	96
Pénjamo	138,157	87,621	63	30,227	10	7	23	96
Pueblo Nuevo	9,750	6,418	66	2,226	4	1	14	99
Valle de Santiago	127,945	65,824	51	27,454	9	7	20	98
REGION NORESTE	237,310	159,375	67	47,163	19	15	35	92
Alaraja	5,035	5,035	100	1,100	30	56	67	85
Doctor Mora	21,304	16,603	78	4,230	11	2	38	94
San José Iturbide	59,217	38,243	64	12,999	11	5	20	96
San Luis de la Paz	101,370	51,110	50	19,179	19	12	31	93
Santa Catalina	4,544	4,544	100	995	36	26	49	85
Tierra Blanca	16,136	16,136	100	3,069	29	24	57	87
Victoria	19,112	19,112	100	3,848	27	37	56	85
Xichú	10,592	10,592	100	2,235	29	41	60	84
TOTAL ESTADO	4,892,812	1,482,857	30	1,048,543	8	7	13	96

* Localidades con menos de 2,500 habitantes

Regiones del Consejo de Planeación del Estado de Guanajuato. Reglamento de la Ley de Planeación para el Estado de Guanajuato.

Fuente: Inegi, II Censo Nacional de Población y Vivienda 2005

Producto de la dinámica demográfica, la tasa de formación de hogares (2.2 por ciento) duplica la tasa de crecimiento de la población en 2000-2005 (ver gráfica N° VII); en esos años se adicionaron 115 mil nuevos hogares y se estima que en el 2012 se incorporarán 162 mil más, es decir, un promedio de 23 mil nuevos hogares cada año. Este crecimiento se traducirá en una mayor demanda de vivienda.



La población económicamente activa –PEA– ascendió en 2005 a 1.8 millones de personas que representan el 37.2 por ciento de la población total. En promedio entre 2005-2007 el 43 por ciento de la PEA ocupada¹² obtuvo ingresos menores a 2 veces el salario mínimo – vsm– y el 66 por ciento tiene menos de 3 vsm; sólo el 9 por ciento de la PEA ocupada obtiene ingresos mayores a 5 vsm (figura N° i).

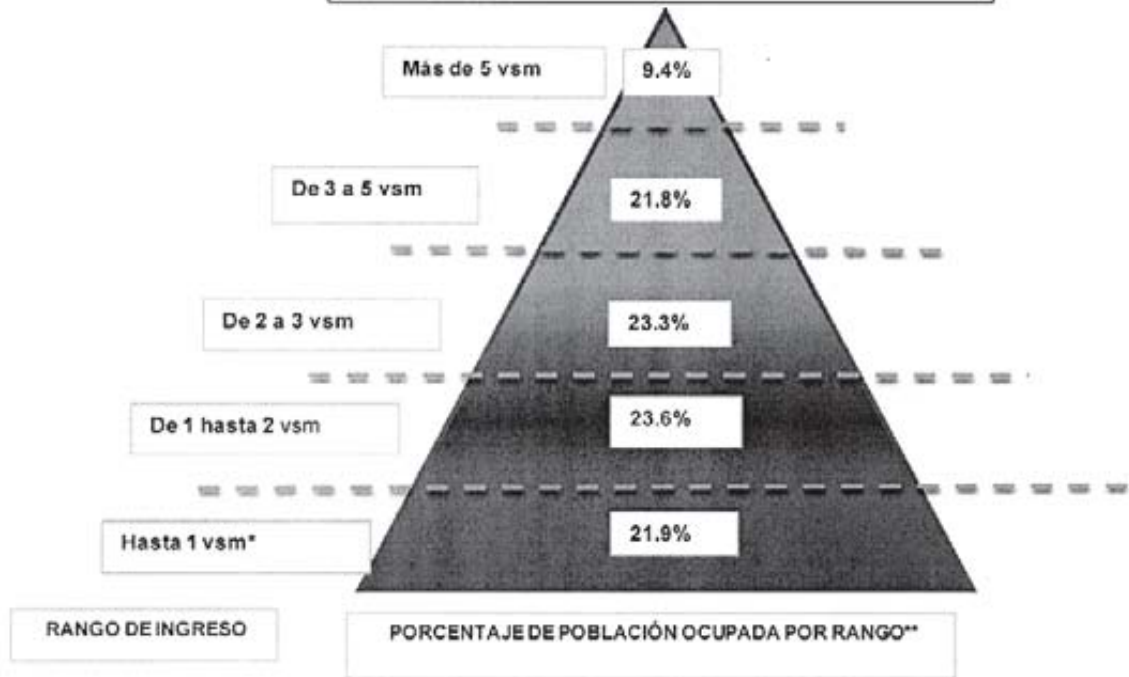
Adicionalmente, el 42 por ciento¹³ de la PEA ocupada, desarrolla sus actividades en el sector informal por lo que carece de prestaciones en materia de vivienda y de historial crediticio que le permita tener acceso a los productos financieros del mercado formal.

Los bajos ingresos y la informalidad del empleo limitan la capacidad económica de amplios sectores de la población del Estado y dificultan su acceso a una vivienda digna. Esta condición hace que la carencia sea resuelta por distintos medios como: Los fraccionamientos ilegales y las invasiones a terrenos de origen ejidal, comunal o de propiedad privada promueven la generación de asentamientos irregulares sin servicios e infraestructura en sitios alejados de las zonas urbanas, causan además asentamientos precarios donde la vivienda se da en forma progresiva y por autoconstrucción. Este tipo de asentamientos se presenta también en baldíos urbanos que son invadidos o fraccionados de forma ilegal.

¹² Inegi, Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo 2005-2007.

¹³ Instituto de Vivienda del Estado de Guanajuato, Ponencia presentada en los Foros de Consulta Ciudadana para la formulación de la Ley de Vivienda del Estado de Guanajuato. Noviembre 2007

Figura N° 1
Guanajuato: Población ocupada por rango de ingreso



*Incluye la población ocupada que no percibe ingresos (9.4%)
 Fuente: **/Inegi, Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo 2005-2007

4.2 Situación actual de la vivienda en el Estado

4.2.1 Producción de vivienda y oferta de créditos

El número de viviendas en el Estado, pasó de 918 mil 222 a 1 millón 049 mil 548 entre el 2000 y el 2005, lo que significó un aumento de cerca de 130 mil unidades con una tasa de crecimiento media anual de 2.7 por ciento, cifra superior al crecimiento registrado por la población -1 por ciento- y los hogares -2.2 por ciento-. Esta situación influyó para que el número de hogares que carecen de una vivienda independiente disminuyera de 71 mil en el 2000 a 57 mil en 2005 y que el número de ocupantes por vivienda se redujera de 5.1 a 4.7 personas.

La calidad del parque habitacional también tuvo una evolución favorable: las viviendas con piso de tierra disminuyeron en términos absolutos de 91 mil a menos de 84 mil unidades entre 2000 y 2005, del 10 por ciento pasó al 8 por ciento de las viviendas particulares habitadas. En 2005, el 92 por ciento de las viviendas disponían de agua entubada, mientras que en 2000 este porcentaje fue de 89 por

ciento; en cuanto a drenaje las cifras fueron de 86 por ciento y 76 por ciento en los mismos años y el porcentaje de viviendas con energía eléctrica aumentó al 97 por ciento contra el 96 por ciento que se tenía en el año 2000¹⁴.

Sin embargo, la situación es diferente en los indicadores de la vivienda rural, en este segmento se observa que del total de viviendas, el 30 por ciento se ubica en localidades rurales, aproximadamente 310 mil unidades, de las cuales el 16 por ciento tiene piso de tierra, el 15 por ciento no dispone de agua y el 36 por ciento no cuenta con drenaje. En las localidades mayores a 2 mil 500 habitantes sólo el 5 por ciento de las viviendas tienen piso de tierra, el 4 por ciento no tiene agua y el 3 por ciento carece de drenaje (cuadro N° v).

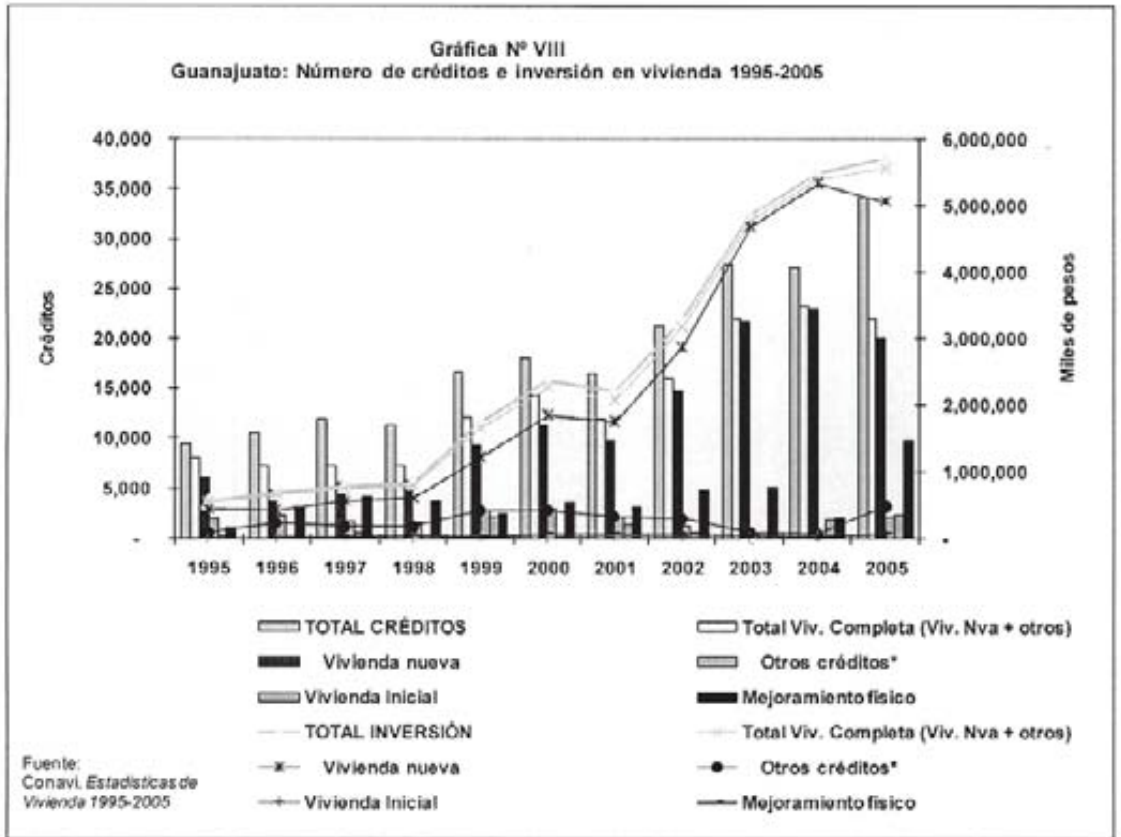
Cuadro N° V						
Guanajuato: Población y características de la vivienda por tamaño de localidad 2005						
Tamaño de localidad	Población total	Viviendas	Viviendas con piso tierra	Viviendas que no disponen de agua	Viviendas que no disponen de drenaje	Viviendas con energía eléctrica
Total Estado	4,893,812	1,048,543	83,869	75,672	131,669	1,008,367
Localidades con más de 2,500 habitantes	3,410,955	738,810	35,626	28,524	19,383	714,739
Localidades con menos de 2,500 habitantes	1,482,857	309,733	48,243	47,148	112,286	293,628

Fuente: Inegi. II Censo de Población y Vivienda 2005

Esta expansión del sector Vivienda se explica por el incremento sostenido del financiamiento hipotecario, las mejores condiciones de acceso al crédito, la elevada demanda de vivienda y la consolidación de los desarrolladores. Esto se refleja en un acelerado ritmo de la construcción, las ventas y una variedad de productos habitacionales, desde los del mercado formal privado orientados a la construcción de vivienda completa (principalmente del tipo denominado de interés social y media baja, ubicados de manera preponderante en las zonas urbanas con mayor concentración poblacional), hasta los resultantes de una presencia más activa del sector Público para atender los segmentos de menores ingresos, con opciones de vivienda inicial o progresiva, autoconstrucción, lotes urbanizados y de urbanización progresiva.

El número de créditos otorgados aumentó en forma extraordinaria: de 61 mil entre 1995 y 1999 a más de 146 mil en los años 2000 a 2005, un incremento del 140 por ciento. Destaca el crecimiento de los créditos orientados a la adquisición de vivienda nueva, que entre 2000 y 2005 ascendió a más de 100 mil créditos contra los 31 mil otorgados entre 1995-1999 (gráfica N° VIII).

¹⁴ Datos de Inegi, XII Censo General de Población y Vivienda 2000 y II Censo de Población y Vivienda 2005.



*; Incluye: créditos con disponibilidad de terreno, mezcla de recursos, pago de pasivos, arrendamiento y vivienda usada

El apoyo del Instituto Nacional para el Fomento de la Vivienda para los Trabajadores, Infonavit, fue determinante en el mayor dinamismo registrado por el sector Vivienda, al otorgar 73 mil créditos para la adquisición de vivienda nueva, lo que representó el 73 por ciento del total otorgado durante 2000-2005. En el periodo anterior, habían otorgado menos de 19 mil créditos que representaron el 60 por ciento del total. En conjunto, este organismo ha otorgado el 55 por ciento del total de créditos en el periodo 2000-2005 (cuadros N° VI y VII y gráficas N° IX y X).

