

*Estrategia Estatal*  
**IMPULSO a la Vivienda**  
*2013-2018*



UN GOBIERNO CON  
ROSTRO HUMANO Y SENTIDO SOCIAL



**IMPULSO**  
A TU CALIDAD DE VIDA

## Contenido

Presentación	5
1 Introducción	7
2 Marco de referencia para el sector de la vivienda	9
3 Visión	17
4 Diagnóstico	19
5 Plan estratégico	101
Evaluación y Seguimiento	147
Fuentes consultadas	148
Anexos	151

# Presentación

Nuestra convicción y compromiso es trabajar para elevar la calidad de vida de todos los guanajuatenses. El Guanajuato que todos queremos, es una responsabilidad compartida que se está construyendo con una visión de largo plazo, sin desconocer nuestro pasado, ni desatender nuestro presente.

*El Programa de Gobierno 2012- 2018* parte de este principio. Toma como base la visión establecida en el Plan Estatal de Desarrollo 2035, y se enriquece con las inquietudes, demandas y propuestas de personas de todas las regiones y sectores de la sociedad, que atendieron el llamado a participar.

El modelo de desarrollo por el que apostamos, tiene como esencia y fundamento a la persona. Estamos convencidos de que solo con los ciudadanos podremos desarrollar un gobierno legítimo y exitoso.

Impulsamos la calidad de vida de los guanajuatenses, generando las condiciones óptimas que permitan un desarrollo equitativo e integral. Impulsamos una economía para las personas, basada en el conocimiento y

la innovación, que busca oportunidades de empleo para todos y una mejor distribución de la riqueza. Impulsamos un Guanajuato educado, donde la formación para la vida y el trabajo constituyen la ventana de oportunidad para una vida próspera y exitosa. Impulsamos un Guanajuato seguro para crear un entorno de paz y tranquilidad, que garantice la armonía y una sana convivencia social, que sean la plataforma del desarrollo en cada ciudad y región.

Todos nuestros esfuerzos están encaminados a garantizar que los guanajuatenses encuentren, en nuestro estado, las oportunidades de desarrollo en lo individual y lo colectivo. Guanajuato es un estado apasionante, plural y diverso, con un pasado trascendente, un futuro promisorio y un presente en el que con el compromiso de todos, seguiremos siendo protagonistas de la historia nacional.

Con una sociedad emprendedora y participativa, construiremos el Guanajuato que queremos, con rostro humano y sentido social, que sea orgullo y compromiso de todos. \*

**Miguel Márquez Márquez**  
**Gobernador del Estado de Guanajuato**

\* Tomado del Programa de Gobierno 2012 - 2018

# 1 Introducción

Durante la última década se confirmaron algunas tendencias sobre el crecimiento de la población y los asentamientos humanos, además de que se han ido consolidando perspectivas relacionadas con los derechos humanos universales y el desarrollo humano.

En este contexto, la vivienda ocupa un lugar importante dentro de las sociedades, ya que es vista no sólo como un satisfactor para una necesidad básica, sino como elemento que garantiza un derecho humano; también como parte indispensable del hábitat de las personas y un elemento fundamental en el crecimiento y desarrollo urbano.

Asimismo se han hecho más evidentes los grandes retos en relación a la calidad de vida de la población, en donde la vivienda cumple un papel fundamental. Si bien los datos del último censo de población y vivienda 2010 confirman que se están alcanzando importantes logros en la materia, también evidencian áreas de oportunidad y retos en las demandas habitacionales y urbanas que es necesario atender.

Así pues, se va haciendo cada vez más necesaria una atención al tema del mejoramiento de la vivienda, que ante la intensa producción habitacional se dejó de lado y hoy representa casi el 80% del déficit habitacional; se hacen necesarias políticas urbanas hacia la redensificación y consolidación

de las ciudades para evitar el incontrolable crecimiento de las manchas urbanas y los elevados costos que de esto deriva, tanto en lo económico, social y ambiental.

La elaboración de la *Estrategia Estatal Impulso a la Vivienda 2013-2018*, toma como referencia el *Plan Estatal de Desarrollo 2035*, el *Programa de Gobierno 2012-2018* y el *Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato* a nivel estatal, así como a nivel nacional el *Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018*, la *Política Nacional de Vivienda y la Ley Federal de Vivienda*.

Presentamos la *Estrategia Estatal Impulso a la Vivienda 2013-2018*, que ha sido fruto de un esfuerzo interinstitucional de participación, planificación, reflexión y análisis de la situación actual, que pretende responder de forma adecuada tanto a las necesidades habitacionales como a los retos sociales y urbanos de los próximos años.

# 2 Marco de referencia para el sector de la vivienda

## 2.1 Marco de referencia

La vivienda además de tener un enorme impacto social, es un importante detonador económico y de fomento del desarrollo regional. Genera empleos y la oportunidad para que las familias puedan aspirar a una mejor calidad de vida.

Esta estrategia se orienta a atender los principales factores determinantes de la vivienda, así como de la reserva 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*, del *Plan Estatal de Desarrollo 2035* y del *Programa de Gobierno del Estado de Guanajuato 2012-2018*. 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 persona

es el centro de las políticas públicas y las familias pueden convivir en ciudades humanas y comunidades dignas. En este sentido, la Estrategia Estatal Impulso a la Vivienda 2013-2018 recoge la esencia, aspiraciones, propósitos, prioridades y estrategias establecidas en el *Programa de Gobierno del Estado de Guanajuato 2012-2018*, 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 del eje Calidad de Vida.

La Estrategia Estatal Impulso a la Vivienda 2013-2018 es un instrumento rector de los esfuerzos realizados por las administraciones públicas estatal y municipal, por la sociedad civil 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 sustentable.

La Comisión de Vivienda del Estado de Guanajuato, tiene la atribución de promover el ordenamiento y administración sustentable del territorio de los centros de población, conjuntamente con las dependencias y entidades de la administración pública federal y municipal que corresponda, así como coordinar las acciones que el Ejecutivo del Estado convenga en materia de vivienda, con la participación de los sectores social y privado. Para cumplir plenamente con esta función se requiere de la participación activa y solidaria de toda la sociedad.

La Estrategia Estatal Impulso a la Vivienda 2013-2018 es parte de un diagnóstico interinstitucional y del análisis de las condiciones habitacionales en el Estado, entre ellas, destacan las tendencias del crecimiento poblacional, la demanda habitacional y el rápido proceso de urbanización.

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 mantener, ampliar y mejorar el inventario habitacional, restricciones en el marco normativo y regulatorio, mecanismos que propicien la participación social y permitan potenciar los recursos de la sociedad. Frente a este contexto, se persigue satisfacer progresivamente 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.

La Estrategia Estatal Impulso a la Vivienda 2013-2018, además de describir la situación actual de la vivienda en Guanajuato, presenta los objetivos, metas, estrategias y programas para enfrentar los desafíos del sector. Asimismo, promueve 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 la Estrategia Estatal Impulso a la Vivienda 2013-2018 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, educación y empleo.

También se reconoce la necesidad de atender la regularización de los asentamientos informales, a fin de proporcionar a las familias mayor seguridad en la tenencia de sus viviendas y también de reducir los posibles impactos negativos al medio ambiente.

Aun cuando la dirección y conducción de esta Estrategia 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 agrupadas en el eje Calidad de vida, así como otras dependencias e instituciones gubernamentales a nivel estatal, autoridades municipales, organismos públicos y privados, e instituciones de los sectores académico y social del Estado de Guanajuato.

## 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 Constitucional 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* 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 otorgar atención preferente a la población en situación de pobreza.

El artículo 14 de la *Constitución Política para el 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*, asegurando así el acceso de toda la población al desarrollo social y humano. El artículo 15 fracción VIII 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, y considera a 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 XV, 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 4, a través de planes y programas que fijarán los objetivos, estrategias, metas, acciones e indicadores

para el desarrollo 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 con base en el artículo 24 se contará con los siguientes instrumentos de planeación:

### Plan Estatal de Desarrollo:

- A. Programa estatal de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico territorial;
- B. Programa de Gobierno del Estado:
  - 1. Programas sectoriales;
  - 2. Programas especiales;
  - 3. Programas regionales;
  - 4. Programas institucionales; y
  - 5. Programas operativos anuales;
- C. Programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico territorial de áreas conurbadas o zonas metropolitanas; y
- D. Planes municipales de desarrollo:
  - 1. Programa municipal de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico territorial; y
  - 2. Programas de gobierno municipal:
    - a) Programas derivados del programa de gobierno municipal.

En apego al mandato contenido en el artículo 25 de la *Ley de Planeación para el Estado de Guanajuato*, en 2012 se publicó el Plan Estatal de Desarrollo 2035, 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 26, de la ley en cita, se publicó el *Programa de Gobierno del Estado de Guanajuato 2012-2018*, cuya premisa fundamental es un Gobierno con rostro humano y sentido social, para elevar la calidad de vida de todos los guanajuatenses.

El *Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato* estipula en su artículo 460, Fracción I 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. Las políticas en materia de vivienda se establecerán en la estrategia estatal de vivienda y las estrategias municipales de vivienda. Los instrumentos se elaborarán de conformidad con lo previsto por la *Ley de Planeación para el Estado de Guanajuato*.

En consecuencia, la Comisión de Vivienda del Estado de Guanajuato coordina la elaboración de la *Estrategia Estatal Impulso a la Vivienda 2013-2018* que en apego al contenido mínimo que marca el artículo 56 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, contiene la visión del sector, el diagnóstico, los objetivos, políticas y metas, la concordancia con la planeación estatal, tomando como referencia la gran visión formulada en el *Plan Estatal de*

Desarrollo 2035 y el Programa de Gobierno del Estado de Guanajuato 2012-2018.

Los temas y criterios que marca el artículo invocado, se encuentran implícitos en la definición de objetivos, líneas de acción y estrategias del presente instrumento. El seguimiento y

evaluación se realizará con los esquemas que el gobierno estatal defina y apoyados del Sistema de Información e Indicadores de Suelo y Vivienda de la COVEG.

Figura 1

Alineación al Plan Estatal de Desarrollo 2035 y al Programa de Gobierno 2012-2018



Fuente:

Elaboración propia a partir del Plan Estatal de Desarrollo 2035 y el Programa de Gobierno 2012-2018

## 2.3 Dependencias relacionadas con la Estrategia Estatal Impulso a la 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 de la estrategia. A nivel estatal y municipal, las dependencias de gobierno participantes en el sector vivienda son las siguientes:

- Secretaría de Desarrollo Social y Humano, SDSH, como responsable de la política social y cabeza del eje Calidad de Vida;
- Comisión de Vivienda del Estado de Guanajuato, COVEG, responsable de proponer, ejecutar, promover y controlar las políticas estatales de vivienda;
- Sistema para el Desarrollo Integral de la Familia, DIF;
- Instituto para la Seguridad de la Tenencia de la Tierra, ISTT;
- Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato, ISSEG;
- Instituto de Planeación, Estadística y Geografía del Estado de Guanajuato, IPLANEG;

- Secretaría de Desarrollo Económico Sustentable, SDES;
- Secretaría de Gobierno, a través del Registro Público de la Propiedad;
- Secretaría de Finanzas, Inversión y Administración, SFIA;
- Comisión Estatal del Agua, CEAG;
- Instituto de Ecología del Estado, IEE;
- Secretaría de Obra Pública, SOP;
- Instituto de la Mujer Guanajuatense, IMUG;
- Secretaría de la Transparencia y Rendición de Cuentas;
- Direcciones de Desarrollo Urbano Municipales
- Institutos Municipales de Vivienda;
- Institutos Municipales de Planeación;
- Organismos Operadores de Agua y Alcantarillado Municipales.

Dentro de las atribuciones de la COVEG estipuladas por el *Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato* en su artículo 24, se encuentra la de "Planear, promover, ejecutar, concretar y evaluar las acciones e inversiones en materia de vivienda en todos sus tipos y

modalidades, con la participación de los gobiernos de los diferentes ámbitos y de los sectores social y privado". Es ahí donde se sustenta la coordinación para la elaboración de las propuestas de política pública en materia de vivienda.

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 el Código Territorial, 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. Además de celebrar convenios de colaboración con las instituciones académicas para impulsar la investigación en proyectos de vivienda.

De acuerdo con las funciones del Consejo Estatal de Vivienda establecidas en el artículo 527 del Código Territorial, este tiene entre otras, la

función de conocer, discutir y formular propuestas respecto de las políticas de vivienda, así como conocer la evaluación de la implementación de las políticas de vivienda, así que en el marco de la Estrategia Estatal Impulso a la Vivienda 2013-2018, será un órgano que participará en su vigilancia y evaluación, a fin de coadyuvar en el cumplimiento de los objetivos, metas y estrategias que se plantean.

Finalmente, la Comisión de Vivienda, entre otras, apoyada en el artículo 222 del Código Territorial, podrá solicitar información y cooperación técnica a las dependencias y entidades de la administración pública del Estado y de los municipios, a las organizaciones de los sectores social y privado, así como a las instituciones de educación superior y de investigación, de conformidad con la normatividad aplicable, para el ejercicio de sus atribuciones.

## 3 Visión

### 3.1 Visión del Eje Calidad de Vida

Guanajuato es un estado con calidad de vida, saludable, educado, justo, equitativo y con un desarrollo sustentable.

Un estado que garantiza los derechos humanos, donde sus habitantes tienen acceso a los bienes y servicios esenciales de agua, salud, formación socioeducativa, vivienda digna y alimentación, principalmente en las zonas marginadas del estado, logrando un desarrollo individual y comunitario integral permitiendo mejorar el nivel de vida de manera sustentable en un territorio ordenado.

### 3.2 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.

# 4 Diagnóstico

## 4.1 Situación sociodemográfica

En las últimas dos décadas, el desarrollo habitacional del Estado ha sufrido grandes transformaciones a partir de importantes reformas en organismos como la CONAVI, el INFONAVIT, el FOVISSSTE y el FONHAPO, entre otros. La figura del Estado como desarrollador-promotor va quedando atrás para pasar a un papel de financiador-gestor. Así pues, hemos visto como el número de financiamientos (créditos y subsidios) para vivienda ha ido en notable aumento, particularmente en lo que llevamos del presente siglo. A nivel local, también han habido cambios importantes en los organismos estatales de vivienda y Guanajuato ha sido un ejemplo de ello, al transformar el IVEG en la COVEG.