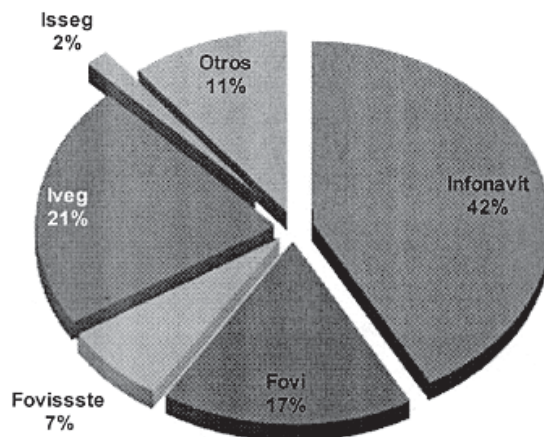
En cuanto a los créditos para vivienda inicial y para mejoramiento físico de la vivienda, orientados principalmente a la población de menores recursos, destaca el papel del Instituto de Vivienda del Estado de Guanajuato –IVEG– durante 1995-1999 participó con el 63 por ciento de los créditos para mejoramiento y 87 por ciento de los destinados a vivienda inicial. Posteriormente, con la instrumentación de diversos programas públicos de subsidios directos y programas orientados a mejorar la vivienda rural, disminuye su participación, sin embargo, continúa desempeñando un papel importante por el perfil de la población objetivo que atiende (cuadros N° VI y VII y gráficas N° IX y X).

Cuadro N° VI							
Guanajuato: Número de créditos e inversión por organismo y tipo de programa							
Acumulado 1995-1999							
(Millones de pesos)							
Total créditos	Total	Infonavit	Fovi	Fovissste	Iveg	Isseg	Otros
		61,015	25,514	10,489	4,317	13,155	976
Vivienda completa	41,944	25,164	10,489	4,174	0	610	1,507
Vivienda nueva	31,427	18,733	10,489	680	0	442	1,083
Otros créditos	10,517	6,431	0	3,494	0	168	424
Vivienda inicial	2,961	0	0	0	2,578	0	383
Mejoramiento físico	14,248	350	0	143	9,008	73	4,674
Lotes con servicios	1,862	0	0	0	1,569	293	0
Total Inversión	4,641	3,158	791	274	118	95	205
Vivienda completa	4,373	3,120	791	266	0	59	137
Vivienda nueva	3,227	2,271	791	32	0	43	90
Otros créditos*	1,146	849	0	234	0	17	47
Vivienda inicial	63	0	0	0	36	0	27
Mejoramiento físico	150	38	0	8	60	7	36
Lotes con servicios	56	0	0	0	22	29	6

* Incluye: Créditos con disponibilidad de terreno, mezcla de recursos, pago de pasivos, arrendamiento y vivienda usada.

Fuente: Conavi, Estadísticas de Vivienda 1995-1999

Gráfica N° IX
Guanajuato: Participación por organismo en el número de créditos 1995-1999



Fuente: Conavi, Estadísticas de Vivienda 1995-1999

Total de créditos 61,015

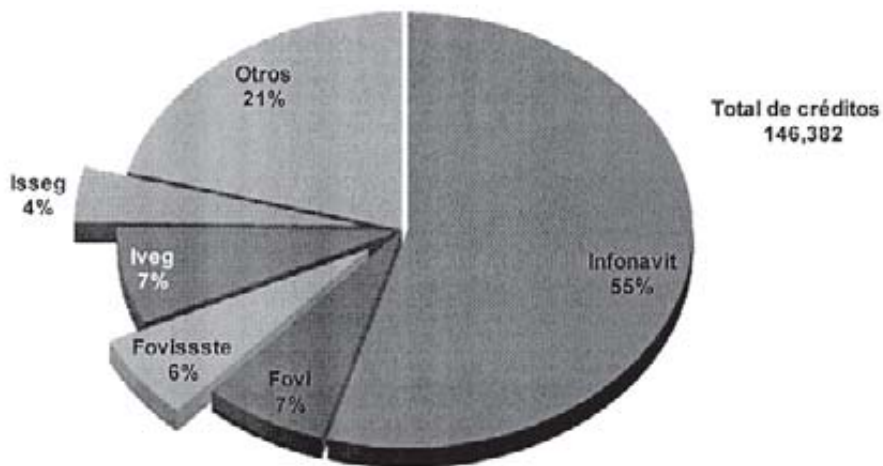
Cuadro N° VII							
Guanajuato: Número de créditos e inversión por organismo y tipo de programa							
Acumulado 2000-2005							
(Millones de pesos)							
Total créditos	Total	Infonavit	Fovi	Fovissste	Iveg	Isseg	Otros
		146,382	79,929	10,402	9,225	10,542	5,918
Vivienda completa	109,631	79,495	10,402	9,215	0	3,678	6,841
Vivienda nueva	100,434	73,408	10,402	6,724		3,201	6,699
Otros créditos*	9,197	6,087		2,491		477	142
Vivienda inicial	8,437				80		8,347
Mejoramiento físico	28,435	434		10	10,437	376	17,178
Lotes con servicios	1,870				15	1,864	
Total inversión**	23,638	14,777	2,770	2,376	136	480	3,099
Vivienda completa	22,752	14,717	2,770	2,375	0	111	2,779
Vivienda nueva	21,054	13,532	2,770	1,918		111	2,722
Otros créditos	1,698	1,184		457			57
Vivienda inicial	177				5		172
Mejoramiento físico	389	61		1	129	55	142
Lotes con servicios	320				0	314	6

*/ Incluye: Créditos con disponibilidad de terreno, mezcla de recursos, pago de pasivos, arrendamiento y vivienda usada.

**/ no incluye mejoramiento financiero e inversión en infraestructura

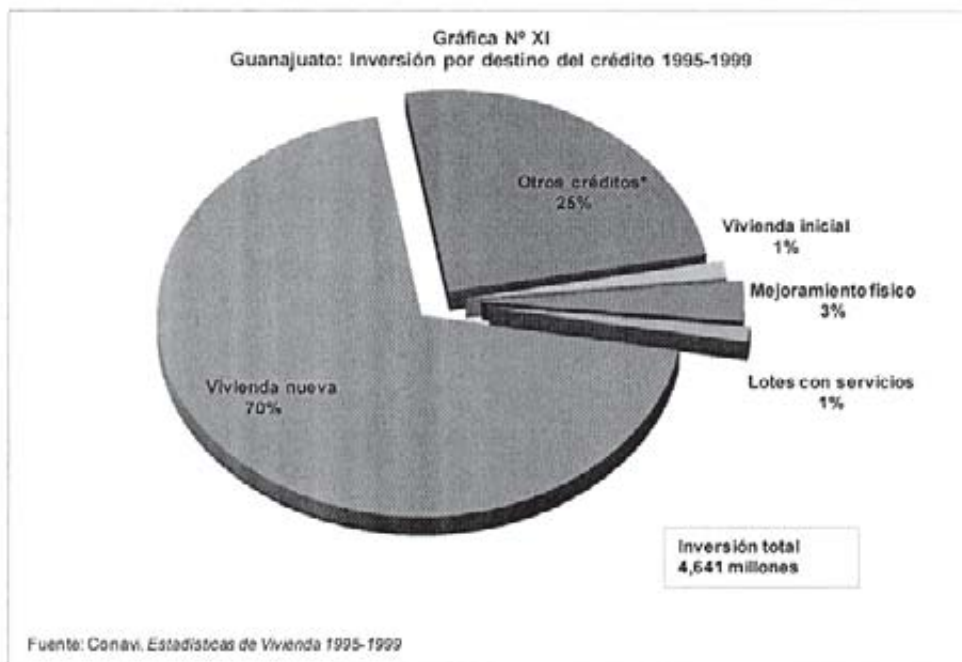
Fuente: Conavi, Estadística de Vivienda 2000-2005

Gráfica N° X
Guanajuato: Participación por organismo en el número de créditos 2000-2005

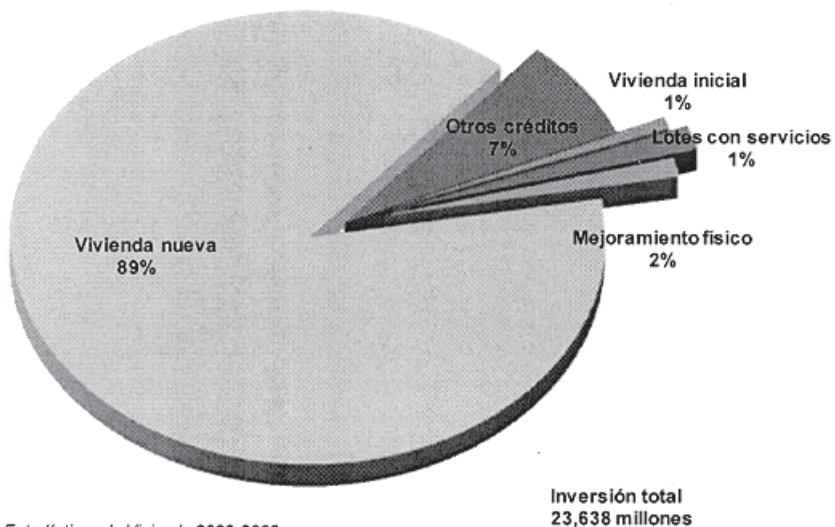


Fuente: Conavi, Estadísticas de Vivienda 1995-1999

El flujo de inversión en el sector Vivienda registró un comportamiento favorable, pasó de 4 mil 600 millones de pesos entre 1995-1999 a 23 mil 600 millones en el 2000-2005. Conviene señalar que el destino principal de esta inversión –70 por ciento entre 1995-1999 y 89 por ciento en los años 2000-2005– fue para la adquisición de vivienda nueva. Esta inversión proviene principalmente de los organismos nacionales de vivienda, y en particular del Infonavit (gráficas N° xi, xii y xiii).

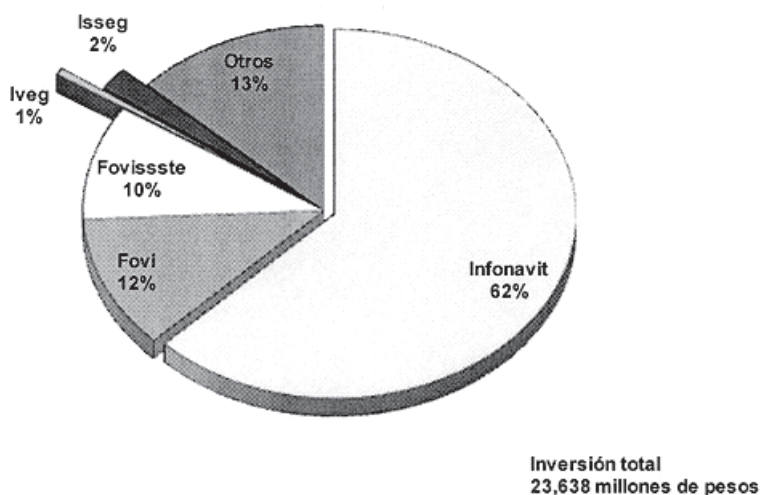


Gráfica N° XII
Guanajuato: Inversión por destino del crédito 2000-2005



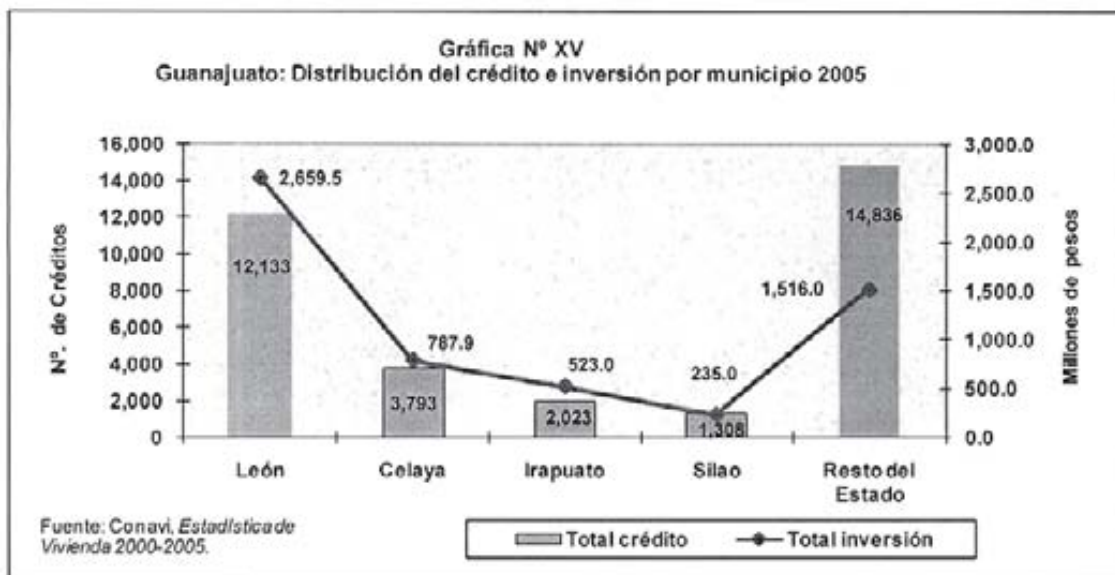
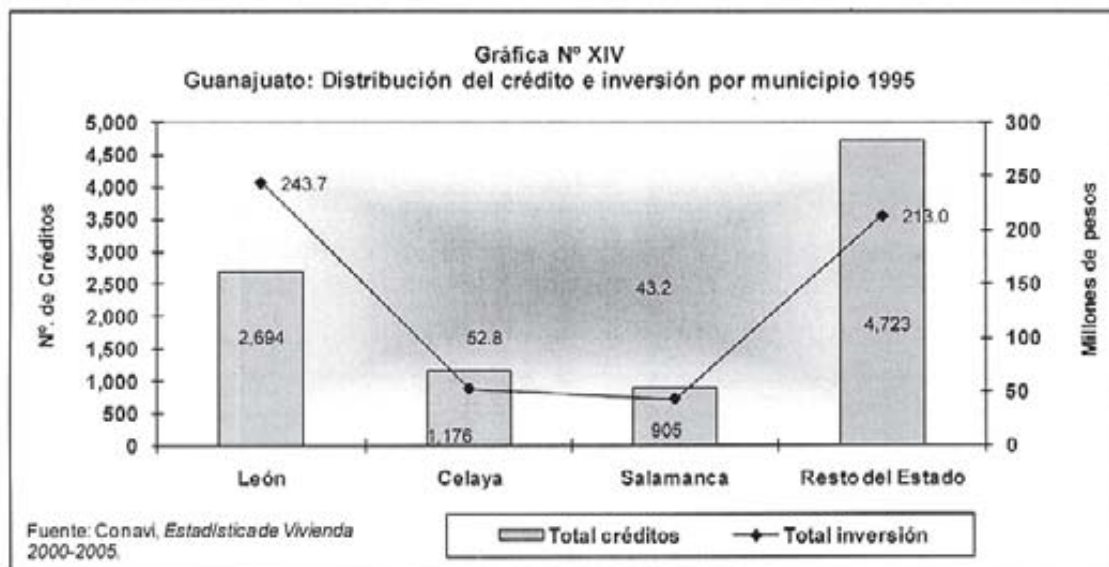
Fuente: Conavi, *Estadísticas de Vivienda 2000-2005*

Gráfica N° XIII
Guanajuato: Participación por organismo en la inversión en vivienda 2000-2005

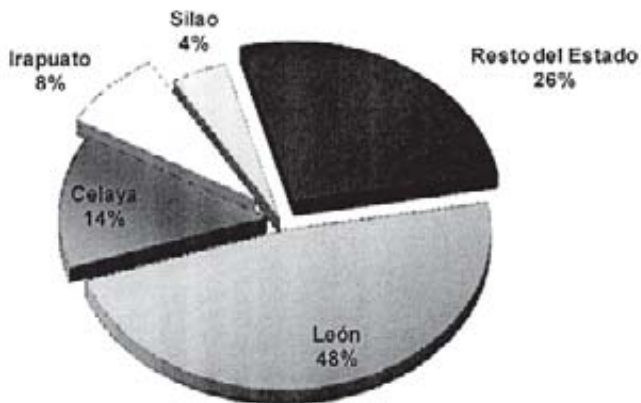


Fuente: Conavi, *Estadísticas de Vivienda 2000-2005*

La oferta de créditos, principalmente la orientada a la adquisición de vivienda nueva, registra una elevada concentración en los municipios más poblados y con mayor grado de urbanización. Ello, entre otros factores, obedece a que el actual modelo de vivienda promovido por los desarrolladores privilegia la construcción en las ciudades con más de 100 mil habitantes, donde se pueden construir grandes desarrollos que les permiten abaratar costos y lograr economías de escala. En 2005, los municipios de Celaya, Irapuato, León y Silao acapararon el 56 por ciento del número total de créditos y el 73 por ciento de la inversión en vivienda; porcentajes que se elevaron a 81 y 74 por ciento respectivamente si se considera solamente el rubro de adquisición de vivienda nueva (gráficas No XIV, XV, XVI y XVII).

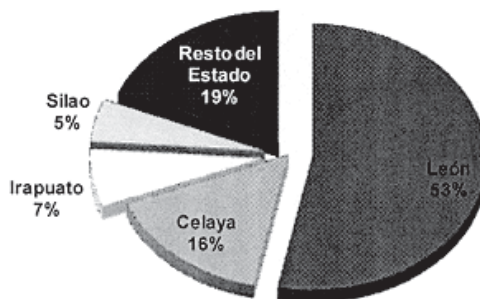


Gráfica N° XVI
Guanajuato: Distribución por principales municipios de la inversión en vivienda nueva 2005



Fuente: Conavi, Estadística de Vivienda 2000-2005

Gráfica N° XVII
Guanajuato: Distribución por principales municipios del número de créditos para vivienda nueva 2005



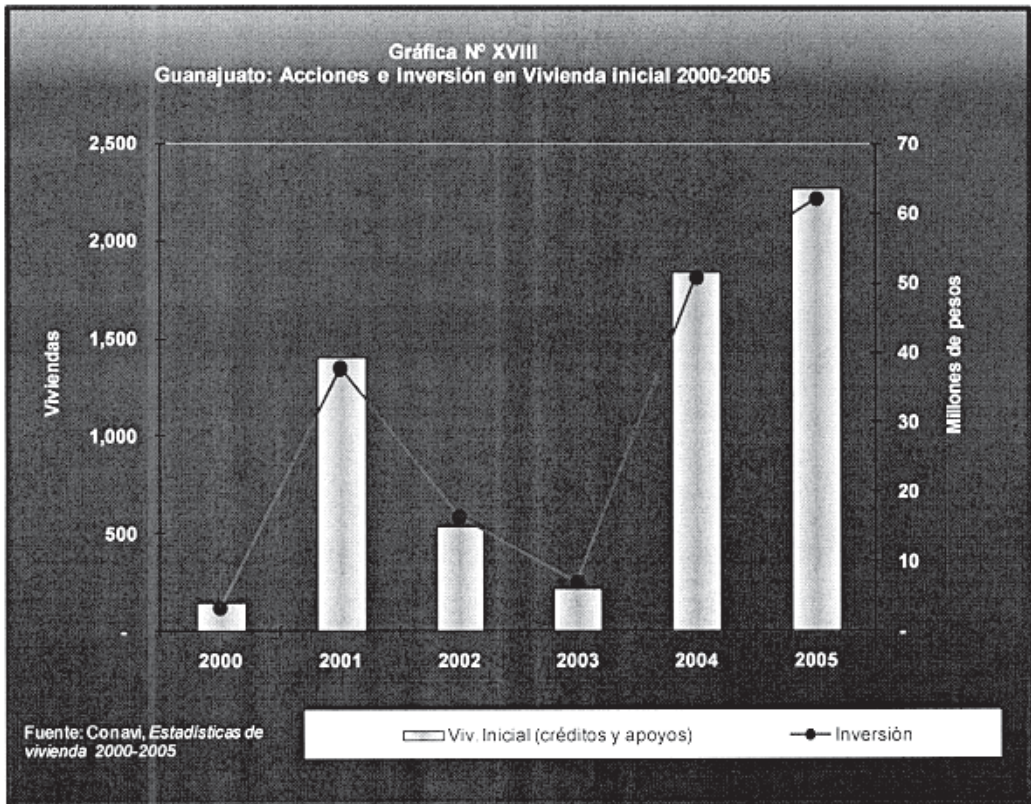
Fuente: Conavi, Estadística de Vivienda 2000-2005

Es importante señalar que el tipo de vivienda que se produce y ofrece a los destinatarios del crédito, el 58 por ciento,¹⁵ es principalmente para la denominada vivienda de interés social con valor de más de 200 y hasta 380 mil pesos. En esta oferta predominan las soluciones de tipo unifamiliar y dúplex. La vivienda multifamiliar vertical representa un porcentaje mínimo, lo que acentúa las tendencias a la ocupación horizontal del suelo.

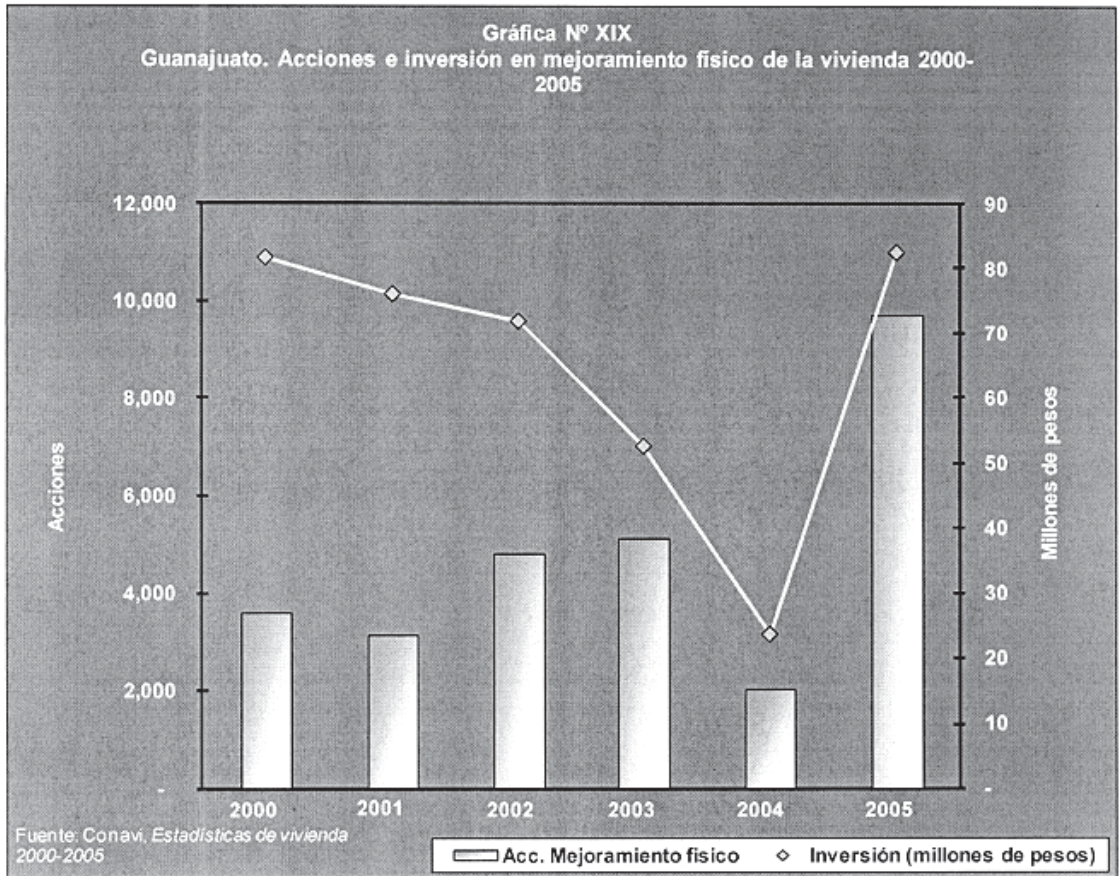
¹⁵ Datos de www.micasa.gob.mx fecha de consulta mayo de 2008

Las soluciones de vivienda para sectores de menores ingresos, principalmente aquellos que realizan actividades en el sector informal – con menos de 3 salarios mínimos–, tradicionalmente han sido ofertadas y financiadas por organismos e instituciones estatales y federales como parte de las acciones de combate a la pobreza y para cubrir el vacío de la producción formal privada. Debido a que el bajo nivel de ingreso y la informalidad del empleo en este sector, provoca que no se considere como potencial sujeto de crédito. Para su atención se han destinado apoyos y subsidios directos e indirectos, sin embargo, esta respuesta ha sido limitada por una política que privilegia la construcción de vivienda nueva, a la cual se destinó el 58 por ciento del total de acciones de vivienda y el 89 por ciento de la inversión en 2005 (gráfica N° VIII).

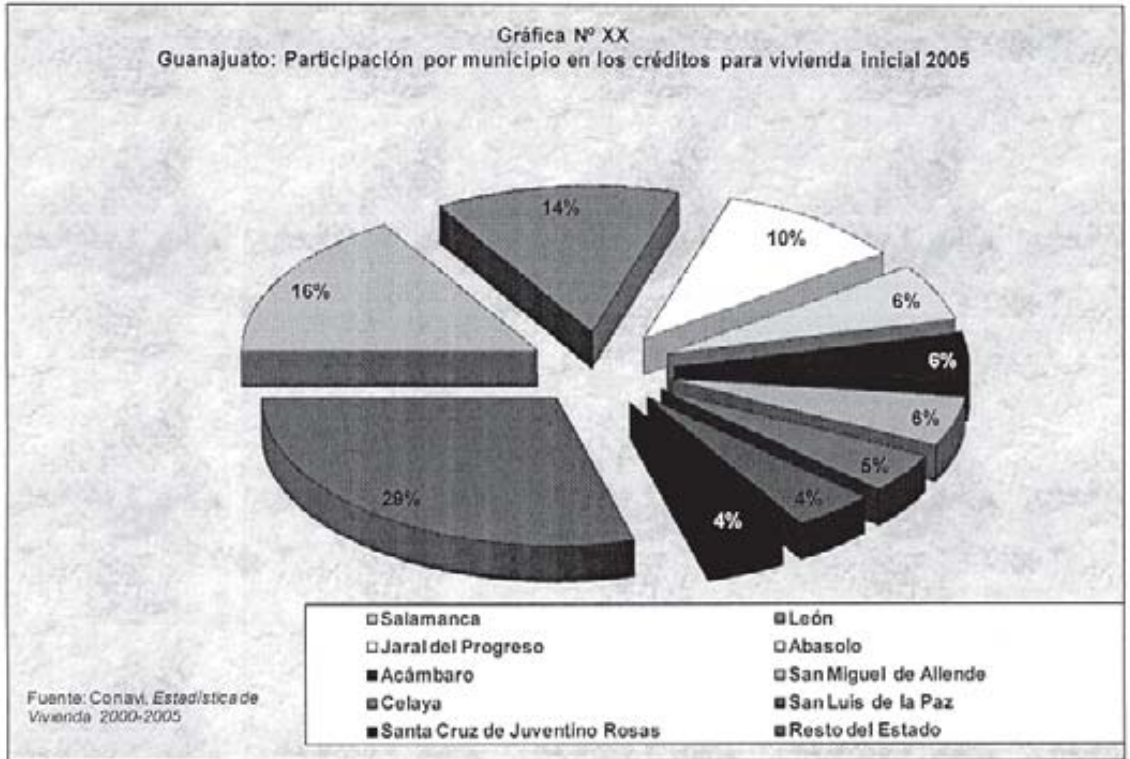
En los últimos dos años del periodo 2000-2005 se observa un impulso a la adquisición de vivienda inicial a través de programas de crédito con y sin subsidio. Con la intención de que las familias de bajos ingresos tengan acceso a una vivienda inicial o pie de casa. Con ello, se pasó de financiar 154 unidades en 2000 a 2 mil 271 en 2005. En promedio, las acciones correspondientes a vivienda inicial representan un 6 por ciento del total de créditos y el 1 por ciento de la inversión (gráfica N° XVIII).