Este diagnóstico, utilizando información censal, encuestas y registros administrativos, nos permitirá hacer una revisión general a la estrategia de vivienda actual, para tener los elementos necesarios que sustenten la continuidad y los cambios en determinados aspectos de la estrategia, así como la inclusión de temas emergentes y relevantes hasta ahora poco visibilizados.

## 3.3 Política estatal de Vivienda

La política de vivienda se orienta a mejorar la calidad de vida de la población, mediante 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 y administración sustentable del territorio, de desarrollo urbano y de preservación de los recursos naturales y del medio ambiente. Ampliando las posibilidades de acceso a la vivienda a un mayor número de familias, equilibrando y considerando las distintas regiones del Estado.

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, dentro de 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 concertando 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.

## 4.1.1 Crecimiento de la población

En el último siglo la población de la entidad creció cinco veces más. A excepción del deceso provocado por la etapa de la revolución mexicana, la población ha crecido paulatinamente, teniendo su principal desarrollo en la segunda mitad del siglo pasado. Al inicio del presente siglo, cuando ya la población total supera los cinco millones de habitantes, se observa una desaceleración del ritmo de crecimiento.

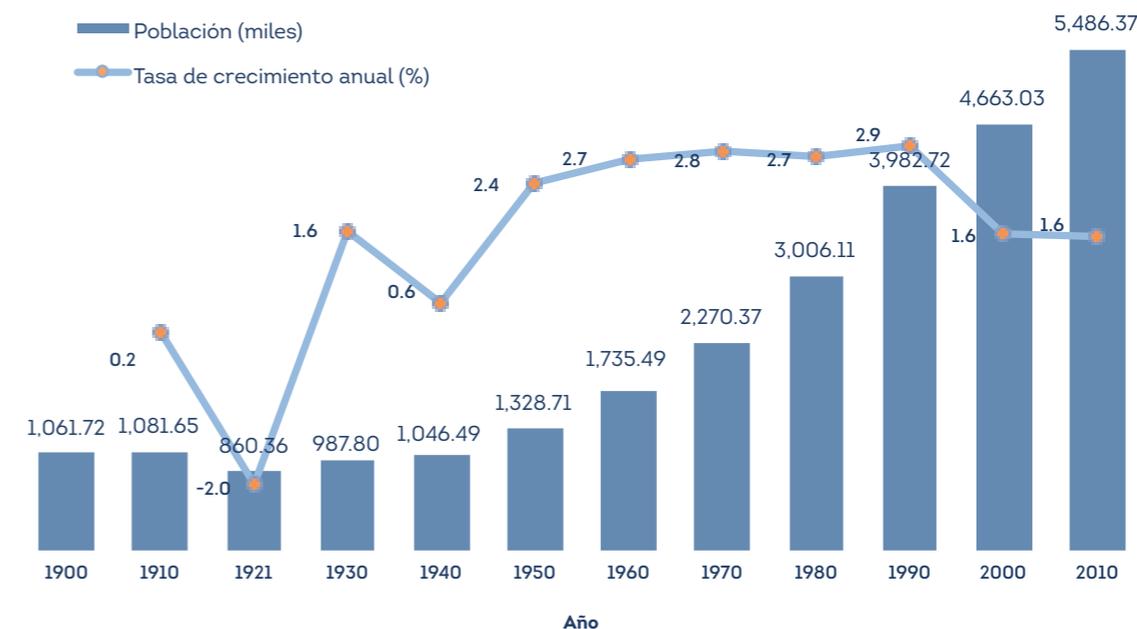
Durante las dos últimas décadas la tasa de crecimiento en la entidad ha sido de 1.6% anual, mucho menor a las registradas entre 1950 a 1990, pero aun mayor respecto al nivel nacional, en donde para la última década fue de 1.4%. Así pues, se prevé que al menos durante la presente década, la población de Guanajuato tenga un crecimiento mayor al promedio nacional, por lo que las demandas de la población en vivienda,

educación, salud y otros temas, también será mayor, lo que significa un reto para su atención. Este crecimiento se deberá principalmente a la disminución de la emigración internacional, a un crecimiento de la inmigración interestatal y a tasas de fecundidad aun por encima del promedio nacional.

Por grupos de edad, en la última década los jóvenes dejaron de crecer (de 0 a 14 años) y el grupo que mayor crecimiento tuvo fueron las personas mayores (de 65 años y más), lo que nos habla de la transición demográfica por la que atraviesa la entidad.

**Gráfico 1.**

Población total y Tasa de crecimiento promedio anual 1900-2010



**Fuente:**

Elaboración propia a partir de INEGI, Censos de población y vivienda de 1900 a 2010.

## 4.1.2 Contexto urbano

**Cuadro 1.**  
Crecimiento de la población por grupos de edad 1990-2010

Grupos de edad	Población			Tasa de crecimiento anual	
	1990	2000	2010	1990-2000	2000-2010
De 0 a 14 años	1,642,778	1,706,947	1,707,187	0.4%	0.0%
De 15 a 64 años	2,124,615	2,675,20	3,416,330	2.3%	2.4%
De 65 años y más	171,688	232,389	331,702	3.1%	3.5%
No especificado	43,512	48,489	31,153	1.1%	-4.2%
<b>Total</b>	<b>3,982,593</b>	<b>4,663,032</b>	<b>5,486,372</b>	<b>1.6%</b>	<b>1.6%</b>

**Fuente:**  
Elaboración propia a partir de INEGI. Censos de población y vivienda de 1990 a 2010.

En México de acuerdo al dato poblacional se establece que las zonas rurales cuentan con una población menor a los 2,500 habitantes, en consecuencia aquellos asentamientos humanos con un número de habitantes mayor al referido adquieren la categoría de zona urbana. Al igual que el resto del país, la entidad se ha ido urbanizando cada vez más, principalmente a partir de la segunda mitad del siglo pasado. Medido por el grado de urbanización (porcentaje de población que reside en localidades de 2,500 habitantes o más), observamos que es en la década de los sesentas cuando la entidad incrementa sus zonas urbanas (en 1970 el grado de urbanización ya supera el 50%) y este fenómeno se ha mantenido a la alza, de tal manera que para 2010 el grado de urbanización es cercano al 70%. Sin embargo es menor que a nivel nacional y debido a la consolidación de la red estatal de ciudades, es previsible que el grado de urbanización siga en aumento, concentrando cada vez a más población en los centros urbanos. Esta red de ciudades se verá favorecida por la tendencia a incrementar en cantidad y calidad la red carretera, por la tendencia hacia la metropolización en diferentes puntos del Estado, el alto grado de inversión extranjera y la generación de nuevos y mejores empleos, etc.

Respecto a los diferentes tamaños de localidades, observamos que las de menos de 2,500 habitantes

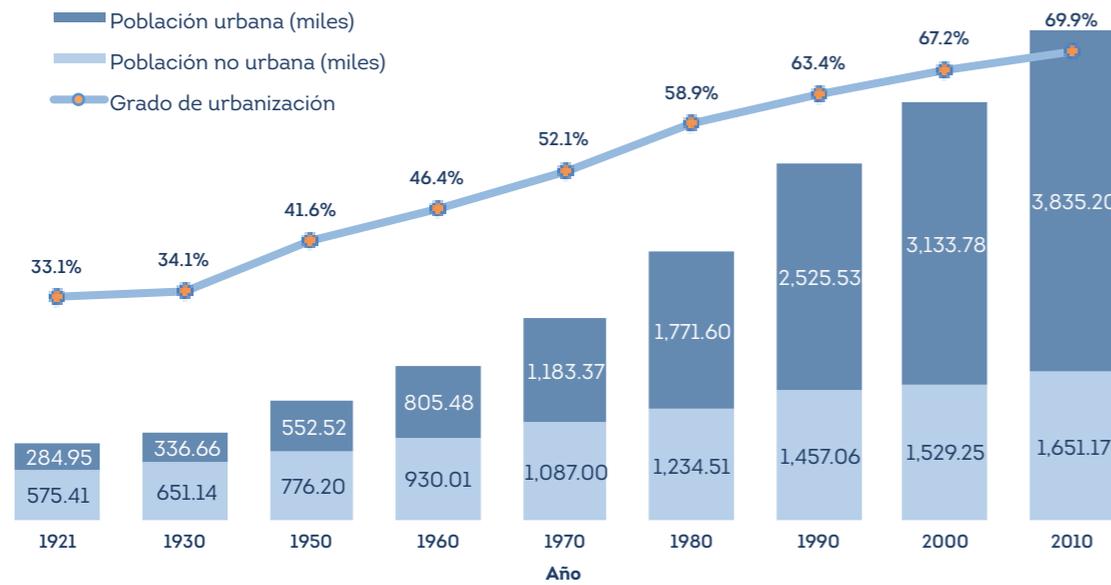
han ido reduciendo su participación en la población total, las de 2,500 a 15 mil se mantienen en un nivel similar y el cambio más significativo ha sido el crecimiento de las localidades de 50 mil a 100 mil habitantes, principalmente por el crecimiento de algunas ciudades que en las últimas décadas alcanzaron ese rango.

Por otro lado, a la par de la concentración urbana de la población, coexiste el fenómeno de la dispersión en las localidades rurales, pues a pesar de que ha reducido su proporción de población, ha aumentado el número de localidades rurales, para alcanzar en 2010 8,851 localidades dispersas principalmente en las zonas norte y sur del Estado.

Estas consideraciones resultan de suma importancia en la planificación de las políticas de vivienda, tanto para atender el rezago existente en viviendas nuevas y mejoramientos, como para la demanda de estos satisfactores en los próximos años, de acuerdo al ámbito de localización.

**Gráfico 2.**

Ámbito de residencia de la población y Grado de urbanización 1921 - 2010

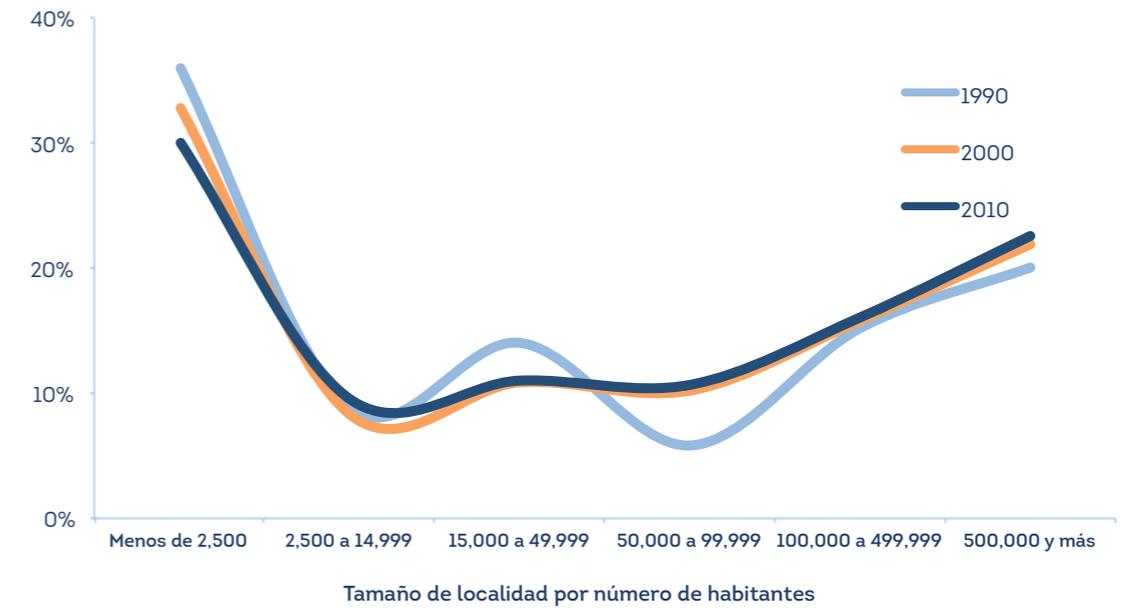


**Fuente:**

Elaboración propia a partir de INEGI, Censos de población y vivienda de 1921 a 2010.

**Gráfico 3.**

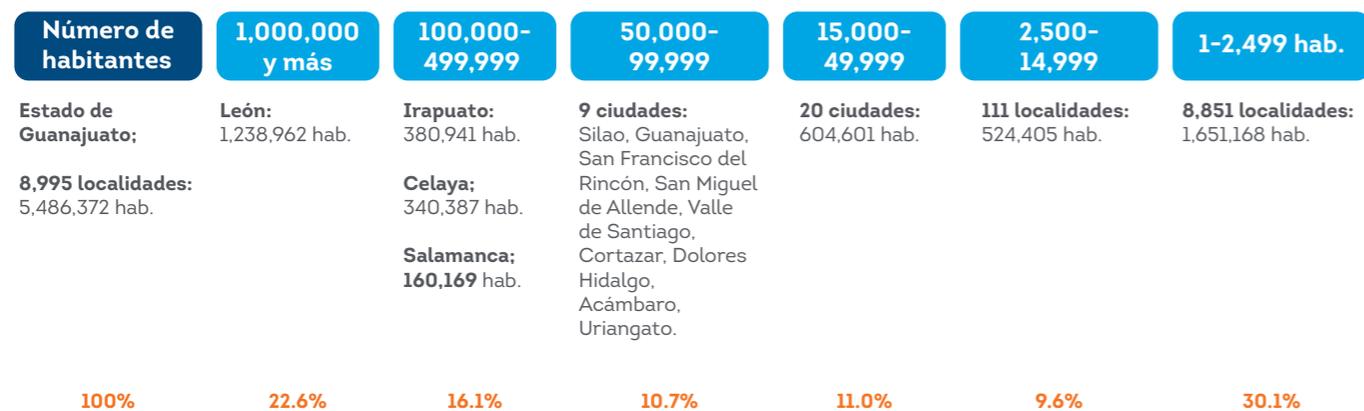
Distribución de la población por tamaño de localidad de residencia 1990-2010