Una situación similar se observa en las acciones e inversión en mejoramiento de la vivienda, que ascendieron a más de 28 mil acciones en esos años, lo que representa el 19 por ciento de las acciones totales con el 1.6 por ciento de la inversión en 2000-2005. En este rubro destaca el rol del IVEG al otorgar el 35 por ciento de las acciones del periodo –cuadros N° VI y VII–. El 2005 fue el año de mayor actividad, en él se otorgaron cerca de 10 mil apoyos (gráfica N° XIX).



La oferta de créditos para vivienda inicial tiene una concentración menos acentuada que el caso de vivienda nueva, sobresalen los municipios de: Celaya, León, y Salamanca que concentran el 34 por ciento del total de créditos para vivienda inicial en 2005. (gráfica N° xx)



Adicionalmente, se estima que la producción social de vivienda¹⁶, en la cual no intervienen mecanismos de crédito formal y que en general salvo algunas excepciones se destina a los hogares más pobres, constituyó en el periodo 2001-2005 el 25 por ciento del nuevo parque habitacional. Esto significa que el sector Social construyó cerca de 31 mil unidades en esos años con una gran variedad de tamaños, costos y calidades. Los apoyos con que cuenta este sistema de producción son los programas de mejoramiento y autoconstrucción de vivienda que llevan a cabo, principalmente, los gobiernos locales. Es importante reconocer y potenciar los beneficios micro y macroeconómicos que genera esta forma de producción, principalmente para las familias de menores ingresos, mediante el fortalecimiento de apoyos financieros, administrativos, jurídicos, técnicos y de gestión.

¹⁶La Ley de Vivienda (junio 2006), define la producción social de vivienda como " aquella que se realiza bajo el control de autoprodutores y autoconstructores que operan sin fines de lucro y que se orienta prioritariamente a atender las necesidades habitacionales de la población de bajos ingresos; incluye aquella que se realiza por procedimientos autogestivos y solidarios que dan prioridad al valor de uso de la vivienda por sobre la definición mercantil, mezclando recursos, procedimientos constructivos y tecnologías con base en sus propias necesidades y su capacidad de gestión y toma de decisiones".

La producción social de vivienda ha sido de suma importancia para resolver las necesidades habitacionales de cerca de dos terceras partes de la población del Estado, principalmente de aquella que se les dificulta acceder a los mecanismos de mercado. Aún cuando en años recientes se han desarrollado grandes esfuerzos para facilitar la producción empresarial e incrementar y diversificar el número de créditos, los productores sociales siguen contribuyendo con un porcentaje importante a la producción total¹⁷ del Estado (cuadro N° VIII).

Cuadro N° VIII			
Guanajuato: Producción social de vivienda 2000-2005			
Miles de unidades			
Parque nuevo	Vivienda completa financiada*	Vivienda inicial	Producción social de vivienda
(A)	(B)	(C)	D=A+(B+C)
122.6	85.6	6.3	30.7
100%	70%	5%	25%

Fuente: Estimación con datos de Inegi, II Censo de Población y Vivienda y Anuario Estadístico del Estado de Guanajuato 2006
Conavi, Estadística de Vivienda 2000-2005

*/ Incluye: Vivienda nueva y vivienda en terreno del acreditado

La oferta y construcción de vivienda -principalmente la de menor valor- enfrenta restricciones derivadas de un exceso y diversidad de regulaciones que generan incertidumbre e imponen sobrecostos, un marco fiscal que no incentiva la inversión y la escasez de productos financieros para fondear proyectos en las etapas de adquisición de suelo y urbanización a las que se asocia un mayor riesgo. En opinión de los empresarios del ramo, en la realidad los trámites se llevan más tiempo del oficial (Cuadro N° IX)

Cuadro N° IX		
Número de trámites por etapa en la construcción de vivienda		
Etapa	Nº. de trámites	Tiempo
Adquisición de suelo	9	2 Meses
Urbanización	34	Hasta 18 meses en función del predio
Construcción	2	2 Semanas
Promoción y venta	23	3 Meses
Escrituración	4	1 Semana
Total	72	

Fuente: Consulta directa a Canadevi, Delegación Guanajuato

¹⁷ La disminución en los años recientes de la producción social de vivienda debe sólo en parte al incremento del número de créditos, ya que éstos no cubren, más que en mínima proporción, a los sectores de bajo ingreso. Las dificultades de acceder a suelo urbano asequible, el deterioro del poder adquisitivo del salario y la disminución de apoyos financieros a los productores sociales (que se puede constatar en el cuadro) inciden también en esta reducción. Su principal consecuencia es el mayor hacinamiento que hoy se registra en las viviendas existentes.

La vivienda en renta, como forma adicional de acceder al mercado de vivienda es incipiente: sólo el 11 por ciento de la vivienda entra al mercado de alquiler.¹⁸ En ello, influye la valoración que los distintos grupos sociales hacen de la propiedad, además de las políticas y programas que se dirigen a estimular el mercado de vivienda nueva en adquisición. De tal manera que la vivienda en arrendamiento carece de programas y estímulos integrales que permitan el acceso de personas - que normalmente no tienen acceso a créditos para vivienda - a vivienda en arrendamiento.

4.2.2 Rezago habitacional 2005

Con todo y la evolución favorable en la incorporación de viviendas con respecto al comportamiento de la población y los hogares y que el rezago habitacional¹⁹ acumulado tiende a disminuir, no ha sido abatido. En el 2005 persistían rezagos en materia habitacional, viviendas nuevas, tanto en términos cuantitativos como cualitativos –mejoramiento y ampliación– que limitaban el acceso de las familias guanajuatenses a una vivienda digna y adecuada²⁰.

Para estimar el rezago habitacional al 2005, se consideraron las siguientes condiciones: " una vivienda digna y adecuada debe tener espacio suficiente, es decir, un cuarto por hasta 2.5 integrantes del hogar²¹ y estar construida con materiales y estructuras que brindan protección física y salubre a sus ocupantes"²².

Un componente importante del rezago cualitativo es el hacinamiento en cuartos. De acuerdo con el II Censo General de Población y Vivienda, para 2005 el 10.7 por ciento –110 mil unidades– de las viviendas particulares habitadas en el Estado presentaron hacinamiento²³.

Los mayores porcentajes de hacinamiento se encuentran en los municipios con menor nivel de urbanización, de ellos destacan: Tierra Blanca, Santa Catarina, Victoria y Atarjea, con porcentajes superiores al 20 por ciento de su estructura habitacional. En mejores condiciones se encuentran los municipios más urbanizados como: Celaya, León, y Salamanca, con un promedio de 7.5 por ciento de viviendas con hacinamiento, Moroleón destaca con el menor porcentaje de hacinamiento en el Estado –5 por ciento–. Sin embargo, en términos absolutos 7 municipios: Celaya, Dolores Hidalgo Cuna de la Independencia Nacional, Irapuato, León, Salamanca, San Miguel de Allende y Silao representan el 48 por ciento de la cifra total de hacinamiento en el Estado (mapa N° 5).

¹⁸ Datos de Inegi, II Censo de Población y Vivienda 2005.

¹⁹ Rezago habitacional se entiende como " el número de viviendas que por sus características de ocupación –hacinamiento– y componentes materiales en la edificación –deterioro– no satisfacen un mínimo de bienestar para sus ocupantes", Conavi, Rezago Habitacional 2000.

²⁰ La Ley de Vivienda para el Estado de Guanajuato define como vivienda digna y decorosa a aquella que "cumpla con las disposiciones en materia de asentamientos humanos y construcción, habitabilidad y salubridad, que cuente con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos ", Periódico Oficial N° 95, 13 junio 2008.

²¹ Se considera que en una vivienda existe hacinamiento cuando duermen en un cuarto más de 2 personas, lo que compromete la privacidad de las personas, propiciando espacios inadecuados para el desarrollo de las personas. Conapo, Índices de Marginación 2005, noviembre 2006.

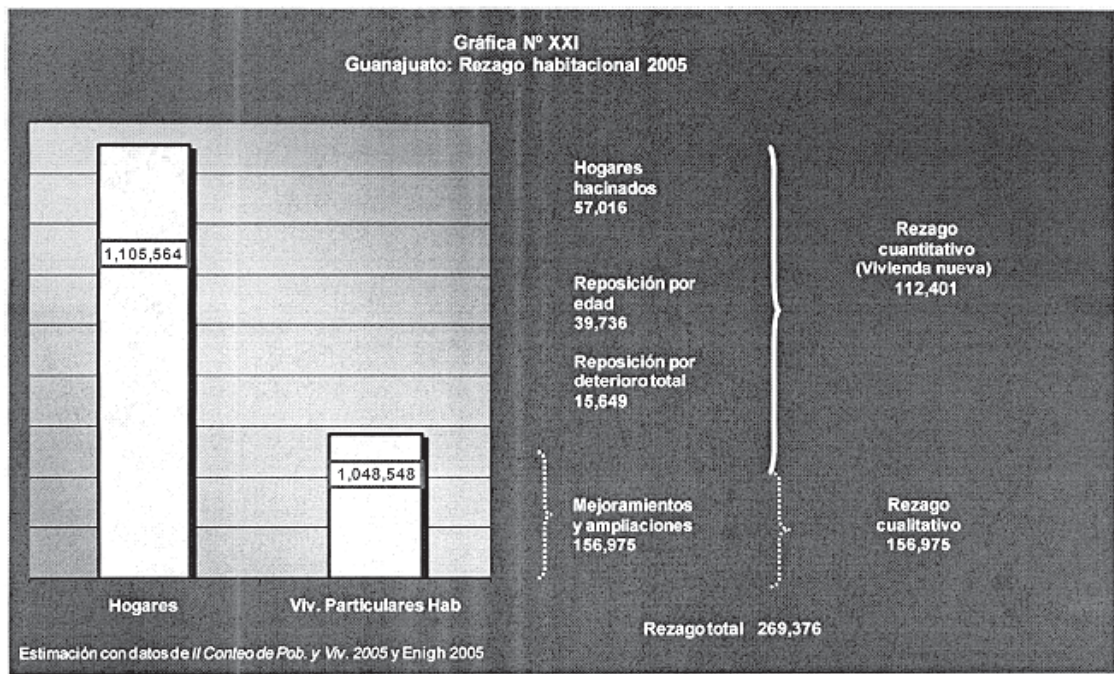
²² La definición de vivienda digna que contiene la Ley de Vivienda para el estado de Guanajuato es más completa, sin embargo, la insuficiencia de datos no permitió incluir en la estimación del rezago los datos acerca de certeza jurídica y la ubicación en zonas de riesgo natural de las viviendas.

²³ Como referencia, conviene tener en cuenta que Conapo estima que cerca del 41 por ciento de las viviendas del estado presentaban algún grado de hacinamiento. Por otra parte, si se calcula el hacinamiento por número de dormitorios por vivienda, el porcentaje de viviendas con hacinamiento se eleva a 39 por ciento en 2005 –datos de Inegi, II Censo de Población y Vivienda 2005–.

En el año 2005 se estimó que el rezago cuantitativo –necesidades de vivienda nueva– era de 112 mil 400 unidades. Es importante destacar que este rezago incluye:

- a) El número de hogares que no disponen de una vivienda independiente, –asciende a 55 mil viviendas–;
- b) El deterioro por edad, es decir, las viviendas que de acuerdo al tipo de material predominante han llegado al final de su vida útil promedio y deben ser remplazadas, –en total 39 mil 736 viviendas: de estas 23 mil 800 construidas de ladrillo, tabique y otros materiales con una edad mayor a 50 años y 16 mil unidades construidas con adobe y madera que superan los 30 años²⁶– y
- c) El deterioro de infraestructura habitacional que por la calidad de sus materiales debe ser remplazada aproximadamente 15 mil 649 viviendas –construidas con muros de material de desecho, cartón y lámina de asbesto²⁷ o metálica–.

El rezago habitacional total asciende a 269 mil unidades, el 42 por ciento corresponde a rezago cuantitativo (vivienda nueva) y el 58 por ciento al rezago cualitativo (gráfica N° XXI).



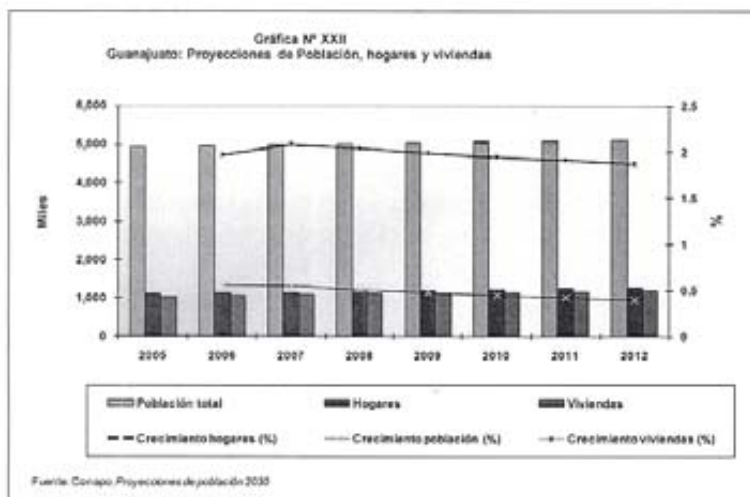
²⁶ Fuente: Encuesta Nacional Ingreso-Gasto de los Hogares 2005. Inegi

²⁷ El asbesto es un material que desde el punto de vista de las autoridades de salud expone a los habitantes a diversas enfermedades, motivo por el que se considero inadecuado para una vivienda digna

Si se compara el principal destino que han tenido los créditos y apoyos para vivienda se observan discrepancias. En el desempeño del Sector se continúa privilegiando la construcción de vivienda nueva –68 por ciento de las acciones y 87 por ciento de la inversión en el periodo 2000-2006–, con un enfoque básicamente empresarial que da mayor atención a la construcción de vivienda orientada a satisfacer la demanda solvente. Por el contrario, el número de acciones destinado a mejorar, rehabilitar y mantener la infraestructura habitacional apenas representa el 16.6 por ciento del total –30 mil acciones en 7 años contra un rezago de aproximadamente 157 mil viviendas en 2005- y sólo el 1.3 por ciento de la inversión total en el mismo periodo. Estas acciones se dispersan por todo el territorio del Estado y no se orientan a mejoras integrales de las viviendas.

4.2.3 Necesidades y demanda de vivienda

Para la definición de las políticas de vivienda, además del rezago acumulado, es necesario considerar las necesidades de vivienda derivadas de la formación de nuevos hogares, bajo el supuesto de que en condiciones ideales a cada familia debería corresponder al menos una vivienda. El crecimiento de la vivienda ha sido estimado por el Consejo Nacional de Población –Conapo–, aproximadamente en 152 mil unidades con un promedio anual cercano a 22 mil viviendas. Esta proyección considera que en el 2012 se formarán aproximadamente 162 mil nuevos hogares –23 mil hogares por año–, y que el déficit de vivienda será similar al del año 2000, lo que implica mantener la tasa de crecimiento media anual observada en el periodo 2000-2005 –gráfica N°. XXII–. Para atender la totalidad de hogares que se formen y cumplir con la premisa de que a cada hogar corresponda una vivienda, la infraestructura habitacional deberá crecer en los próximos años en más del 15 por ciento con respecto del 2005, sin contar el déficit cuantitativo acumulado hasta ese año y la reposición por el deterioro natural de las viviendas durante el periodo.



Para estimar la demanda efectiva de vivienda²⁸, se incorporaron a los factores demográficos las variables de ingreso y empleo durante el periodo 2005-2012, se considera la población económicamente activa, la densidad poblacional observada durante los dos años previos y la demanda registrada durante el año anterior. La población ocupada es la variable que comunica a la demanda de vivienda con la actividad económica del Estado y sus municipios.

²⁸ La estimación corresponde a la demanda nueva no incluye las viviendas necesarias para abatir el rezago habitacional tanto cualitativo como cuantitativo.

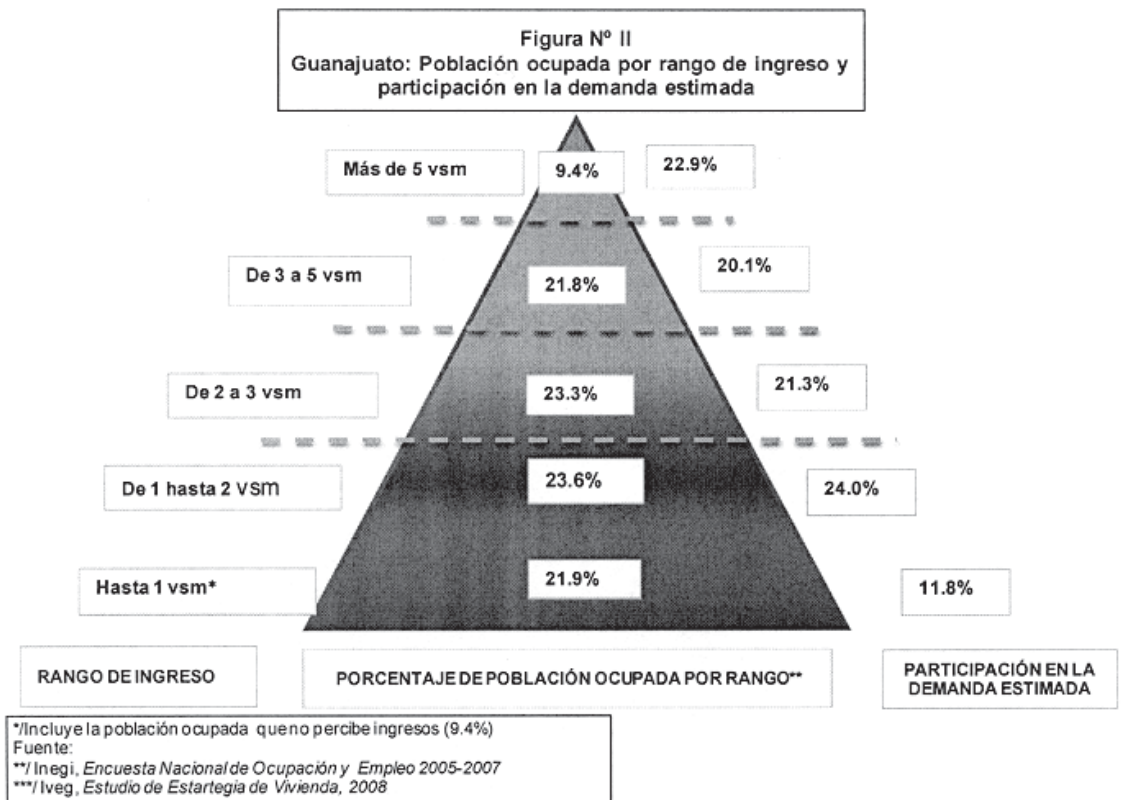
Bajo estos supuestos, la demanda efectiva de vivienda durante el periodo 2007-2012 ascenderá a 169 mil unidades, además se observa que en sólo 13 municipios se concentra el 62 por ciento del total (cuadro N° x).

Cuadro No. X							
Guanajuato:Proyección de demanda efectiva por municipio 2007-2012							
Municipio	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Acumulado 2007-2012
León	5,061	4,251	3,971	3,906	3,926	3,977	25,092
Celaya	2,545	2,585	2,623	2,653	2,676	2,693	15,775
Irapuato	2,216	2,037	1,976	1,960	1,961	1,966	12,117
Uriangato	1,071	1,382	1,507	1,550	1,557	1,547	8,616
Villagrán	909	1,182	1,308	1,369	1,401	1,419	7,590
Salamanca	1,226	1,146	1,115	1,104	1,099	1,095	6,785
Silao	877	930	964	988	1,006	1,021	5,786
Moroleón	724	900	970	993	998	988	5,572
San Francisco del Rincón	742	812	846	864	874	879	5,017
Cortazar	707	800	837	850	851	846	4,892
Purísima del Rincón	510	612	672	714	747	775	4,031
Apaseo el Grande	532	584	611	626	636	643	3,634
Guanajuato	678	596	568	561	561	565	3,528
Jaral del Progreso	446	552	591	602	600	592	3,385
Valle de Santiago	630	579	555	541	531	522	3,360
Santa Cruz de Juventino Rosas	489	537	560	572	578	581	3,318
Salvatierra	561	553	546	537	528	518	3,244
Apaseo el Alto	446	495	514	519	517	512	3,004
Pueblo Nuevo	350	468	513	527	526	519	2,905
Comonfort	443	476	489	493	492	488	2,881
Abasolo	439	440	438	432	425	417	2,592
Huanimaro	329	420	452	460	456	448	2,566
Acámbaro	503	446	417	401	389	379	2,537
San José Iturbide	359	376	386	393	398	401	2,314
Romita	344	373	362	362	378	371	2,232
San Miguel de Allende	499	393	349	331	324	321	2,218
Pénjamo	508	388	336	313	300	293	2,139
Dolores Hidalgo C. I.	461	364	324	307	299	294	2,050
Yuriria	359	342	331	322	314	306	1,975
Tarimoro	292	321	330	329	323	316	1,912
Cuerámbaro	248	292	308	311	308	303	1,771
Doctor Mora	229	281	304	314	319	321	1,770
Coroneo	207	267	293	304	309	310	1,691
Tarandacuao	205	261	281	286	284	279	1,597
San Luis de la Paz	317	235	200	185	178	174	1,290
Santiago Maravatío	161	208	224	228	226	221	1,269
Jerécuaro	225	200	187	180	174	169	1,135
San Felipe	269	179	141	124	116	112	942
Manuel Doblado	174	158	150	144	140	136	902
Tierra Blanca	117	134	143	148	152	154	847
San Diego de la Unión	148	132	126	122	120	117	766
Santa Catarina	59	73	78	80	80	80	450
Ocampo	86	78	73	71	69	68	446
Victoria	81	73	71	70	70	71	438
Atarjea	45	51	54	54	54	54	314
Xichú	48	44	43	41	41	40	258
TOTAL	27,875	28,004	28,157	28,260	28,308	28,302	168,952

Fuente: Estudio Estrategia de Vivienda, 2008

Se estima que el 57 por ciento de esa demanda corresponde a población con ingresos de hasta 3 veces el salario mínimo y representa el 69 por ciento de la PEA total del Estado. El 45 por ciento de la población que no percibe ingresos es parte del sector Primario. A eso se añade un gran porcentaje de personas ocupadas en el sector informal sin prestaciones sociales y sin historial crediticio, lo cual limita aún más su posibilidad de acceder al mercado hipotecario como forma de facilitar su acceso a la vivienda (figura N° II).

Los mayores requerimientos de vivienda corresponden a soluciones de bajos precios, desde lotes con servicios y apoyos para la construcción progresiva hasta vivienda económica, menor de 200 mil pesos. Sin embargo, el principal problema de la población para acceder a una vivienda digna y adecuada básicamente radica en los bajos ingresos lo cual representa una capacidad de pago limitada. Esta situación hace poco atractiva la construcción de este tipo de viviendas por las limitaciones derivadas de sus altos costos y bajos márgenes de utilidad para los desarrolladores y de la baja capacidad de pago e informalidad en el empleo de la población.



4.3 Situación del suelo para vivienda

El hecho de que el 69 por ciento de la población económicamente activa ocupada tenga ingresos menores a 3 veces el salario mínimo, aunado a la falta de empleo, motiva su exclusión del mercado formal de vivienda. Ello provoca la solución de su necesidad de vivienda por distintos medios, por ejemplo, los fraccionamientos ilegales y las invasiones a terrenos de origen ejidal o comunal o terrenos de propiedad privada. Ello, genera asentamientos irregulares sin servicios e infraestructura en sectores

lejanos a las zonas urbanas y causa asentamientos precarios donde la vivienda se da en forma progresiva y por autoconstrucción. Este tipo de asentamiento se presenta también en baldíos urbanos que son invadidos o fraccionados de forma ilegal. El exceso de demanda de vivienda y la acelerada migración rural-urbana incrementan este fenómeno, fundamentalmente urbano, ubicándose principalmente en las ciudades de Celaya, Irapuato, León y Salamanca.

Aún cuando, en el Estado los programas de regularización de la tenencia de la tierra han tenido logros importantes, son superados por la velocidad de este proceso. Se estima en el Estado, la existencia de 600 a 750 fraccionamientos irregulares²⁹, de ellos el 50 por ciento se ubican en León y cerca de un 20 por ciento en Celaya.

La baja disponibilidad de suelo y su alto costo combinados con la escasez de recursos financieros para constituir reservas, son un obstáculo para la expansión de la oferta de vivienda económica. Ello obliga a la población de menores recursos a establecerse en asentamientos irregulares, lo cual genera altos costos y problemas de tipo económico, social y ambiental a las autoridades municipales, estatales y federales, obligándolas a dar una atención reactiva a través de programas de regularización de tenencia de la tierra. Acción que distorsiona y eleva los costos del suelo.

El terreno en breña en promedio, representa entre el 8 por ciento y el 10 por ciento del costo total de la vivienda económica y de interés social y cerca del 12 por ciento al 14 por ciento en la vivienda media y residencial. Conviene destacar que el precio del suelo³⁰ se determina básicamente por su ubicación y uso de suelo, lo que se puede construir en cada terreno, y se establece al tope de la capacidad de pago del máximo y mejor uso, es decir, el mercado se encarga de que el suelo se destine a la actividad más rentable.

La necesidad y demanda de vivienda plantean requerimientos adicionales de suelo e infraestructura. Derivado de lo anterior y considerando que las formas de ocupación del suelo se mantienen –expansión horizontal de las ciudades, asentamientos de baja densidad, y subutilización del suelo–, hacia el 2012 se deberán sumar al desarrollo urbano aproximadamente 3 mil 300 hectáreas aptas para vivienda, lo que representa el 5 por ciento de la superficie urbana existente al 2005.³¹ La mayor parte de esa extensión deberá destinarse a satisfacer las necesidades de la población con ingresos de hasta 3 salarios mínimos (cuadro N°. XI).

²⁹ Dirección General de Regularización de la Tenencia de la Tierra. Informe de Gobierno de los municipios de León y Silao 2006-2009, reportes de la Dirección de Desarrollo Urbano de Celaya e Irapuato.

³⁰ " Los determinantes del precio del suelo son: su proximidad a otras actividades, su dotación de infraestructura y su normatividad", Topelson Sara, " El suelo como insumo básico", Canadevi, voz de la vivienda. Diciembre 2007.

³¹ Según datos de Inegi al 2005, en el Estado, se registraron 133 localidades urbanas (mayores a 2 mil 500 habitantes) con una superficie de 72 mil Hectáreas.