**Fuente:**

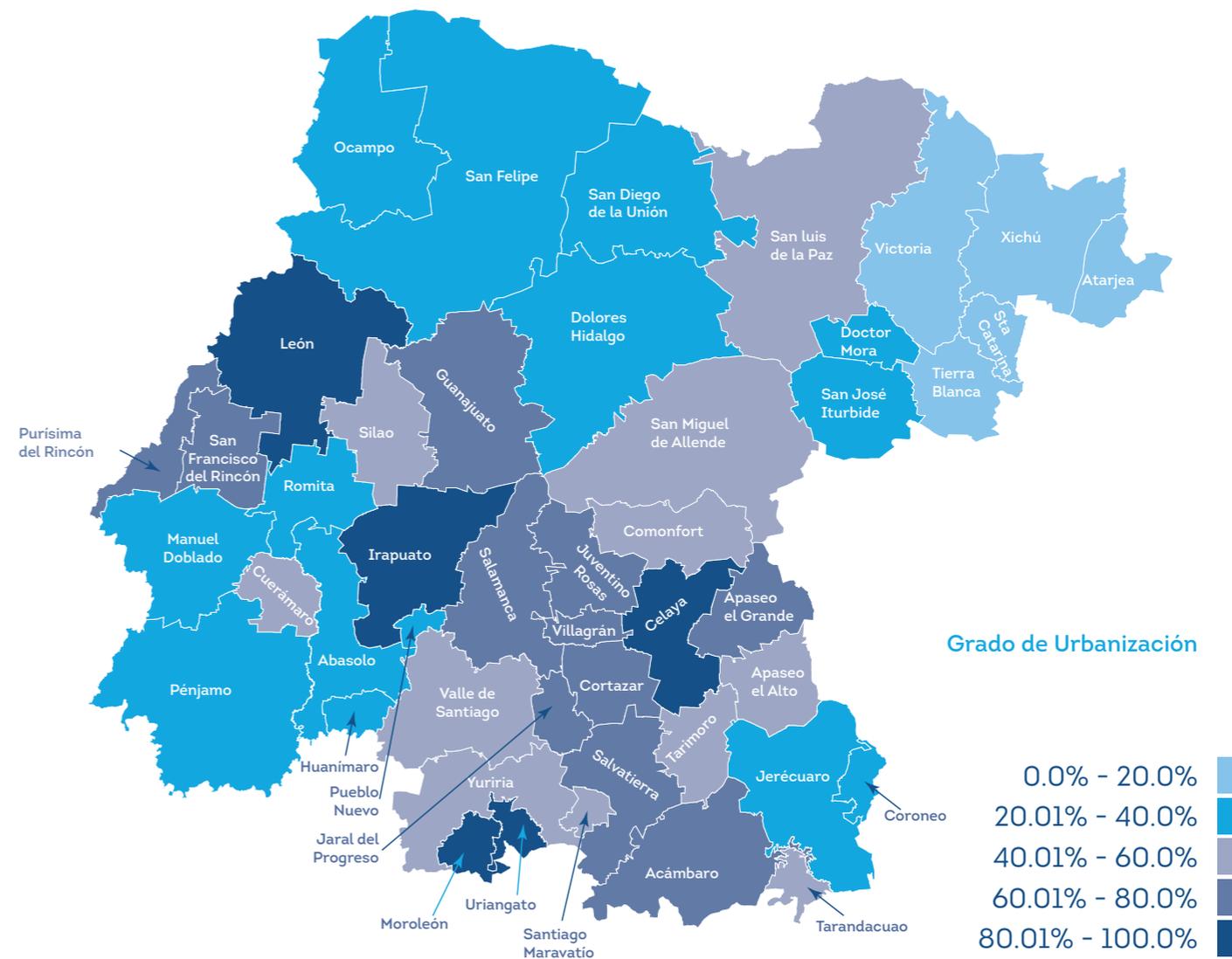
Elaboración propia a partir de INEGI, Censos de población y vivienda de 1990 a 2010.

**Cuadro 2.**  
Distribución de la población por tamaño de localidad



**Fuente:**  
Elaboración propia a partir de INEGI, Censo de población y vivienda 2010.

**Mapa 1.**  
Grado de urbanización por municipio, 2010



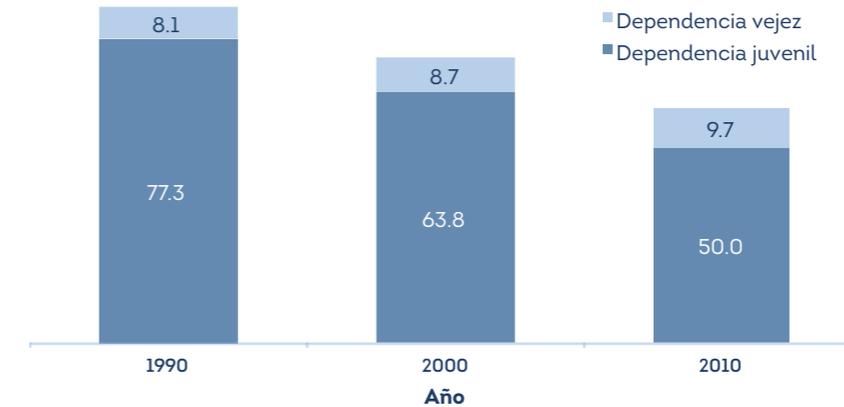
**Fuente:**  
Elaboración propia a partir de INEGI, Censo de población y vivienda 2010.

### 4.1.3 Estructura de la población

A la par del crecimiento de la población también suceden otros cambios demográficos en relación a la estructura de la población, que inciden en la conformación de ciertos tipos de necesidades habitacionales y de otros temas. Por ejemplo, la razón de dependencia ha ido disminuyendo (relación entre población en edad dependiente y población en edad productiva), explicado a partir de la disminución de la dependencia juvenil a pesar de que la dependencia de la vejez ha ido en aumento. Significa que cada vez hay menos jóvenes en relación a la población productiva, porque van naciendo menos niños; al mismo tiempo el número de personas en edad de vejez va en aumento.

Como consecuencia, en últimas décadas, hemos visto como la pirámide de la población se va haciendo más delgada en la base siendo la representación de nacimientos, y más ancha en las edades medias, así como también van creciendo las proporciones de edades más altas. Esta situación tiene implicaciones en la conformación de hogares que es más alta que el crecimiento de la población, porque hay un mayor número de jóvenes que entran en la etapa de emancipación, formación de parejas, etc. También los hogares al haber menos niños se van haciendo más pequeños y se van necesitando satisfactores con otras características que cumplan con las necesidades de estos nuevos hogares y de aquellos con una mayor cantidad de población en vejez.

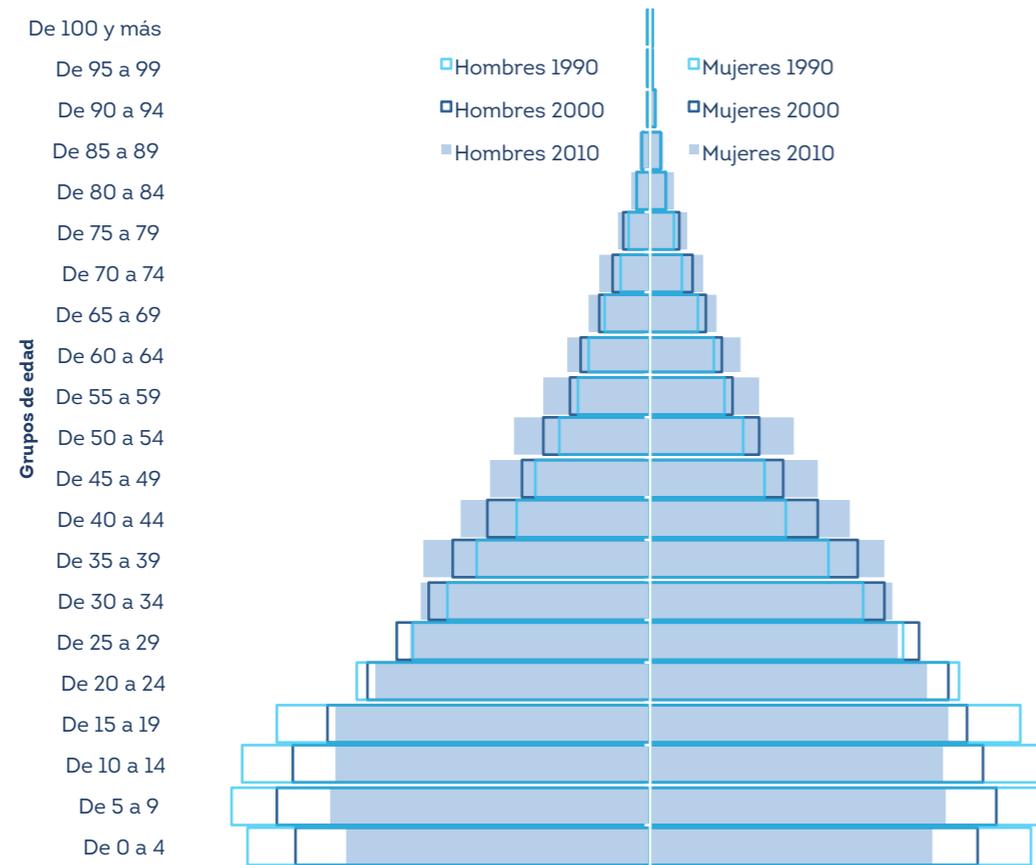
**Gráfico 4.**  
Razón de dependencia



**Fuente:**  
Elaboración propia a partir de INEGI, Censos de población y vivienda de 1990 a 2010.

## 4.1.4 Hogares

**Gráfico 5.**  
Estructura de la población 1990 - 2010



**Fuente:**  
Elaboración propia a partir de INEGI, Censos de población y vivienda de 1990 a 2010.

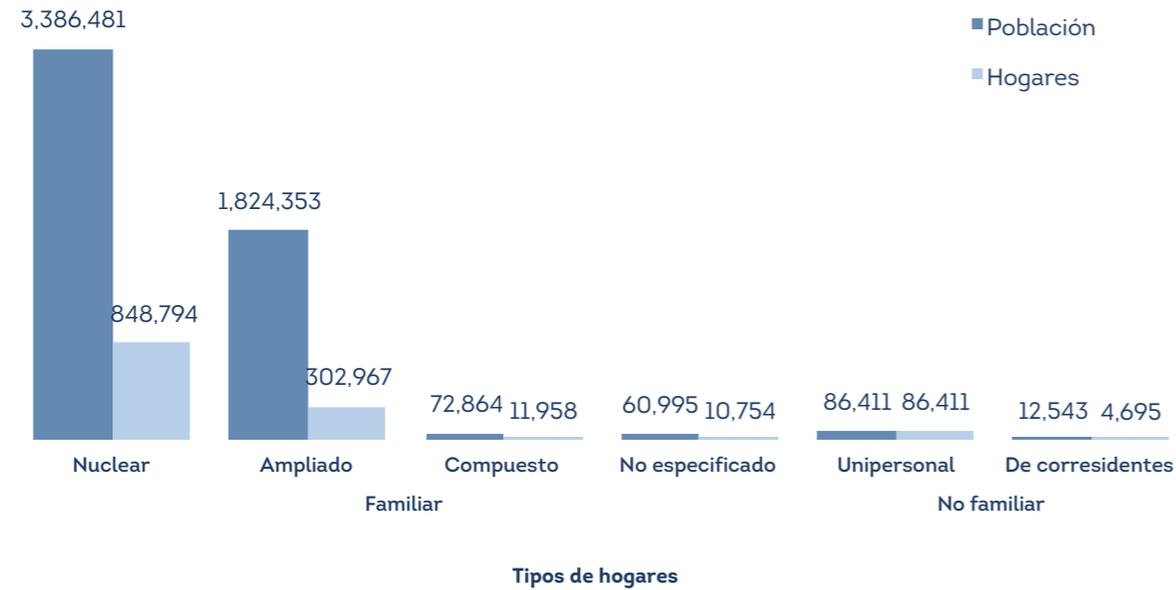
Una de las evidencias a partir de los cambios en la estructura de la población es la conformación de hogares. Tradicionalmente se tiende a tomar como equivalente un hogar como una familia, pero esto no necesariamente es así, incluso dentro de las familias existen algunas variantes que especifican los distintos arreglos familiares.

Se distingue entre hogares familiares y no familiares. En los primeros se encuentran los nucleares que responden a la idea más generalizada de familia: padre(s) e hijo(s), este es el principal tipo en Guanajuato; en segundo lugar se ubican los hogares ampliados, que incluyen a un hogar nuclear más otra(s) persona(s) con algún parentesco (abuelos, tíos, sobrinos, etc.); el tercer tipo de hogares familiares son los compuestos, que está conformado de un hogar nuclear o ampliado más otra(s) persona(s) que no tienen parentesco (amigo, empleado, ahijado, etc.).

Por el lado de los hogares no familiares existen dos tipos: unipersonales y de corresidentes. Los primeros son los hogares conformados por una sola persona, que en términos estrictos no conforma una familia al no compartir el espacio habitacional con nadie más; el de corresidentes es el caso cuando dos o más personas sin parentesco viven juntas, sin que esto implique que existe una familia en torno a la cual se agregan otras personas. Aunque las cifras son mínimas, este tipo de hogares cobrará cada vez mayor importancia tanto en número como en demanda de vivienda, pues tienen la característica de ser más pequeños en número de integrantes que los hogares familiares.

Además de la reducción del número de hijos en los hogares familiares, la clave de la reducción del tamaño del hogar también está en la emergencia y crecimiento de los hogares no familiares.

**Gráfico 6.**  
Población y número de hogares según tipo y clase.



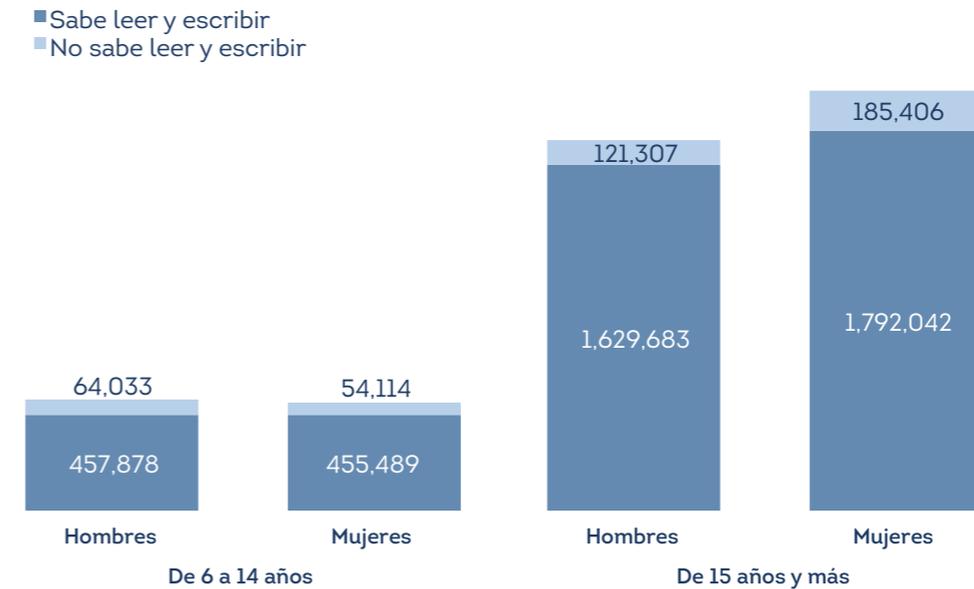
**Fuente:**  
Elaboración propia a partir de INEGI, Censo de población y vivienda 2010.

## 4.1.5 Educación

El nivel de educación de la población es un indicador sobre su condición socioeconómica. En este sentido, el analfabetismo de las personas es una gran limitante para su incorporación adecuado en el mercado laboral y en otras esferas de la vida social. Así pues, vemos como en Guanajuato aún existen más de 300 mil personas mayores de 15

años en esta condición, con una mayor incidencia en las mujeres. En la medida en que los indicadores sobre educación mejoren, la configuración de las necesidades habitacionales también pueden cambiar, sobre todo en la demanda de vivienda de mayor valor, por ejemplo.

**Gráfico 7**  
Condición de alfabetismo



**Fuente:**  
Elaboración propia a partir de INEGI, Censo de población y vivienda 2010.

## 4.1.6 Pobreza

Con la adopción de un método multidimensional para la medición de la pobreza por parte del gobierno federal, y como norma para la elaboración de varios programas federales y estatales, se avanza en una mejor comprensión y atención al fenómeno de la pobreza. Esto debido a que ya no sólo se considera el ingreso de la población para determinar si se es pobre o no, sino que también se considera la satisfacción de ciertas necesidades que no dependen exclusivamente del ingreso doméstico, de entre ellas las necesidades relacionadas con la vivienda.

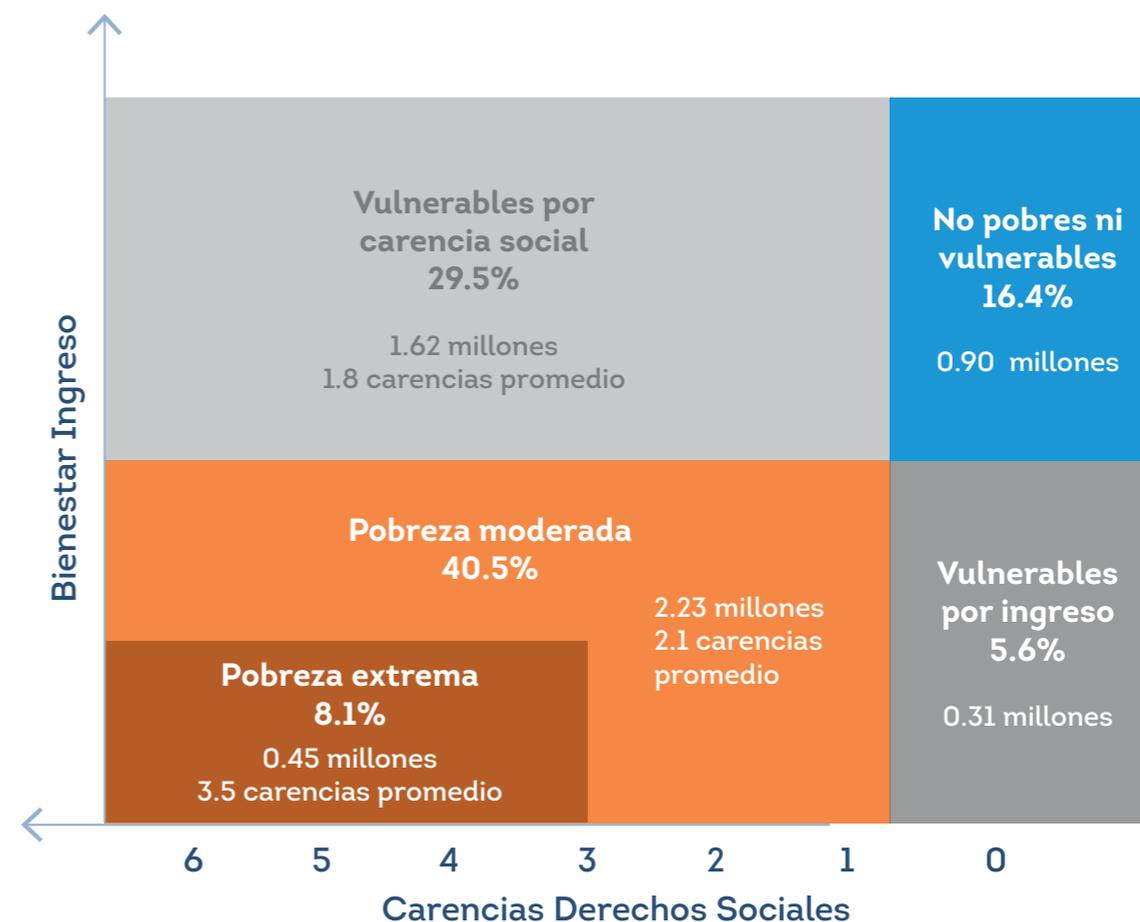
La medición de la pobreza es una facultad del Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL), que a través de un proceso de investigación, análisis y consulta ha definido las dimensiones a observar sobre la pobreza. Bajo este método la población se clasifica en vulnerable por ingresos (ingreso inferior al mínimo para satisfacer sus necesidades), vulnerable por carencias sociales (insatisfacción de al menos una de seis necesidades básicas), en situación de pobreza (cuando se es vulnerable por ingresos y por carencias sociales) y no pobre ni vulnerable.

Los resultados para Guanajuato en el año 2010 indican que la población en situación de pobreza es del 48.6%, de los cuales el 8.1% están en pobreza extrema, es decir que no cuentan con ingresos suficientes para su alimentación y presentan tres o más carencias sociales; el 29.5% es vulnerable sólo por carencias sociales y el 5.6% es vulnerable sólo por ingresos, lo que significa que sólo el 16.4% de la población no es pobre ni vulnerable. <sup>(1)</sup>

Las carencias sociales consideradas corresponden a los temas de la educación, la salud y seguridad social, la vivienda y la alimentación. Para el caso de la vivienda se observan dos tipos de carencias, una relacionada con la calidad y espacios de la vivienda y otra con los servicios básicos en la vivienda. En la entidad la carencia de menor incidencia es la de calidad y espacios en la vivienda seguida por la de los servicios básicos y después por los otros temas.

1 Estos resultados no incluyen el indicador de combustible para cocinar.

**Gráfico 8.**  
Pobreza multidimensional



**NOTA:**  
Estos resultados no incluyen el indicador de combustible para cocinar.

**Fuente:**  
Estimaciones del CONEVAL con base en el MCS-ENIGH 2010.

**Cuadro 3.**  
Indicadores de pobreza

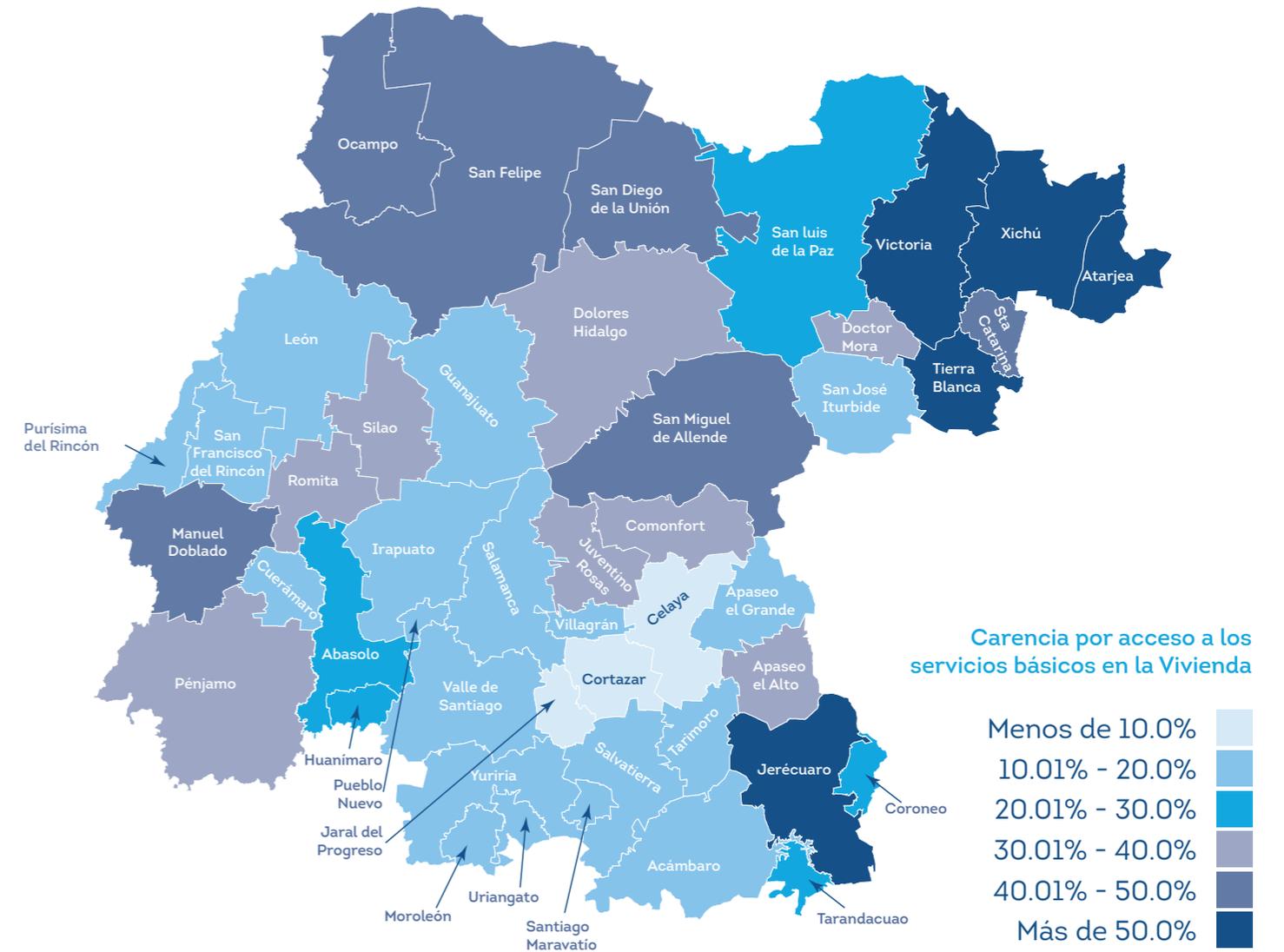
Indicadores	Miles de personas	%	Carencias promedio
<b>Pobreza</b>			
Población en situación de pobreza	2,673.8	48.5	2.3
Población en situación de pobreza moderada	2,228.6	40.5	2.1
Población en situación de pobreza extrema	445.2	8.1	3.5
<b>Población vulnerable</b>			
Población vulnerable por carencias sociales	1,622.4	29.5	1.8
Población vulnerable por ingresos	309.8	5.6	0.0
Población no pobre y no vulnerable	901.4	16.4	0.0
<b>Privación social</b>			
Población con al menos una carencia social	4,296.2	78.0	2.1
Población con al menos tres carencias sociales	1,296.9	23.5	3.4
<b>Indicadores de carencia social</b>			
Rezago educativo	1,299.6	23.6	2.6
Carencia por acceso a los servicios de salud	1,492.4	27.1	2.7
Carencia por acceso a la seguridad social	3,620.0	65.7	2.3
Carencia por calidad y espacios de la vivienda	526.3	9.6	3.3
Carencia por acceso a los servicios básicos en la vivienda	764.6	13.9	3.0
Carencia por acceso a la alimentación	1,307.7	23.7	2.8
<b>Bienestar</b>			
Población con un ingreso inferior a la línea de bienestar mínimo	906.4	16.5	2.5
Población con un ingreso inferior a la línea de bienestar	2,983.6	54.2	2.1

**NOTA 1:**  
Las estimaciones de 2010 utilizan los factores de expansión ajustados a los resultados definitivos del Censo de Población y Vivienda 2010, estimados por INEGI.