Cuadro N° XI			
Guanajuato: Estimación de requerimientos de suelo habitacional de 2007-2012			
Viviendas por rango de salario	Nº. de viviendas	Viviendas por Hectárea	Superficie requerida Hectáreas
Hasta 1 veces el salario mínimo , vsm (Lotes con servicios y vivienda progresiva) ¹	19,848	50	397
De 1 a 2 vsm (Lotes con servicios y vivienda progresiva) ¹	40,473	50	809
De 2 a 3 vsm (Vivienda económica en conjunto habitacional programas institucionales) ²	35,953	80	449
De 3 a 5 vsm (Vivienda económica y de interés social en conjunto habitacional) ²	34,003	80	425
Mas de 5 vsm (Vivienda media baja a residencial) ³	38,629	30	1,288
Total	168,906		3,368
Supuestos: Se considera que el patrón de desarrollo urbano continua con las tendencias de expansión horizontal, y que se logra eliminar el fraccionamiento irregular de terrenos mediante la oferta suficiente de productos para la población de bajos ingresos y la aplicación de las reformas al Código Penal.			
1/ Supone lotes de un tamaño mínimo de 100 metros cuadrados con un 35 por ciento de la superficie destinada a vialidades, áreas verdes y equipamiento urbano. (lote de acuerdo a la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios).			
2/ Incluye la vivienda de tipo económico y de interés social producida por desarrolladores en conjuntos habitacionales con vivienda unifamiliar o dúplex en lotes de 80 metros cuadrados en promedio con un 45 por ciento de superficies para vialidades, áreas verdes, equipamiento urbano, educativo y comercial. (www.micasa.gob.mx)			
3/ Desarrollos habitacionales para la población de ingresos medios y altos con lotes mínimos de 225 metros cuadrados y un 45 por ciento para vialidades, áreas verdes, equipamiento urbano, áreas comerciales y de servicios. (www.micasa.gob.mx)			
Fuente: Estimación con base en tamaños de lotes y datos de demanda			

En síntesis se observa lo siguiente:

- La población ha frenado su tasa de crecimiento pero continuará aumentando en términos absolutos, sin embargo, la tasa de formación de nuevos hogares, por la estructura de edades de la población guanajuatense, mantendrá un ritmo de crecimiento superior al de la población. En los próximos años Guanajuato, al igual que el país, contará con el denominado bono demográfico que le da oportunidad de despegar económicamente.
- Existe un elevado rezago habitacional que aunque tiende a moderarse no se abatirá dado que, bajo las actuales tendencias, la oferta crecerá a un menor ritmo que la demanda. Abatir el rezago habitacional requiere adoptar desde ahora las medidas estratégicas necesarias en un marco de acción concertada y coordinada de todas las dependencias y sectores Público, privado y social en los tres órdenes de gobierno y contemplar como prioridad la atención del componente cualitativo del déficit habitacional.
- Existe una creciente demanda de nueva vivienda derivada de la elevada tasa de formación de hogares y tasas de ocupación de la población. En el periodo 2007-2012 se deberán construir al menos 194 mil nuevas unidades para satisfacer la demanda, sin contar las unidades que deberán construirse para abatir el déficit habitacional.

- Los problemas principales de la población para acceder a una vivienda digna y decorosa son básicamente los bajos ingresos que les otorgan una capacidad de pago limitada. En el Estado aproximadamente el 69 por ciento de la PEA ocupada percibe hasta 3 salarios mínimos y un 22 por ciento más percibe entre 3 y 5 salarios mínimos.
- Para atender la nueva demanda, un punto importante es constituir oportunamente las reservas territoriales necesarias estimadas en 3 mil 300 hectáreas, calculadas bajo el supuesto de que las tendencias de ocupación del suelo se mantengan. Si se trabaja en la renovación urbana, incorporación de predios y lotes baldíos urbanos, proyectos verticales, etc., esa superficie sería menor, a efecto de detonar un desarrollo urbano ordenado y evitar el fomento de la especulación inmobiliaria.

5. Plan estratégico

5.1 Principios generales

El Programa Estatal de Vivienda visión 2012 tiene como base los siguientes principios generales:

- Proporcionar, una vivienda digna y decorosa para las familias guanajuatenses a través de productos que: cumplan las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción; brinden habitabilidad y salubridad con los servicios básicos; garanticen seguridad jurídica en cuanto a su propiedad y legítima posesión; contemplen la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos y la sustentabilidad ambiental.
- La dotación de vivienda debe ser un proceso integral; se trata de un sistema que comprende el terreno, la infraestructura, los servicios y el equipamiento, dentro de un contexto físico y ambiental denominado hábitat, espacio público del conjunto habitacional, barrio o colonia donde los pobladores realizan sus actividades.
- La dotación de vivienda y suelo para vivienda a las familias en condiciones de pobreza y marginalidad debe procurar el desarrollo sustentable en lo social, económico y ambiental atendiendo las necesidades y potencialidad de todas las regiones y municipios del Estado.
- Las políticas y programas de vivienda deben integrar en sus consideraciones la contribución a la solución de los principales conflictos de pobreza, acceso a la vivienda, segregación urbana, seguridad, transporte, tratamiento de aguas residuales, gestión integral de residuos, consumo energético, deterioro del espacio público y la calidad del aire, asociados a la edificación y dotación de espacios habitacionales. Todo ello, promoviendo la participación y el compromiso de la comunidad.
- El diseño y la correcta ejecución de los proyectos de dotación de vivienda constituyen factores básicos de la planeación urbana, enfilados a establecer una adecuada distribución de los usos del suelo, a conducir y regular las tendencias de crecimiento y a limitar o favorecer la presencia de determinadas actividades humanas.
- Los programas de apoyo a la autoconstrucción deben incluir, además de mejoras sustanciales y la simplificación de los procesos administrativos, componentes de inducción %subsidios%, así como de fomento y acompañamiento social %capacitación, asesoría integral y tecnologías adecuadas%, que incidan en la integración y manejo del suelo, la dotación de servicios y equipamiento de los lotes, materiales, asistencia técnica, la participación social, el financiamiento y la movilización de otros recursos sociales.
- La gestión y transparencia del sector debe apoyarse en: información oportuna y precisa sobre la demanda de vivienda, las acciones programadas para cada periodo, la disponibilidad presupuestal, la ubicación de las reservas territoriales y la oferta disponible.
- Las políticas, objetivos y estrategias de este programa se enfocan en la creación de condiciones que favorezcan el funcionamiento eficiente de los mercados de vivienda y suelo para vivienda desde una perspectiva económica, social y ambiental.

5.2 Objetivos estratégicos y particulares, metas, estrategias y líneas de acción

Objetivo general 1

1. Facilitar a las familias del estado de Guanajuato, principalmente las de menores recursos, el acceso a viviendas de calidad que impulsen su desarrollo integral en espacios habitables, seguros y sustentables.

Objetivo particular

1.1. Ofrecer mayores opciones de acceso a la vivienda y mejoramiento de vivienda a las familias de menores ingresos.

Metas

Meta 1: Otorgar 6 mil créditos preferenciales para el mejoramiento de vivienda.

Meta 2: Otorgar 5 mil créditos para la adquisición de lotes con servicios.

Estrategias

- Generar esquemas de financiamiento que permitan a las familias en situación de pobreza el acceso a créditos preferenciales para suelo y vivienda.
- Establecer mecanismos de promoción de esquemas formales de ahorro previo para el pago de enganches y generar historial crediticio para las familias en situación de pobreza.

Líneas de acción

- Crear el programa de créditos preferenciales para vivienda.
- Bancarizar el ahorro para el enganche y pagos de los créditos de los programas a cargo de las instituciones estatales.
- Coordinar con el sector Público y concertar con los sectores Social y Privado, acciones y recursos para apoyar la producción social de vivienda.
- Ofrecer suelo con servicios a precios accesibles para vivienda de familias de escasos recursos.

Objetivo particular

1.2. Impulsar la generación y difusión de buenas prácticas para la construcción, organización y asesoría técnica para apoyar la producción social de vivienda.

Metas

Meta 1: Realizar un concurso estatal anual de proyectos de vivienda inicial con uso preferente de materiales locales, acorde con las características bioclimáticas del Estado.

Meta 2: Detonar al menos tres proyectos integrales de producción social de vivienda en las regiones menos desarrolladas del Estado (Noreste, Norte y Sur), que abarquen los aspectos de: crédito, subsidios, organización y acompañamiento, asesoría técnica y capacitación.

Meta 3: Elaborar y publicar un manual de autoconstrucción de vivienda.

Estrategias

- Generar esquemas de autoconstrucción de vivienda.
- Generar proyectos para la producción social de vivienda.
- Canalizar asesoría, capacitación y acompañamiento social para los productores sociales de vivienda.

Líneas de acción

- Identificar y promover la creación de asociaciones o agrupaciones no lucrativas para apoyar la producción social de vivienda.
- Establecer estímulos para la aplicación y transferencia de procesos, técnicas, materiales y sistemas constructivos para la construcción de vivienda inicial.

Objetivo general 2

2. Facilitar y promover la producción de vivienda de calidad y sostenible %principalmente económica y de interés social%; y ampliar la cobertura del financiamiento para que las familias de Guanajuato, tengan acceso a una vivienda digna acorde con su capacidad económica, en un hábitat que permita su desarrollo integral.

Objetivo particular

- 2.1. Impulsar mecanismos financieros que faciliten la producción y el acceso a la vivienda.

Metas

- Meta 1: Promover la realización de 132 mil acciones de vivienda, en coordinación con los municipios y la Federación, en especial para familias con ingresos inferiores a cuatro veces el salario mínimo vigente.
- Meta 2: Facilitar el acceso a 132 mil créditos para la adquisición de vivienda, en especial para familias con ingresos inferiores a cuatro veces el salario mínimo vigente.
- Meta 3: Firmar 10 convenios con instituciones afines para la mejora, construcción y adquisición de vivienda.

Estrategias

- Análisis y promoción de ajustes a la normativa vigente en materia de vivienda para garantizar que ésta satisfaga, tanto en espacio como en materiales de construcción, las necesidades actuales de la población.
- Establecer y promover un sistema de medición y evaluación de los programas estatales y municipales sobre las condiciones de calidad y la seguridad constructiva de las viviendas.
- Consolidar la alianza por la vivienda con el Infonavit y generar alianzas con otros organismos promotores de vivienda.
- Establecer compromisos específicos y formales con los desarrolladores de vivienda a fin de contribuir al desarrollo urbano ordenado.
- Impulsar consultas institucionales con los desarrolladores y promotores a fin de coordinar un seguimiento armónico del sector Vivienda.
- Impulsar la participación de los beneficiarios de los programas de vivienda en el mantenimiento de los espacios públicos y la conservación de inmuebles.
- Diseñar, identificar y gestionar nuevos esquemas de financiamiento que se adapten a las necesidades de los diferentes usuarios.
- Diseñar, identificar y gestionar estímulos fiscales como hipotecas de densificación y hábitat para atraer inversión privada al Sector
- Incorporar a los municipios en la construcción y mejoramiento de vivienda.
- Diseñar nuevos y efectivos mecanismos de coordinación con las instancias que ofrecen apoyos crediticios para la población en general.

Líneas de acción

- Difundir y fomentar esquemas de financiamiento para la adquisición de vivienda nueva o usada y para la producción de vivienda en renta.
- Diseñar y fomentar la aplicación de estímulos fiscales como hipotecas de densificación y hábitat para atraer inversión privada al Sector.
- Apoyar la adecuación del Plan de Zonificación y Plan de Desarrollo de León y fomentar la realización de los planes de zonificación y desarrollo de los demás municipios del Estado y promover la creación de polígonos territoriales de actuación concertada (macroproyectos).
- Propiciar y alentar la asociación entre empresas y pequeños desarrolladores locales para que detonen proyectos que permitan aprovechar economías de escala.
- Celebrar convenios de colaboración con los municipios del Estado y con entidades públicas.
- Participar en eventos nacionales e internacionales relacionados con el financiamiento de vivienda y suelo para vivienda.

Objetivo particular

2.2. Impulsar la generación y aplicación de nuevas tecnologías para la construcción de vivienda que reduzcan costos, mejoren la calidad y promuevan un uso intensivo del suelo.

Metas

Meta 1: Construir, a través de promotores, un fraccionamiento modelo de vivienda vertical que permita generar prácticas adecuadas de utilización del suelo, espacios habitables más amplios y uso racional de los recursos.

Meta 2: Dotar a 100 viviendas con energía eléctrica a través de medios no convencionales.

Meta 3: Realizar cada año un concurso estatal sobre proyectos de vivienda económica, eficiente y sustentable.

Estrategias

- Promover soluciones habitacionales verticales y de mayor densidad en el uso del suelo para vivienda económica.
- Fomentar el desarrollo y la aplicación de nuevas tecnologías y modelos de vivienda afines con las características bioclimáticas del Estado, a fin de promover el uso racional de los recursos, la disminución de costos y mejoramiento de la calidad de la vivienda.
- Promover la utilización de criterios de sustentabilidad en las nuevas infraestructuras de vivienda entre los desarrolladores y promotores de vivienda.
- Incorporar a los promotores de vivienda tradicional en la construcción y diseño de nuevos modelos adecuados a las necesidades de la población y las condiciones bioclimáticas del Estado.
- Fortalecer el financiamiento para la investigación y aplicación de nuevas tecnologías, materiales y métodos constructivos.

Líneas de acción

- Insertar en los modelos de vivienda variables de conservación ambiental, como capacidad de carga, espacios verdes por cada metro cuadrado de construcción, utilización de materiales térmicos y reciclados.

- Apoyar y difundir tecnologías y materiales innovadores que promuevan el uso racional de los recursos y la calidad de la vivienda y la reducción de costos.
- Promover y financiar la investigación y aplicación de innovadoras tecnologías constructivas y nuevos materiales.
- Promover a través de universidades y colegios de arquitectos e ingenieros el diseño de nuevos modelos de vivienda sustentable, económica y de interés social %vivienda modular%, tanto para vivienda nueva como para mejoramiento, con criterios de sustentabilidad congruentes con las necesidades actuales de las familias guanajuatenses.
- Patrocinar concursos estatales de vivienda e impulsar la generación de nuevos modelos, el uso de nuevos materiales y métodos constructivos que se orienten a la conservación del medio ambiente, disminución de costos y mejoramiento de la calidad de las viviendas y su entorno.