**NOTA 2:**  
Estos resultados no incluyen el indicador de combustible para cocinar.

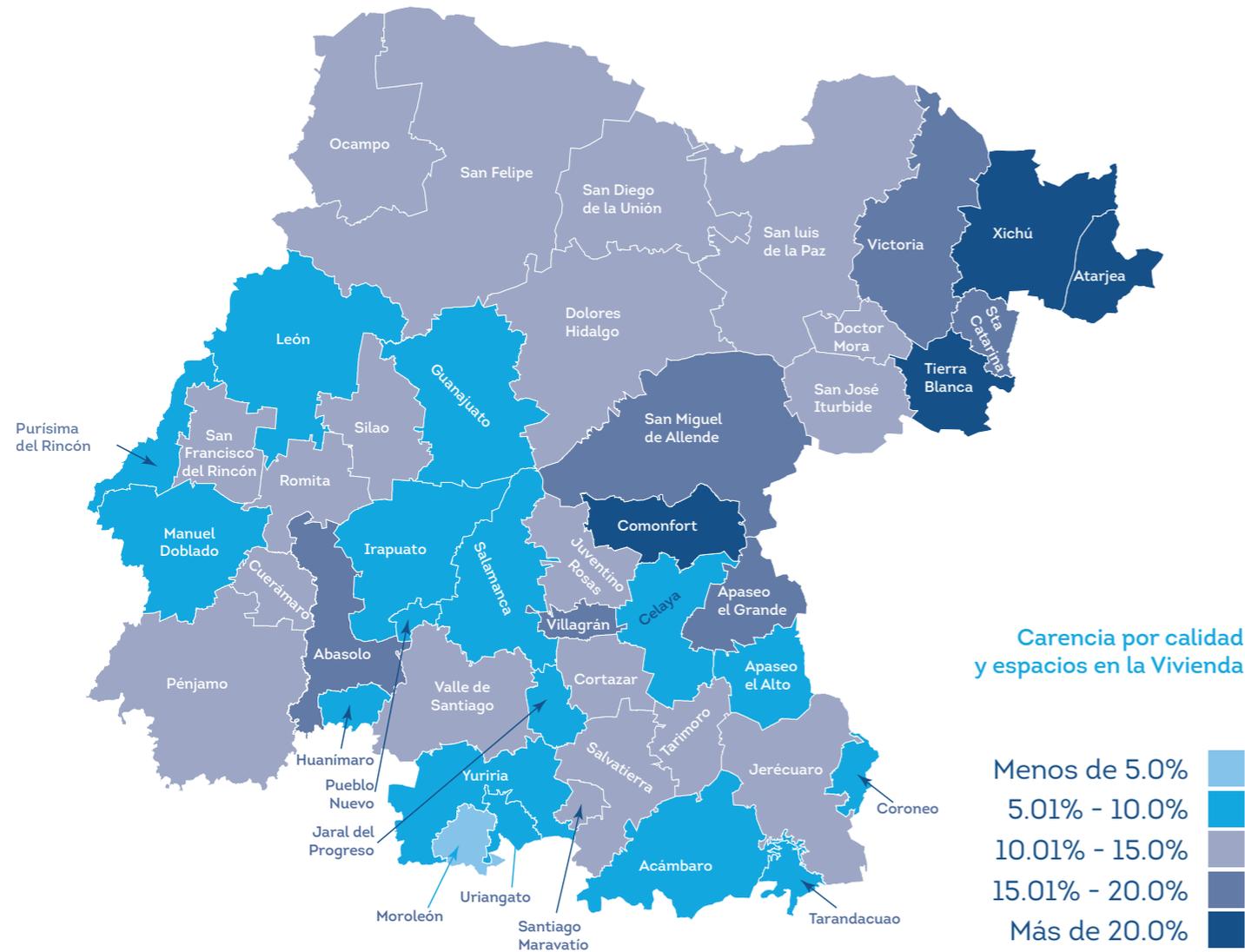
**Fuente:**  
Estimaciones del CONEVAL con base en el MCS-ENIGH 2010.

**Mapa 2.**  
Carencias por acceso a los servicios básicos en la vivienda, 2010



**Fuente:**  
Elaboración propia a partir de estimaciones del CONEVAL con base en el MCS-ENIGH 2010.

**Mapa 3.**  
Carencias por calidad y espacios de la vivienda, 2010



**Fuente:**  
Elaboración propia a partir de estimaciones del CONEVAL con base en el MCS-ENIGH 2010.

## 4.1.7. Acceso a seguridad social

Además de las características demográficas y económicas de la población, es necesario tomar en cuenta otros aspectos para poder atender de mejor manera a los diferentes grupos de la población. Bajo esta perspectiva se hace relevante identificar a determinados grupos poblacionales que pudieran necesitar una especial atención con el objeto de que esto se vea reflejado en las políticas de vivienda, más allá de su localización geográfica, sus características demográficas o su condición económica.

Uno de estos grupos es el de personas no afiliadas a alguna institución de salud, y por consecuencia sin acceso a seguridad social que implica entre otras cosas, el acceso a los programas públicos de financiamiento para vivienda. Si bien algunos organismos atienden a la población no afiliada, esta

atención es principalmente a través de subsidios no recuperables y por montos significativamente más pequeños de lo que se necesita para la adquisición de una vivienda digna.

Así pues, en Guanajuato se estima que para el tercer trimestre del año 2012 habían cerca de 4.5 millones de personas en edad de trabajar (14 años y más), de las cuales 2.6 millones eran económicamente activas (59%); esta misma relación en hombres es del 75% mientras que en mujeres es del 45%, es decir que existe una gran diferencia de la participación económica entre hombres y mujeres. La tasa de desempleo es del 6% sin cambios significativos entre hombres y mujeres, esto significa entonces que el 94% de la PEA se encuentra ocupada.

**Cuadro 4.**

Condición de ocupación de la población de 14 años y más.

Condición de ocupación		Hombres	Mujeres	Total
PEA	Ocupada	1,469,869	983,853	2,453,722
	Desocupada	90,768	66,573	157,34
	<b>Subtotal</b>	<b>1,560,637</b>	<b>1,050,426</b>	<b>2,611,063</b>
PNEA	Disponible	160,105	302,141	462,246
	No disponible	357,841	1,002,030	1,359,871
	<b>Subtotal</b>	<b>517,946</b>	<b>1,304,171</b>	<b>1,822,117</b>
<b>Población total de 14 años y más</b>		<b>2,078,583</b>	<b>2,354,597</b>	<b>4,433,180</b>

**Fuente:**

Elaboración propia a partir de INEGI, Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo III-2012.

Del total de la población ocupada, sólo el 31% tiene acceso a instituciones de salud.<sup>(2)</sup> En cuestión de género las diferencias no son significativas, pero existen (hombres: 32%; mujeres: 29%). Esto quiere decir que cerca de siete de cada diez personas que trabajan no tienen acceso a las instituciones de salud siendo muy probable que tampoco cuenten con seguridad social en el sentido más amplio, y por consiguiente a los programas de financiamiento que otorgan los principales organismos de vivienda relacionados con las instituciones de seguridad social (Infonavit, Fovissste, Issfam).

<sup>2</sup> Se limita exclusivamente al hecho de que el trabajo o actividad económica que realizan las personas les dé acceso o no a los servicios de salud que preste una institución, pública o privada. Si tienen acceso a dichos servicios por medio de un pariente que los declara como dependientes económicos o por la adquisición del seguro popular, no se clasifican en la categoría "con acceso".

**Cuadro 5.**

Acceso a instituciones de salud de la población ocupada.

Población ocupada	Personas			Porcentajes		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Con acceso	470,047	288,320	758,367	32.0%	29.3%	30.9%
Sin acceso	992,780	692,686	1,685,466	67.5%	70.4%	68.7%
No especificado	7,042	2,847	9,889	0.5%	0.3%	0.4%
<b>Total</b>	<b>1,469,869</b>	<b>983,853</b>	<b>2,453,722</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

**Fuente:**

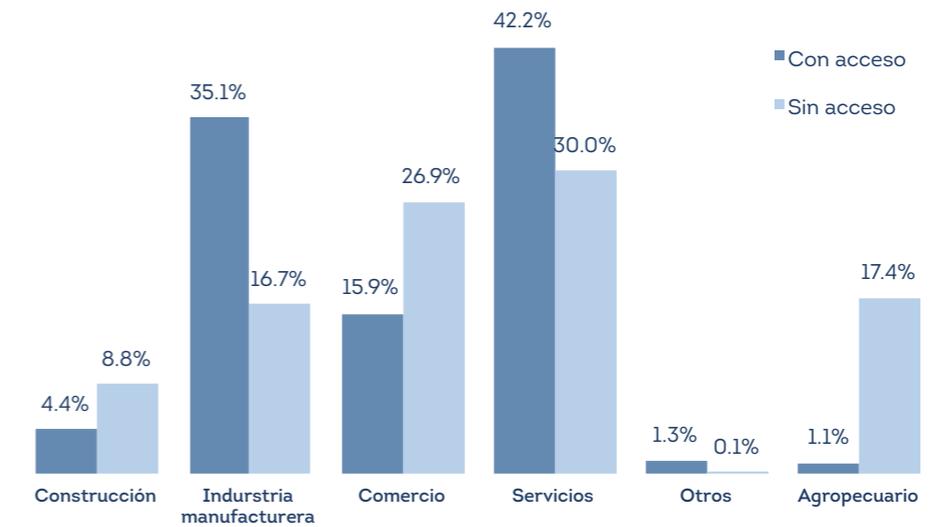
Elaboración propia a partir de INEGI, Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo III-2012.

Al hacer una distinción del sector de actividad en la que se ocupa la población, según su condición de acceso a instituciones de seguridad social, observamos que algunos sectores son más o menos vulnerables respecto a la accesibilidad a estas instituciones. Los sectores de la industria y de servicios son los que mayor diferencia tienen a favor del acceso a instituciones de seguridad social (18.4 y 12.2 puntos porcentuales, respectivamente);

por el contrario, son los sectores agropecuario, de comercio y la construcción los que presentan mayor vulnerabilidad al respecto, pues la diferencia negativa en el acceso a la seguridad social es de 16.3, 11.0 y 4.4 puntos porcentuales, respectivamente. Estos datos nos brindan información sobre la ubicación sectorial de un grupo de población que necesita una atención específica, para poder encontrarla y atenderla adecuadamente.

**Gráfico 9.**

Sector de actividad de la población ocupada según acceso a instituciones de salud.



**Fuente:**

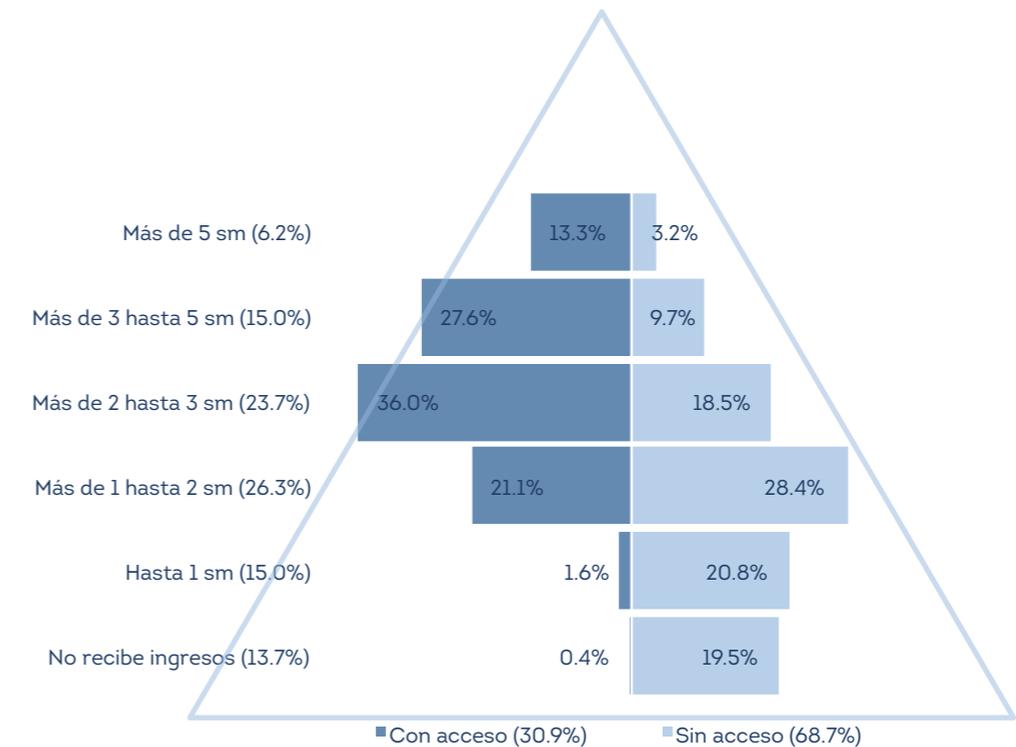
Elaboración propia a partir de INEGI, Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo III-2012.

De acuerdo al nivel de ingresos, las diferencias entre tener o no acceso a instituciones de seguridad social son notables. De la población que no recibe ingresos o gana hasta 1 SM, casi en su totalidad se trata de personas sin acceso y representa más del 40% del total de esta categoría, pero sólo el 2% de las que sí tienen acceso. En los niveles intermedios, la población que gana más de 1 hasta 3 SM representa al 50% de la población ocupada, pero para el grupo con acceso esta proporción aumenta a 57% en tanto que para los que no tienen acceso disminuye a 47%.

Sin embargo, las diferencias más notables al igual que en la base de la pirámide, se encuentran en la parte alta. La población ocupada que gana más de 3 SM es del 21%, pero si se tiene acceso a las instituciones que prestan servicios de seguridad social, esta proporción aumenta al 31%, en tanto que para los que no tienen acceso disminuye al 13%. Estas diferencias nos hablan de las implicaciones que tienen la estructura del mercado laboral en las condiciones laborales de la población y que se extienden a otros aspectos, como el acceso a financiamiento para vivienda.

**Gráfico 10.**

Nivel de ingresos de la población ocupada según acceso a instituciones de salud.



**Fuente:**

Elaboración propia a partir de INEGI, Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo III-2012.

La falta de acceso a seguridad social por parte de los trabajadores es un tema de precariedad en el empleo y no se circunscribe únicamente en el sector informal, como algunas posturas suelen sostener. Incluso en el sector formal se presentan condiciones de precariedad laboral, como la falta de acceso a instituciones de seguridad social. De las personas con acceso, sólo

el 1.4% se encuentra en el sector informal, lo que muestra que la informalidad es casi equivalente a precariedad; por otro lado, de las personas sin acceso, aproximadamente la mitad se encuentra en el sector informal y la otra mitad en el sector formal, lo que evidencia que la formalidad no es ajena a la precariedad.

**Cuadro 6.**  
Sector de ocupación de la población ocupada según acceso a instituciones de salud.

Sector de ocupación	Personas			Porcentajes		
	Con acceso	Sin acceso	Total*	Con acceso	Sin acceso	Total*
Formal	747,216	881,493	1,638,598	98.6%	52.4%	66.9%
Informal	10,456	799,975	810,431	1.4%	47.6%	33.1%
<b>Total</b>	<b>757,672</b>	<b>1,681,468</b>	<b>2,449,029</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

\*Incluyen a 9,889 personas que no especificaron el acceso a instituciones de salud, todas en el sector formal.

**Fuente:**  
Elaboración propia a partir de INEGI, Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo III-2012.

## 4.1.8. Sector informal

Además de la precariedad en relación a la seguridad social que se presenta en el sector informal, también existen otras implicaciones que lo distinguen del sector formal, por ejemplo la regularidad en las percepciones, las jornadas y horarios de trabajo, la seguridad jurídica y laboral, entre otras. Hay una idea cada vez menos generalizada de que informalidad es equivalente a escasos recursos y a inestabilidad, lo cual ha provocado que pocos organismos y programas estén orientados a atender a este sector del mercado laboral, lo cual dificulta su acceso a opciones de financiamiento para vivienda.

Del total de personas ocupadas en la entidad, el 33% se encuentra en el sector informal, es decir,

una de cada tres personas. La relación en mujeres es un poco más alta (33.4%) que en los hombres (32.2%) pero no existe una diferencia significativa.

Donde sí existen diferencias significativas es en el sector de ocupación, en donde vemos que el comercio y la construcción presentan las desigualdades más notables (17.9 y 14.2 puntos porcentuales, respectivamente); por el contrario, los sectores con diferencias a favor de la formalidad son el sector agropecuario, la industria manufacturera y los servicios.

**Cuadro 7.**

Sexo de la población ocupada según sector de ocupación.

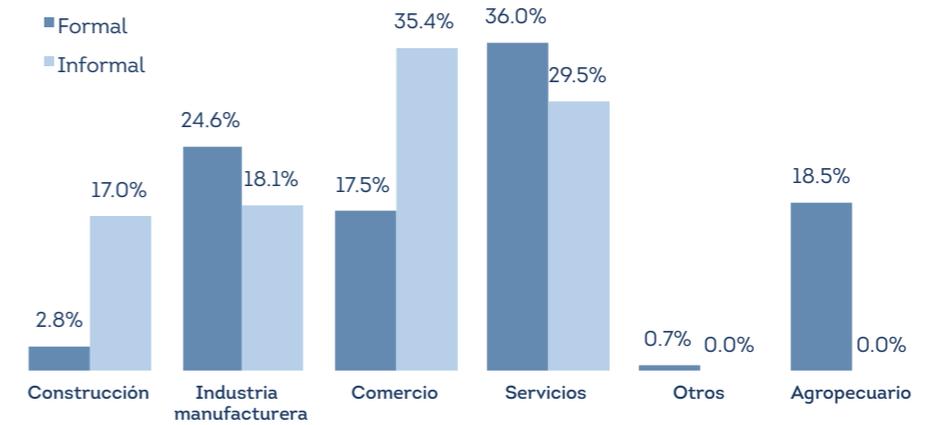
Sector de ocupación	Personas			Porcentajes		
	Hombres	Mujeres	Total*	Hombres	Mujeres	Total*
Formal	993,644	644,954	1,638,598	67.8%	65.6%	66.9%
Informal	472,404	338,027	810,431	32.2%	34.4%	33.1%
<b>Total</b>	<b>1,466,048</b>	<b>982,981</b>	<b>2,449,029</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

**Fuente:**

Elaboración propia a partir de INEGI, Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo III-2012.

**Gráfico 11.**

Sector de actividad de la población ocupada según sector de ocupación.



**Fuente:**

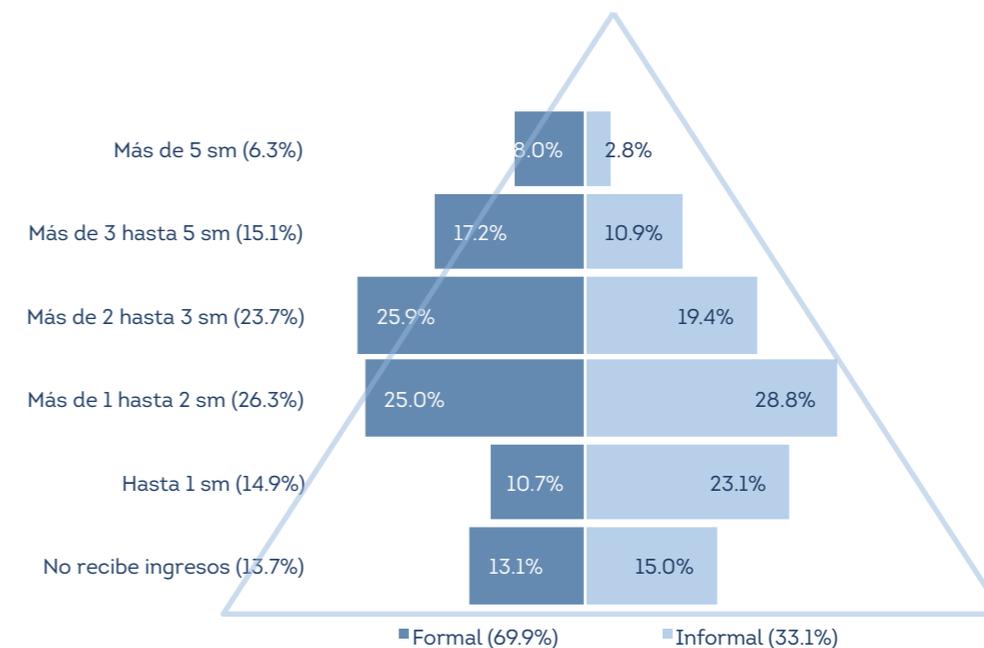
Elaboración propia a partir de INEGI, Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo III-2012.

Aunque existen diferencias significativas en relación al ingreso, estas no son tan pronunciadas como en la comparación entre ocupados con acceso y sin acceso a seguridad social. En el caso de la informalidad, el porcentaje que recibe hasta 1 sm es del 38%, mientras que este mismo nivel de ingresos para el sector formal es del 24%. El rango de ingresos de más de 1 hasta 3 sm es para el sector informal del 48% y para el formal del

51%; finalmente para los niveles más altos, los trabajadores informales que ganan más de 3 sm son el 14% en tanto que en el sector formal son el 25%. Si bien notamos desventajas en el sector informal, es posible también encontrar a un grupo significativo de trabajadores que perciben ingresos similares a los del sector formal.

**Gráfico 12.**

Nivel de ingresos de la población ocupada según sector de ocupación.



**Fuente:**

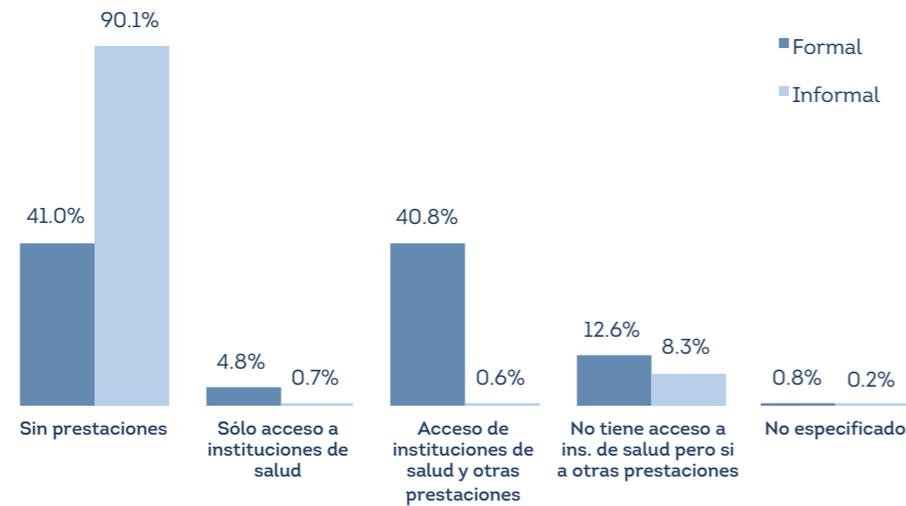
Elaboración propia a partir de INEGI, Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo III-2012.

Las principales diferencias entre el sector formal e informal es quizá en las prestaciones laborales, que como ya vimos se hace más evidente en el acceso a instituciones de seguridad social. Sin embargo no son las únicas diferencias, pues

nueve de cada diez personas en el sector informal no tiene ninguna prestación laboral, y sólo el 8% tiene otras prestaciones distintas a la seguridad social.

**Gráfico 13.**

Prestaciones laborales de la población ocupada según sector de ocupación.



**Fuente:**

Elaboración propia a partir de INEGI, Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo III-2012.

La precariedad laboral que se intensifica en el sector informal, pareciera no ser motivo para buscar cambiar de trabajo, por lo que se trata más de una cuestión estructural que la simple elección de las personas. Bajo este último argumento, sería obvio pensar que ante una situación de precariedad, la racionalidad individual dictaría que

se debería buscar un trabajo mejor, sin embargo vemos que el 92% de la población ocupada en el sector informal no busca otro empleo, el 1.5% si busca pero no para abandonar el actual, sino para tener dos empleos y sólo el 6.4% busca otro empleo para cambiarse de trabajo.

**Cuadro 8.**

Búsqueda de otro empleo de la población ocupada según sector de ocupación

Buscador de otro empleo	Personas		
	Formal	Informal	Total
Para tener otro empleo	0.9%	1.5%	1.1%
Para cambiarse de trabajo	4.8%	6.4%	5.3%
No buscó	93.0%	91.9%	92.6%
<b>Total*</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

\*Incluye el 0.94% que tuvo Otra razón para buscar otro empleo, y el 0.02% que No especificó si buscó otro empleo.

**Fuente:**

Elaboración propia a partir de INEGI, Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo III-2012.

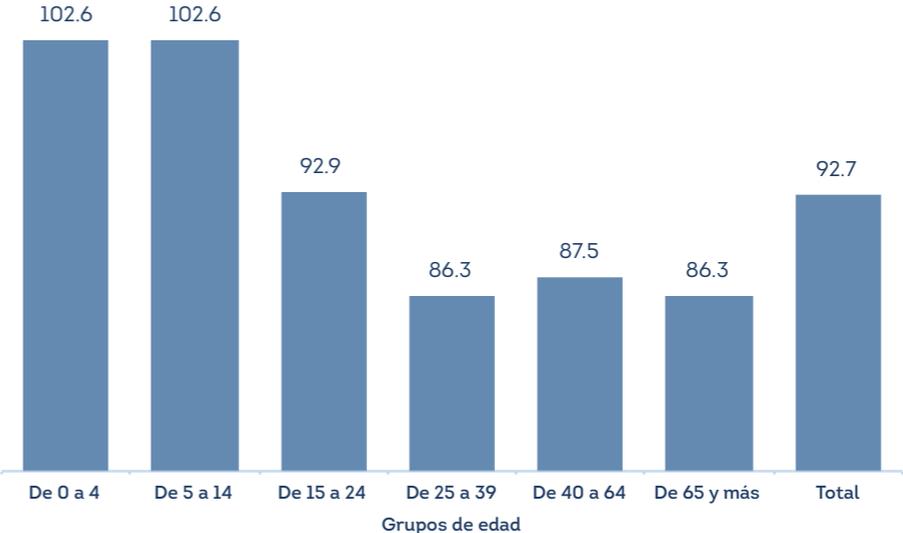
### 4.1.9. Dimensión de género

En la actualidad la dimensión de género ha provocado que las políticas públicas sean transversales y tomen en cuenta las desigualdades de género existentes en la estructura social. Con la perspectiva de género se pretende visibilizar las desigualdades existentes y donde sea necesario, implementar acciones afirmativas y contar con políticas más acordes a la realidad social.

En primer lugar, es necesario notar que el índice de masculinidad en la entidad es de 93 hombres por cada 100 mujeres, por tanto la población femenina es mayor. Esta relación no es igual para todos los grupos de edad, tanto así que en las edades tempranas (menos de 15 años) la relación es favorable para los hombres, es decir que nacen más niños que niñas. Sin embargo, con el paso de los años la sobremortalidad masculina se hace evidente y a partir de los 15 años se tiene una relación favorable a las mujeres, no sólo en las edades más avanzadas, ya que el índice de masculinidad más bajo se encuentra en el grupo de 25 a 39 años.

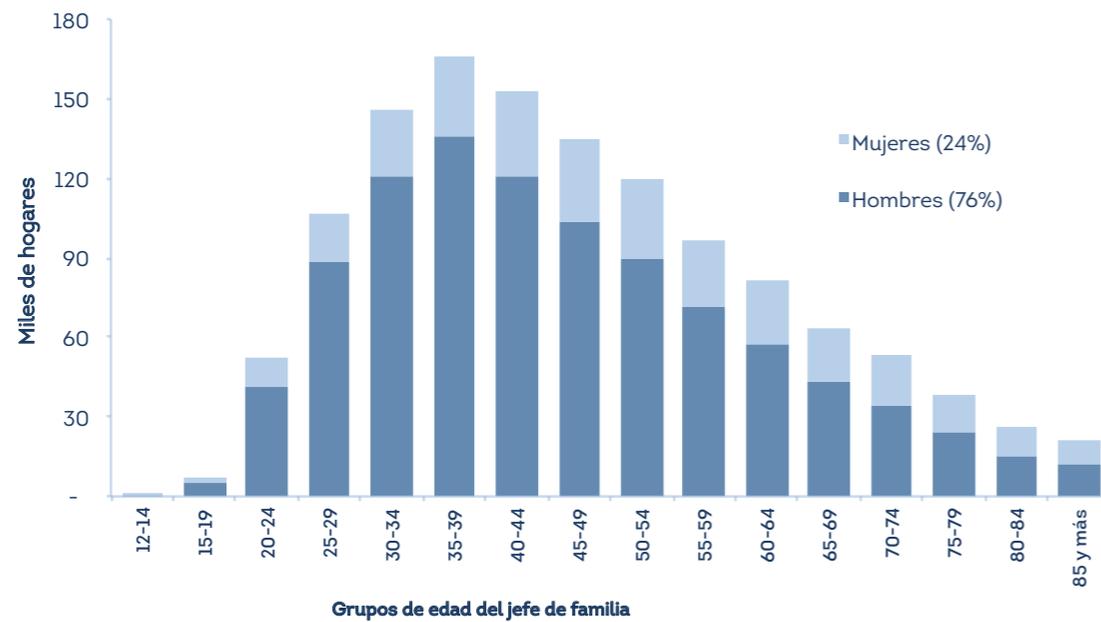
La migración (sobre todo masculina), la sobremortalidad masculina y la mayor esperanza de vida femenina se conjugan para tener un panorama demográfico preponderantemente femenino. Con un promedio del 24% de hogares dirigidos por mujeres, la entidad se encuentra ligeramente por debajo del promedio nacional (24.6%). Al igual que en el índice de masculinidad, esta proporción varía dependiendo de la edad, en este caso de la jefatura de hogar. Por ejemplo en las edades de menores a 20 años, la proporción de jefas de hogar es mayor que el promedio estatal (32% para las de 12 a 14 años y 28% para las de 15 a 19 años), después esta proporción disminuye entre los 20 y 49 años para que a partir de los 50 se supere el 25% hasta llegar al 45% en las jefaturas de 85 y más años.