Objetivo general 3

3. Impulsar un desarrollo habitacional sustentable congruente con la política estatal en materia de conservación y aprovechamiento óptimo de los recursos naturales, con las tendencias de crecimiento demográfico y urbano, las actividades económicas de las regiones y municipios y con los planes de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico.

Objetivo particular

- 3.1. Incrementar la disponibilidad de suelo para los distintos tipos y modalidades de vivienda.

Metas

- Meta 1: Adquirir y desarrollar 800 hectáreas de reservas territoriales aptas para usos habitacionales.
- Meta 2: Destinar el 10 por ciento de la reserva adquirida a programas de vivienda en los municipios de las regiones menos desarrolladas: Noreste, Norte y Sur del Estado.
- Meta 3: Impulsar la creación de una Asociación Inmobiliaria Ejidal en el Estado, diseñar y desarrollar un modelo de funcionamiento.

Estrategias

- Asegurar la disponibilidad de suelo para los distintos tipos y modalidades de vivienda, congruente con el crecimiento de los asentamientos humanos y las actividades económicas en las regiones y municipios del Estado.
- Promover y estimular el uso intensivo y ordenado del suelo para vivienda como base de la conformación de ciudades amables y armónicas.
- Impulsar la dotación de suelo urbanizado, considerando la pavimentación de calles, los servicios de agua potable, electrificación, drenaje y telefonía, principalmente en zonas urbanas marginadas.
- Impulsar la asociación y participación ordenada de los principales poseedores del suelo susceptible de incorporarse al desarrollo urbano (ejidatarios y comuneros).
- En coordinación con los municipios, desarrollar y promover los modelos de ciudades compactas, amables, emergentes y del conocimiento.

Líneas de acción

- Conjuntamente con los municipios, identificar y promover la utilización de baldíos urbanos.
- Diseñar y promover estímulos económicos y no económicos para incorporar al mercado predios y lotes baldíos dentro del contorno urbano de las ciudades.
- Implementar programas para la adquisición de reserva territorial para uso habitacional.
- Promover la oferta de suelo formal servido y a precios accesibles para los distintos tipos y modalidades de vivienda, a efecto de frenar la ocupación irregular del suelo y la especulación.
- Analizar la conveniencia e impacto de introducir mecanismos que eviten la especulación inmobiliaria -y con ella se beneficien de la introducción de infraestructura- con la finalidad de restituir a la sociedad los beneficios de la inversión pública en mejoras del suelo y de prevenir aprovechamientos indeseables del suelo urbano.
- Promover asesorías y apoyo a los productores sociales de vivienda para adquirir y desarrollar suelo apto para vivienda.
- Impulsar y diseñar esquemas y modelos asociativos y participativos para la adquisición y habilitación de suelo para vivienda.
- Concertar acuerdos de vigilancia con los municipios para el cumplimiento de la Ley de Fraccionamientos, principalmente en la definición, localización y destino de las áreas de donación y su utilización según el fin de su creación.

Objetivo general 4

4. Impulsar la modernización del marco normativo para atender las necesidades del sector vivienda e incrementar su competitividad.

Objetivo particular

- 4.1. Promover la simplificación administrativa para apoyar el desarrollo habitacional.

Metas

- Meta 1: Establecer ventanillas únicas de trámites para vivienda, principalmente en los municipios con población mayor a 100 mil habitantes.
- Meta 2: Llevar a cabo una consulta con los principales actores que intervienen en la cadena de valor de la vivienda, para identificar las necesidades de tipo normativo y administrativo y proponer soluciones.

Estrategias

- Adecuación, simplificación y homologación de la normatividad del desarrollo habitacional para reducir los costos de transacción del proceso de vivienda y generar certidumbre para alentar la inversión y producción de viviendas sustentables y de calidad.

Líneas de acción

- Apoyar a los municipios que lo soliciten, la actualización y adecuación de los reglamentos municipales en congruencia con la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, con el objeto de homologar entre los municipios del Estado los procesos, trámites, costos, formatos y tiempos de respuesta.

- Participar con los municipios en la instrumentación de programas de simplificación y desgravación de trámites, licencias y autorizaciones.
- Apoyar a los municipios para generalizar la instalación y operación de ventanillas únicas de trámites para la vivienda.
- Promover en la normatividad la incorporación de facilidades para los proyectos de urbanización y vivienda progresiva.
- Promover entre las dependencias estatales y municipales encargadas de la emisión de permisos y licencias para la producción de la vivienda, la utilización de nuevas tecnologías –como páginas web y puntos de acceso vía electrónica– de tal manera que hagan más accesible la información de trámites, requisitos, tiempos de respuesta, exención de pago de cuotas y tarifas.
- Investigar y difundir las mejores prácticas en materia de desregulación y simplificación administrativa.

Objetivo general 5

5. Mejorar la planeación y gestión del sector Vivienda

Objetivo particular

- 5.1. Diseñar y coordinar el Sistema Estatal de Información e Indicadores de Suelo y Vivienda.

Metas

- Meta 1: Contar con un sistema de información que permita recolectar, analizar, tratar y difundir la información relativa a las variables que inciden en el sector vivienda, con el propósito de proveer información certera para la toma de decisiones que permitan eficientar las políticas públicas del Sector.
- Meta 2: Negociar y firmar convenios de colaboración con dependencias e instituciones para generar y actualizar la información de suelo y vivienda.
- Meta 3: Generar y mantener un padrón único de beneficiarios de los programas de vivienda en el Estado.
- Meta 4: Crear un Observatorio Estatal de Suelo y Vivienda.

Estrategias

- Generar y difundir información, confiable y oportuna en materia de desarrollo habitacional, que permita la evaluación de los resultados e impactos de las políticas y programas de vivienda además de apoyar la planeación y toma de decisiones de los sectores Público, Social y Privado.
- Operar el Sistema Estatal de Información e Indicadores de Suelo y Vivienda, conjuntamente con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía y el Instituto de Planeación del Estado de Guanajuato.
- Incorporar al sector Académico en la generación y seguimiento de indicadores de suelo para vivienda y vivienda.

Líneas de acción

- Establecer y operar el Sistema Estatal de Información e Indicadores de Suelo y Vivienda.

- Promover y facilitar el acceso público al Sistema de Información e Indicadores de Suelo y Vivienda.
- Apoyar la creación del Observatorio Estatal de Suelo y Vivienda.
- Establecimiento de un tablero de indicadores de impacto y gestión de los diversos programas de vivienda.
- Crear un Centro Estatal de Documentación de Suelo y Vivienda.
- Contar con una red de instituciones nacionales e internacionales para compartir información y experiencias sobre financiamiento y tecnologías aplicables a la vivienda.
- Reforzar, promover y dar apoyo técnico y material a la instalación de observatorios municipales urbanos que coadyuven con el Sistema Estatal de Información e Indicadores de Suelo y Vivienda.

Objetivo particular

5.2. Fortalecer a los municipios en la planeación y gestión del sector habitacional.

Metas

Meta 1: Asesorar y apoyar a los municipios con más de 100 mil habitantes en la elaboración de sus programas de vivienda.

Meta 2: Asesorar y apoyar a los municipios con más de 100 mil habitantes en el diseño y operación de sus sistemas de información e indicadores de suelo y vivienda.

Estrategias

- Generar y difundir una guía de apoyo para la elaboración de los programas municipales de vivienda.
- Asesorar y apoyar a los municipios que lo requieran en la elaboración de sus programas de vivienda.
- Establecer un modelo base para el diseño y difusión del sistema municipal de información de suelo y vivienda.

Líneas de acción

- Promover y facilitar el acceso público a la información relativa al comportamiento de los mercados de vivienda y suelo y respecto de los alcances y logros de los programas de vivienda municipales.
- Coordinarse con los municipios para definir sus necesidades de apoyo en materia de planeación y gestión del sector.
- Reforzar, promover y dar apoyo técnico y material a la instalación de observatorios municipales urbanos que coadyuven con el Sistema Estatal de Información e Indicadores de Suelo y Vivienda.

6. Lineamientos generales para la instrumentación, seguimiento y evaluación

El Programa Estatal de Vivienda recoge las propuestas y expectativas que se plantearon a la actual administración, además de los planteamientos del Plan Estatal de Desarrollo 2030 y las traduce a objetivos y metas donde el sector Vivienda contribuya a una visión de comunidad en la cual las familias vivan mejor.

Los objetivos y metas serán el resultado de la actuación coordinada de los gobiernos federal, estatal y municipal y de la participación coordinada con los actores y factores que intervienen en la producción, financiamiento y gestión de la vivienda.

Instrumentos de planeación

En los términos de la Ley de Vivienda para el Estado de Guanajuato, la programación del sector comprende además del Programa Estatal de Vivienda, a los siguientes instrumentos: programas municipales de vivienda y el Programa Operativo Anual de la Comisión de Vivienda del Estado de Guanajuato. Asimismo, se vincula y complementa con el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, el Programa Estatal de Desarrollo Urbano, el Programa Estatal Hidráulico y los programas municipales de desarrollo urbano.

Instrumentos administrativos y operativos

Generar un manual de procesos que sirva de base para obtener la certificación de la calidad de los procesos de la Coveg. De igual forma, elaborar y aprobar las reglas de operación de los programas que coordina la Coveg. Adecuar las reglas de operación de los programas de vivienda vigentes en el Estado a fin de evitar duplicidades y optimizar los recursos llegando a un mayor número de familias. Considerar las reglas de operación de los programas federales de vivienda y los programas que desarrollan los organismos nacionales de vivienda.

Para lograr el éxito de este programa, la Coveg se enfocará en promover y poner en práctica los siguientes instrumentos que apoyen la realización de las acciones programadas y proporcionen una línea de base para evaluar los logros:

- Inventario de baldíos urbanos;
- Inventario de asociaciones de la sociedad civil;
- Inventario de suelo apto para vivienda;
- Modelo de asociaciones inmobiliarias ejidales y comunales;
- Padrón de beneficiarios de los programas de vivienda social;
- Padrón de asentamientos irregulares;
- Padrón de beneficiarios de los programas sociales de vivienda;
- Concursos, foros y ferias de vivienda.

Instrumentos y fuentes de financiamiento

La principal fuente de financiamiento proviene de los organismos nacionales de vivienda, principalmente del Infonavit, con el cual se firmó la Alianza por la Vivienda de Guanajuato.

Adicionalmente se cuenta con:

- Fondos de fomento para la vivienda social, integrados con recursos de la Coveg y de otras dependencias estatales y municipales, de organizaciones sociales y aportaciones de los beneficiarios.
- Esquemas de ahorro previo para vivienda.
- Recursos concertados con los sectores social y privado.
- Generación de apoyos y acceso a recursos de dependencias federales y estatales.
- Subsidios federales.
- Presupuesto estatal para apoyos y subsidios.

Anexos

Anexo 1. Descripción Programática de metas.

Objetivo General 1. Facilitar a las familias del Estado de Guanajuato, principalmente las de menores recursos, el acceso a viviendas de calidad que impulsen su desarrollo integral en espacios habitables, seguros y sustentables.

Objetivo Particular 1.1. Ofrecer mayores opciones de acceso a la vivienda y mejoramiento de vivienda a las familias de menores ingresos.

DEPENDENCIA RESPONSABLE	META	UNIDAD DE MEDIDA	PROGRAMACIÓN ANUAL (ACUMULADO)						PERIODICIDAD DE MEDICIÓN	
			2006	2007	2008	2009	2010	2011		2012
Coveg	Otorgar 6,000 créditos preferenciales para el mejoramiento de vivienda	Créditos		1,903	2,000	3,000	4,000	5,000	6,000	Anual
Coveg	Otorgar 5,000 créditos para adquisición de lotes con servicios	Créditos		500	1,000	2,000	3,000	4,000	5,000	Anual

DEPENDENCIA RESPONSABLE	META	UNIDAD DE MEDIDA	PROGRAMACIÓN ANUAL (ACUMULADO)						PERIODICIDAD DE MEDICIÓN
			2006	2007	2008	2009	2010	2011	

Objetivo Particular 1.2. Impulsar la generación y difusión de buenas prácticas para la construcción, organización y asesoría técnica para apoyar la producción social de vivienda.

Coveg	Realizar un concurso estatal de proyectos de vivienda inicial con uso preferente de materiales locales	Concurso					1	2	3	Anual
Coveg	Delonar tres proyectos integrales de producción social de vivienda en las regiones menos desarrolladas del Estado: Noreste, Norte y Sur, que abarquen los aspectos de crédito, subsidios, organización y acompañamiento, asesoría técnica y capacitación	Proyectos					1	2	3	Anual
Coveg	Elaborar y publicar un manual de autoconstrucción de vivienda	Manual				1	Seguimiento	Seguimiento	Seguimiento	Anual

DEPENDENCIA RESPONSABLE	META	UNIDAD DE MEDIDA	PROGRAMACIÓN ANUAL (ACUMULADO)						PERIODECIDAD DE MEDICIÓN
			2006	2007	2008	2009	2010	2011	

Objetivo General 2. Facilitar y promover la producción de vivienda de calidad y sostenible –principalmente económica y de interés social–, y ampliar la cobertura del financiamiento para que las familias de Guanajuato, tengan acceso a una vivienda digna acorde con su capacidad económica, en un hábitat que permita su desarrollo integral.

Objetivo Particular 2.1. Impulsar mecanismos financieros que faciliten la producción y el acceso a la vivienda.