**Gráfico 14.**  
Índice de masculinidad por grupos de edad.



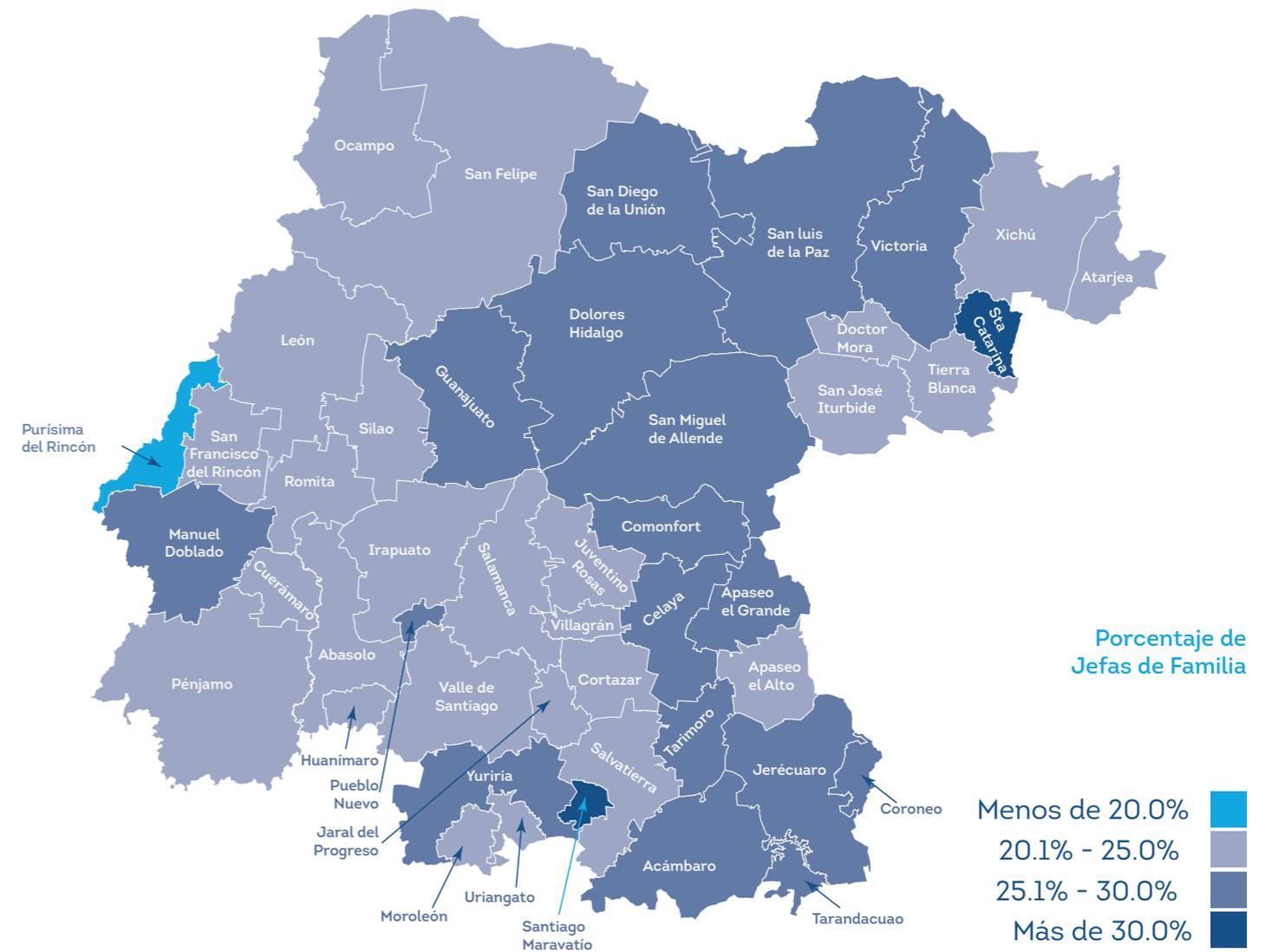
**Fuente:**  
Elaboración propia a partir de INEGI, Censo de población y vivienda 2010.

**Gráfico 15.**  
Sexo del jefe de hogar según grupos de edad.



**Fuente:**  
Elaboración propia a partir de INEGI, Censo de población y vivienda 2010.

**Mapa 4.**  
Mujeres jefes de familia por municipio, 2010



**Fuente:**  
Elaboración propia a partir de INEGI, Censo de población y vivienda 2010.

Además de las desigualdades hacia las mujeres en relación a la informalidad y la seguridad social que se han revisado en los apartados correspondientes, también existen otras inequidades estructurales en el mercado laboral. La situación más evidente es la participación de las mujeres en la actividad económica, que es del 45% contra el 75% de los hombres.

De este 45% que es económicamente activa, el 42% también realizan quehaceres domésticos (PEA y quehaceres domésticos; PEA, estudian y quehaceres domésticos). En cambio, del 75% de hombres económicamente activos, sólo el 32% realizan quehaceres domésticos, la mayoría sólo es PEA (42%).

Las razones para no ser económicamente activos varían de acuerdo al género, siendo los motivos de estudio los más equilibrados entre hombres y mujeres (13.4 y 12.5% respectivamente). Si tomamos en cuenta que este porcentaje es sobre el total de la población de 14 años y más, es una situación bastante equilibrada. La diferencia más notable está en que el 41% de la población femenina no es económicamente activa por dedicarse exclusivamente a los quehaceres domésticos, en tanto que esta misma situación para los hombres es del 5.5%.

**Cuadro 9.**

Condición de actividad e inactividad de la población de 14 años y más.

Condición de actividad e inactividad	Personas			Porcentajes		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
<b>PEA</b>						
Sólo PEA	862,777	56,117	918,894	41.5%	2.4%	20.7%
PEA y estudian	36,769	13,991	50,760	1.8%	0.6%	1.1%
PEA y quehaceres domésticos	608,879	921,751	1,530,630	29.3%	39.1%	34.5%
PEA, estudian y quehaceres domésticos	52,212	58,567	110,779	2.5%	2.5%	2.5%
<b>Subtotal</b>	<b>1,560,637</b>	<b>1,050,426</b>	<b>2,611,063</b>	<b>75.1%</b>	<b>44.6%</b>	<b>58.9%</b>
<b>PNEA</b>						
Estudian	278,138	294,975	573,113	13.4%	12.5%	12.9%
Quehaceres domésticos	114,498	969,345	1,083,843	5.5%	41.2%	24.4%
Servicios gratuitos a su comunidad	634	634	634	0.0%	0.0%	0.0%
Ninguna de las anteriores	124,676	39,851	164,527	6.0%	1.7%	3.7%
<b>Subtotal</b>	<b>517,946</b>	<b>1,304,171</b>	<b>1,822,117</b>	<b>24.9%</b>	<b>55.4%</b>	<b>41.1%</b>
<b>Población total de 14 años y más</b>	<b>2,078,583</b>	<b>2,354,597</b>	<b>4,433,180</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

**Fuente:**

Elaboración propia a partir de INEGI, Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo III-2012.

Tomando como totales sólo a la PNEA, la disponibilidad para incorporarse al mercado laboral también es distinta según el sexo de las personas en algunos aspectos. Así pues, el 8% de las mujeres contra el 2% de los hombres tienen interés para trabajar pero bajo algún contexto que les impide hacerlo,

que si se agrega al 64% de mujeres contra el 51% de hombres que no tienen interés por trabajar por atender otras obligaciones, tenemos que 72% de las mujeres en la PNEA no se incorporan al mercado laboral por razones ajenas a ellas.

**Cuadro 10.**

Composición de la PNEA según disponibilidad o indisponibilidad para trabajar.

Composición de la PNEA	Personas			Porcentajes		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Disponible para trabajar que han desistido de buscar empleo	2,811	7,079	9,890	0.5%	0.5%	0.5%
Disponibles para trabajar que no buscan empleo por considerar que no tienen posibilidades	157,294	295,062	452,356	30.4%	22.6%	24.8%
Con interés para trabajar pero bajo algún contexto que les impide hacerlo	9,866	109,288	119,154	1.9%	8.4%	6.5%
Sin interés por trabajar por atender otras obligaciones	264,242	832,889	1,097,131	51.0%	63.9%	60.2%
Con impedimentos físicos para trabajar	5,202	6,370	11,572	1.0%	0.5%	0.6%
Otros	78,531	53,483	132,014	15.2%	4.1%	7.2%
<b>Total</b>	<b>517,946</b>	<b>1,304,171</b>	<b>1,822,117</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

**Fuente:**

Elaboración propia a partir de INEGI, Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo III-2012.

## 4.1.10 Proyecciones de población

Otro elemento de análisis de la población son las proyecciones, mismas que son elaboradas oficialmente por el CONAPO. En el período 2012-2018 se estima que la población pase de 5.67 millones a 5.95 millones de habitantes, lo que implica una reducción significativa de la tasa de crecimiento para llegar al 2018 al 0.71%; del mismo modo, la tasa global de fecundidad bajará de 2.32 a 2.19, ya muy cerca del reemplazo (2.10).

En términos absolutos, se estima que el crecimiento natural pasará de 84 mil a 79 mil personas anuales (nacimientos menos defunciones), en tanto que por cuestiones sociales el decremento aumentará al pasar de -32 mil a -37 mil (inmigración menos emigración), así pues, el crecimiento anual para 2018 se estima en 42 mil personas. El crecimiento total estará sobre todo en las mujeres, por lo

que el índice de masculinidad seguirá a la baja y pasará de 93.0 en 2012 a 92.2 en 2018. De acuerdo a los datos de CONAPO, aún no se espera una reducción en el saldo neto migratorio, aunque si un aumento en el número de personas de otras entidades que llegan a Guanajuato.

Finalmente, a partir de un análisis de la proyección por edades, se espera observar un mayor adelgazamiento de la base de la pirámide y un mayor ensanchamiento de las partes superiores, lo que indica un mayor avance en la transición demográfica. Esto significa que aunque la población crezca cada vez más a un ritmo menor, los hogares no desacelerarán su ritmo de crecimiento y por tanto, la demanda de vivienda seguirá manteniéndose, aunque con familias más pequeñas.

**Cuadro 11.**

Indicadores de proyecciones de población 2012-2018

Indicador	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Población a mitad de año</b>	5,668,181	5,719,709	5,769,524	5,817,614	5,864,016	5,908,845	5,952,087
<b>Hombres</b>	2,731,195	2,754,374	2,776,504	2,797,585	2,817,667	2,836,857	2,855,137
<b>Mujeres</b>	2,936,985	2,965,335	2,993,020	3,020,029	3,046,350	3,071,988	3,096,950
<b>Crecimiento natural</b>	84,835	84,078	83,304	82,486	81,627	80,737	79,734
<b>Crecimiento social total</b>	-32,092	-33,223	-34,236	-35,137	-35,937	-36,645	-37,265
<b>Crecimiento total</b>	52,743	50,855	49,068	47,349	45,689	44,092	42,469
<b>Tasa de crecimiento natural**</b>	1.50	1.47	1.44	1.42	1.39	1.37	1.34
<b>Tasa de crecimiento social**</b>	-0.57	-0.58	-0.59	-0.60	-0.61	-0.62	-0.63
<b>Tasa de crecimiento total**</b>	0.93	0.89	0.85	0.81	0.78	0.75	0.71
<b>Tasa global de fecundidad</b>	2.32	2.29	2.27	2.25	2.23	2.21	2.19

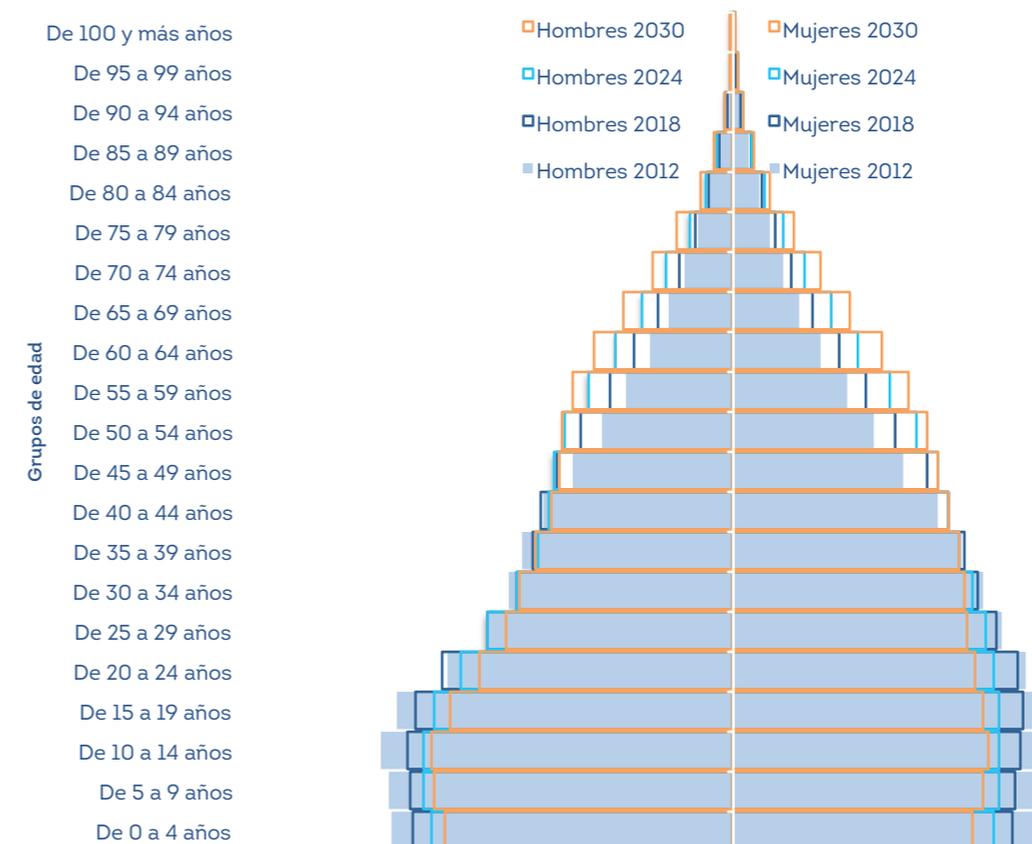
\* Por cien.