Coveg	132,000 créditos para la adquisición de vivienda en especial para las familias con ingresos inferiores a 4 veces el salario mínimo.	Créditos		24,500	61,168	71,743	91,829	111,914	132,000.00	Anual
Coveg	Promover la realización de 132,000 acciones de vivienda, en coordinación con los Municipios y la Federación preferentemente para familias con ingresos inferiores a 4 salarios mínimos.	Acciones		34,888	72,681	87,510	102,340	117,170	132,000.00	Anual
Coveg	Firmar 10 convenios con instituciones afines para la mejora, construcción y adquisición de vivienda.				4	5	6	8	10	Anual

DEPENDENCIA RESPONSABLE	META	UNIDAD DE MEDIDA	PROGRAMACIÓN ANUAL (ACUMULADO)						PERIODECIDAD DE MEDICIÓN
			2006	2007	2008	2009	2010	2011	

Objetivo Particular 2.2. Impulsar la generación y aplicación de nuevas tecnologías para la construcción de vivienda que reduzcan costos, mejoren la calidad y promuevan un uso intensivo del suelo.

Coveg	Construir un fraccionamiento "modelo" de vivienda vertical que permita generar prácticas adecuadas de utilización del suelo, espacios habitables y uso racional de los recursos.	Fraccionamiento						1	Seguimiento	Anual
Coveg/	Dotar a 100 viviendas con energía eléctrica a través de medios no convencionales.	Viviendas						50	100	Anual
Coveg	Realizar concurso estatal sobre proyectos de vivienda económica y eficiencia energética	Concurso				1	2	3	4	Anual

DEPENDENCIA RESPONSABLE	META	UNIDAD DE MEDIDA	PROGRAMACIÓN ANUAL (ACUMULADO)						PERIODECIDAD DE MEDICIÓN
			2006	2007	2008	2009	2010	2011	

Objetivo General 3. Impulsar un desarrollo habitacional sustentable congruente con la política estatal en materia de conservación y aprovechamiento óptimo de los recursos naturales, con las tendencias de crecimiento demográfico y urbano, las actividades económicas de las regiones y municipios y con los planes de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico.

Objetivo Particular 3.1. Incrementar la disponibilidad de suelo para los distintos tipos y modalidades de vivienda.

Coveg	Adquirir y desarrollar 600 hectáreas de reservas territoriales aptas para usos habitacionales	Hectáreas				200	400	600	800	Anual
Coveg	Destinar el 10% de la reserva adquirida a programas de vivienda en los municipios de las regiones menos desarrolladas: Noreste, Norte y Sur.	Hectáreas				20	40	60	80	Anual
Coveg	Impulsar la creación de una asociación inmobiliaria ejidal	Asociación					1	Seguimiento	Seguimiento	Anual

DEPENDENCIA RESPONSABLE	META	UNIDAD DE MEDIDA	PROGRAMACIÓN ANUAL (ACUMULADO)						PERIODECIDAD DE MEDICIÓN
			2006	2007	2008	2009	2010	2011	

Objetivo General 4. Impulsar la modernización del marco normativo para atender las necesidades del sector vivienda e incrementar su competitividad.

Objetivo Particular 4.1. Promover la simplificación administrativa para apoyar el desarrollo habitacional.

Coveg	Establecer ventanillas únicas de trámites para vivienda, principalmente en los municipios mayores a 100 mil habitantes.	Ventanillas					3	3	10	Anual
Coveg	Llevar a cabo una consulta con los principales actores que intervienen en la cadena de valor de la vivienda, para identificar las necesidades de tipo normativo y administrativo y proponer soluciones	Consulta					1	Seguimiento	Seguimiento	Anual

DEPENDENCIA RESPONSABLE	META	UNIDAD DE MEDIDA	PROGRAMACIÓN ANUAL (ACUMULADO)						PERIODECIDAD DE MEDICIÓN
			2006	2007	2008	2009	2010	2011	

Objetivo General 5. Mejorar la planeación y gestión del sector vivienda.

Objetivo Particular 5.1. Diseñar y coordinar el Sistema Estatal de Información e Indicadores de Suelo y Vivienda.

Coveg	Contar con un sistema de información que permita recolectar, analizar, tratar y difundir la información relativa a las variables que inciden en el sector vivienda, con el propósito de proveer información certera para la toma de decisiones que permitan eficientar las políticas públicas del sector.	Sistema				30%	60%	90%	100%	Anual
Coveg	Negociar y firmar convenios de colaboración con dependencias y organismos para generar y actualizar la información de suelo para vivienda y vivienda.	Convenios				2	4	6	Seguimiento	Anual
Coveg	Generar y mantener un padrón único de beneficiarios de los programas de vivienda en el Estado.	Padrón					1	Actualización	Actualización	Anual
Coveg	Crear un observatorio estatal de suelo y vivienda.	Observatorio						1	Seguimiento	

DEPENDENCIA RESPONSABLE	META	UNIDAD DE MEDIDA	PROGRAMACIÓN ANUAL (ACUMULADO)						PERIODECIDAD DE MEDICIÓN
			2006	2007	2008	2009	2010	2011	

Objetivo Particular 5.2. Fortalecer a los municipios en la planeación y gestión del sector habitacional.

Coveg	Asesorar a los municipios con más de 100 mil habitantes en la elaboración de sus programas de vivienda.	Asesorías				1	4	8	10	Anual
Coveg	Asesorar a los municipios con más de 100 mil habitantes en el diseño y operación de sus sistemas de información e indicadores de suelo y vivienda.	Asesorías				1	4	8	10	Anual

Anexo 2: Glosario

Autoconstrucción de vivienda.- el proceso de construcción o edificación de la vivienda realizada directamente por sus propios usuarios, en forma individual, familiar o colectiva.

Bancarizar.- Desarrollar las actividades sociales y económicas de manera creciente a través de la banca.

Deterioro.- se estima que una vivienda se encuentra deteriorada cuando el estado de conservación de los materiales en función de su vida útil, se encuentran en un estado de conservación que es necesario reparar o reponer.

Economías de escala.- Existen en la producción de un bien cuando el costo medio del mismo disminuye, en el largo plazo, al aumentar el nivel de producción del mencionado bien. En el caso contrario, cuando los costos aumentan al aumentar el nivel de la producción, se habla de deseconomías de escala.

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

Hacinamiento en cuartos.- es el número de ocupantes por cuarto. Se considera que existe hacinamiento cuando hay más de 2.5 personas por cuarto en la vivienda.

Mejoramiento de vivienda.- se refiere a la acción tendiente a consolidar o renovar las viviendas deterioradas física o funcionalmente, mediante actividades de ampliación, reparación, reforzamiento estructural o rehabilitación.

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

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

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

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

Vivienda inicial o progresiva.- es aquella que se construye en etapas de acuerdo a los recursos económicos del beneficiario y necesidades de los propios usuarios.

Vivienda de interés social.- es aquella que sea adquirida o susceptible de ser adquirida por trabajadores de bajo ingreso sujetos a subsidio federal, estatal o municipal para adquisición de vivienda. En el caso de no existir un programa de subsidios, se considerará aquella cuyo monto al término de su edificación, no exceda del valor que resulte de multiplicar por veinticinco el salario mínimo general diario vigente en el Estado, elevada esta cantidad al año.

Vivienda popular o económica.- es aquella cuyo monto al término de su edificación, no exceda del valor que resulte de multiplicar por once el salario mínimo general diario vigente en el Estado, elevada esta cantidad al año.

Sistema de Información.- se refiere al Sistema Estatal de Información e Indicadores de Suelo y Vivienda, como el conjunto de datos producidos por los sectores público, social y privado, organizados bajo una estructura conceptual predeterminada, que permita mostrar la situación de la vivienda y el mercado habitacional, así como los efectos de las políticas públicas en la materia.

Anexo 3: Lista de siglas

Conavi	Comisión Nacional de vivienda
Conapo	Consejo Nacional de Población
Coveg	Comisión de Vivienda del Estado de Guanajuato
Canadevi	Cámara Nacional de Desarrolladores de Vivienda
Enigh	Encuesta Nacional Ingreso Gasto de los Hogares
Inegi	Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática
IVEG	Instituto de Vivienda del Estado de Guanajuato
Infonavit	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores
Isseg	Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato

Referencias

- Conapo, Índices de Marginación 2005, noviembre 2006.
- Conavi, Rezago Habitacional 2000.
- Consejo Especial de Población de Guanajuato, Programa Especial de Población de Guanajuato, Junio 2005.
- Consejo Nacional de Población, Proyecciones de Población 2030.
- Dirección General de Regularización de la Tenencia de la Tierra. Informe de Gobierno de los municipios de León y Silao 2006-2009.
- Encuesta Nacional de Ingreso Gasto de los Hogares 2005.
- Inegi, Anuario Estadístico del Estado de Guanajuato, Edición 2007.
- Inegi, Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo 2005-2007.
- Inegi, II Censo de Población y Vivienda 2005.
- Inegi, XII Censo General de Población y Vivienda 2000.
- Instituto de Vivienda del Estado de Guanajuato, Ponencia presentada en los Foros de Consulta Ciudadana para la formulación de la Ley de Vivienda del Estado de Guanajuato. Noviembre 2007.
- IVEG, Estudio de Estrategia de Vivienda para el Estado de Guanajuato.
- La Ley de Vivienda para el Estado de Guanajuato, Periódico Oficial N°. 95, 13 junio 2008.
- Primer Informe de Gobierno, 2007, Lic. Juan Manuel Oliva Ramírez.
- Reglamento de la Ley de Planeación para el Estado de Guanajuato.
- Reportes de la Dirección de Desarrollo Urbano de Celaya e Irapuato.
- Secretaría de Desarrollo Económico Sustentable. Ponencia presentada en el Foro de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, mayo 2008.
- Segundo Informe de Gobierno, 2008, Lic. Juan Manuel Oliva Ramírez.
- Topelson Sara, El suelo como insumo básico, Canadevi, voz de la vivienda. Diciembre 2007.
- www.micasa.gob.mx.

Índice de cuadros y gráficas

Índice de cuadros

- Cuadro N° I. Guanajuato: Población por rango de edad y tasa de crecimiento 1995-2012
- Cuadro N° II. Guanajuato: Distribución de la población en áreas urbanas 2005
- Cuadro N° III. Guanajuato: Distribución de la población en áreas urbanas 2012
- Cuadro N° IV. Guanajuato: Población y características de la vivienda por región y municipio 2005
- Cuadro N° V. Guanajuato: Población y características de la vivienda por tamaño de localidad
- Cuadro N° VI. Guanajuato: Número de créditos e inversión por organismo y tipo de programa 1990-1999
- Cuadro N° VII. Guanajuato: Número de créditos e inversión por organismo y tipo de programa 2000-2005
- Cuadro N° VIII. Guanajuato: Producción social de vivienda 2000-2005
- Cuadro N° IX. Número de trámites por etapa en la construcción de vivienda
- Cuadro N° X. Proyecciones de demanda efectiva por municipio 2007-2012
- Cuadro N° XI. Guanajuato: Estimación de requerimientos de suelo habitacional 2007-2012

Índice de gráficas

- Gráfica N° I. Guanajuato: Estructura de la población por grupo de edad 1995-2012
- Gráfica N° II. Guanajuato: Proyecciones de población, municipios con más de 100,000 habitantes 2005-2012
- Gráfica N° III. Guanajuato: Distribución de la población por principales municipios 2005
- Gráfica N° IV. Guanajuato: Distribución de la población por principales municipios 2012
- Gráfica N° V. Guanajuato: Proyección de población, municipios con 50,000 a 100,000 habitantes 2005-2012
- Gráfica N° VI. Guanajuato: Proyección de población, municipios con menos de 50,000 habitantes 2005-2012
- Gráfica N° VII. Guanajuato: Tasa media de crecimiento anual 2000-2005 y 2005-2012
- Gráfica N° VIII. Guanajuato: Número de créditos e inversión en vivienda 1995-2005
- Gráfica N° IX. Guanajuato: Participación por organismo en el número de créditos 1995-1999
- Gráfica N° X. Guanajuato: Participación por organismo en el número de créditos 2000-2005
- Gráfica N° XI. Guanajuato: Inversión por destino del crédito 1995-1999
- Gráfica N° XII. Guanajuato: Inversión por destino del crédito 2000-2005
- Gráfica N° XIII. Guanajuato: Participación por organismo en la inversión en vivienda 2000-2005
- Gráfica N° XIV. Guanajuato: Distribución del crédito e inversión por municipio 1995
- Gráfica N° XV. Guanajuato: Distribución del crédito e inversión por municipio 2005
- Gráfica N° XVI. Guanajuato: Distribución por principales municipios de la inversión en vivienda nueva 2005
- Gráfica N° XVII. Guanajuato: Distribución por principales municipios del número de créditos para vivienda nueva 2005
- Gráfica N° XVIII. Guanajuato: Acciones e inversión en vivienda inicial 2000-2005
- Gráfica N° XIX. Guanajuato: Acciones e inversión en mejoramiento físico de la vivienda 2000-2005
- Gráfica N° XX. Guanajuato: Participación por municipio en los créditos para vivienda inicial 2005
- Gráfica N° XXI. Guanajuato: Rezago habitacional 2005
- Gráfica N° XXII. Guanajuato: Proyecciones de población, hogares y viviendas

Índice de mapas y figuras

- Mapa N° 1. Guanajuato: Municipios por rango de habitantes, 2005
- Mapa N° 2. Guanajuato: Municipios por rango de habitantes, 2012
- Mapa N° 3. Guanajuato: Población por regiones 2005
- Mapa N° 4. Guanajuato: Población por regiones 2012
- Mapa N° 5. Guanajuato: Porcentaje de hacinamiento por municipio 2005

- Figura N° I. Guanajuato: Población ocupada por rango de ingreso
- Figura N° II. Guanajuato: Población ocupada por rango de ingreso y participación en la demanda estimada

Con este programa se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 27 de la Ley de Vivienda para el Estado de Guanajuato y se remite al Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato a fin de que se proceda a su publicación.

El Gobernador del Estado de Guanajuato



Juan Manuel Oliva Ramírez