**Fuente:**

CONAPO, Proyecciones de la población de las entidades federativas 2010 - 2030.

**Gráfico 16**

Proyecciones de la estructura de edad de Guanajuato 2012-2030



**Fuente:**

Elaboración propia a partir de CONAPO, Proyecciones de la población de las entidades federativas 2010 - 2030.

# 4.2.Situación de la vivienda

## 4.2.1. Ocupación de las viviendas

De las cerca de 1.3 millones de viviendas existentes en la entidad, sólo se identificaron 329 viviendas colectivas que corresponden a orfanatos, asilos, conventos, prisiones y otros lugares habitados por comunidades y no por hogares. Del total de viviendas particulares, más del 96% se trata de casas independientes (vivienda horizontal) y sólo el 2% de departamentos en edificio o vivienda vertical.

Algunos espacios que han sido habilitados como viviendas no son adecuadas y este hecho implica la necesidad de reemplazarlos por

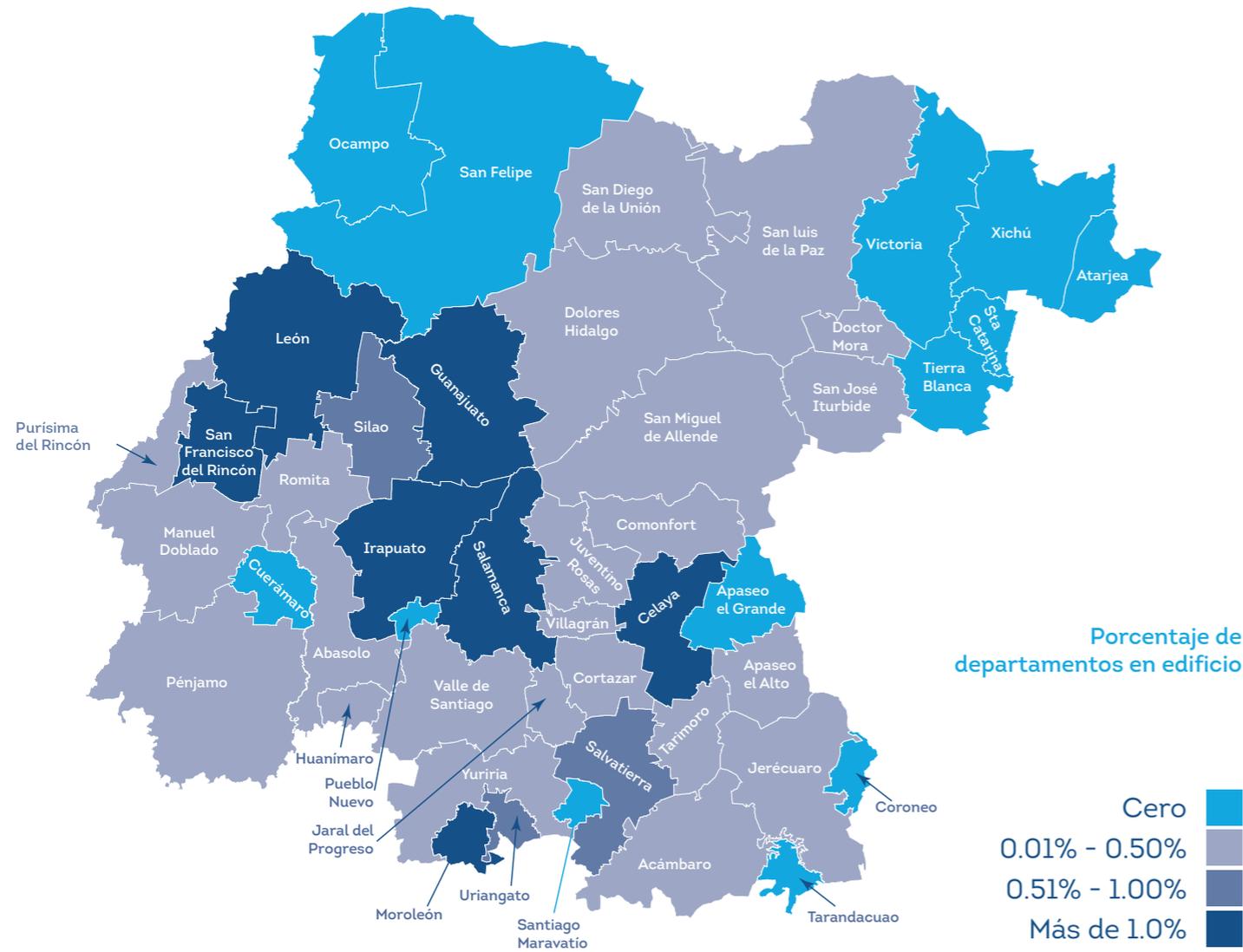
viviendas adecuadas, es el caso de los refugios, las viviendas móviles y los locales no construidos para habitación. Dentro de esta categoría también podemos incluir a los cuartos de azotea que son utilizados como viviendas y hogares independientes a las viviendas principales, ya que un cuarto en azotea entra en la categoría de “cuarto redondo” en referencia a las viviendas de un solo cuarto en donde en un mismo espacio se realizan todas las actividades cotidianas (dormir, descansar, cocinar, comer, etc.).

Gráfico 17. Tipos de viviendas.



Fuente: Elaboración propia a partir de INEGI. Censo de población y vivienda 2010.

**Mapa 5.**  
Viviendas tipo departamentos por municipio, 2010

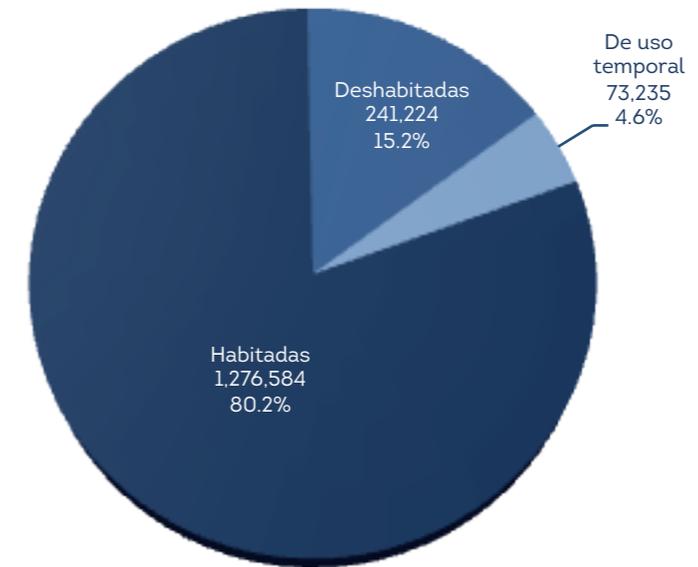


**Fuente:**  
Elaboración propia a partir de INEGI, Censo de población y vivienda 2010.

Del total de viviendas particulares, el 4.6% es de uso temporal y el 15.2% se encontró deshabitada. En el primer caso se trata por lo regular de segundas residencias que son ocupadas en algunos periodos del año, lo que implica que no se encuentren deshabitadas permanentemente. En el caso de las viviendas desocupadas, para el año 2010 eran más de 240 mil, aunque no

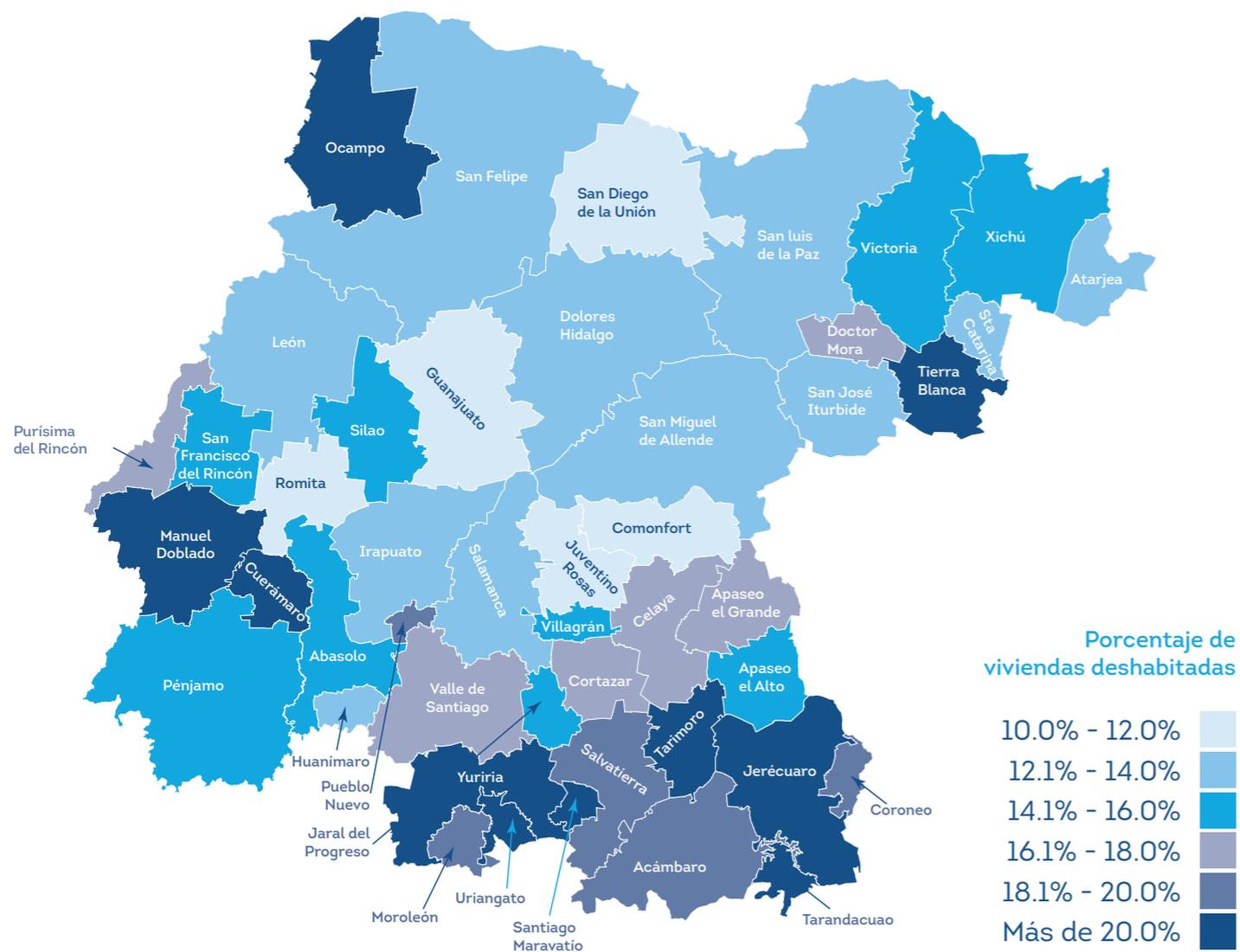
necesariamente significa que sean viviendas abandonadas, sino que pudieran estar disponibles para renta o venta y formar parte del inventario de la oferta disponible. En todo caso, el reto es poner en circulación y en uso este significativo número de viviendas que dependiendo de su localización y sus condiciones, pueden ayudar a abatir significativamente el rezago habitacional.

**Gráfico 18.**  
Condición de habitación de las viviendas particulares.



**Fuente:**  
Elaboración propia a partir de INEGI, Censo de población y vivienda 2010.

**Mapa 6.**  
Viviendas deshabitadas por municipio, 2010.



**Fuente:**  
Elaboración propia a partir de INEGI, Censo de población y vivienda 2010.

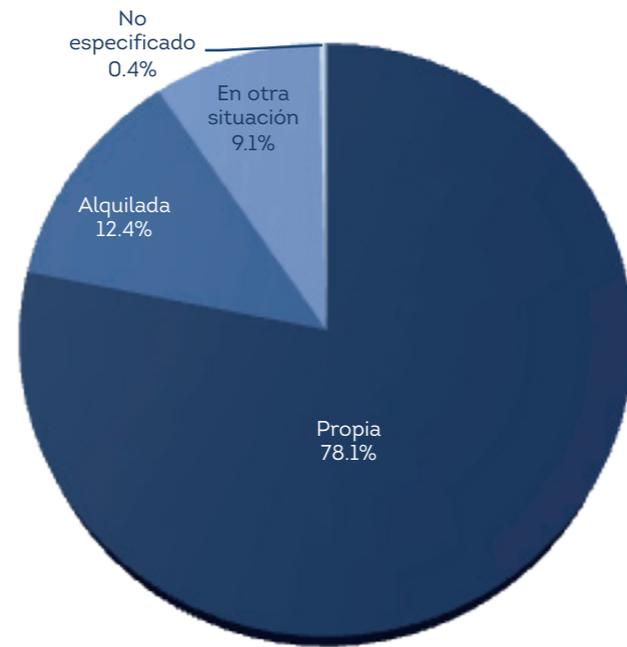
## 4.2.2. Tenencia de las viviendas

Del total del inventario de viviendas particulares habitadas, el 78% es habitado por sus propietarios, aunque los datos censales no precisan cuantas de estas viviendas propias se están pagando y cuantas ya están totalmente pagadas. El 12% se trata de viviendas en alquiler y el 9% están en otra situación de tenencia, que entre las más comunes son estar prestadas por algún familiar o como una prestación laboral.

La tenencia segura de la vivienda es una condición para la vivienda adecuada, y no se refiere únicamente a la propiedad sino a la garantía en el uso de la misma, a fin de evitar los desalojos forzados, por ejemplo. Así pues, el que la vivienda sea propia no garantiza una tenencia segura sino hasta que se ha terminado de pagar y se cuenta con la documentación de propiedad, aunque ciertamente ofrece una seguridad aceptable. Por otro lado, la vivienda en renta puede ser una forma de tenencia segura si existe un contrato de arrendamiento que garantice los derechos de ambas partes.

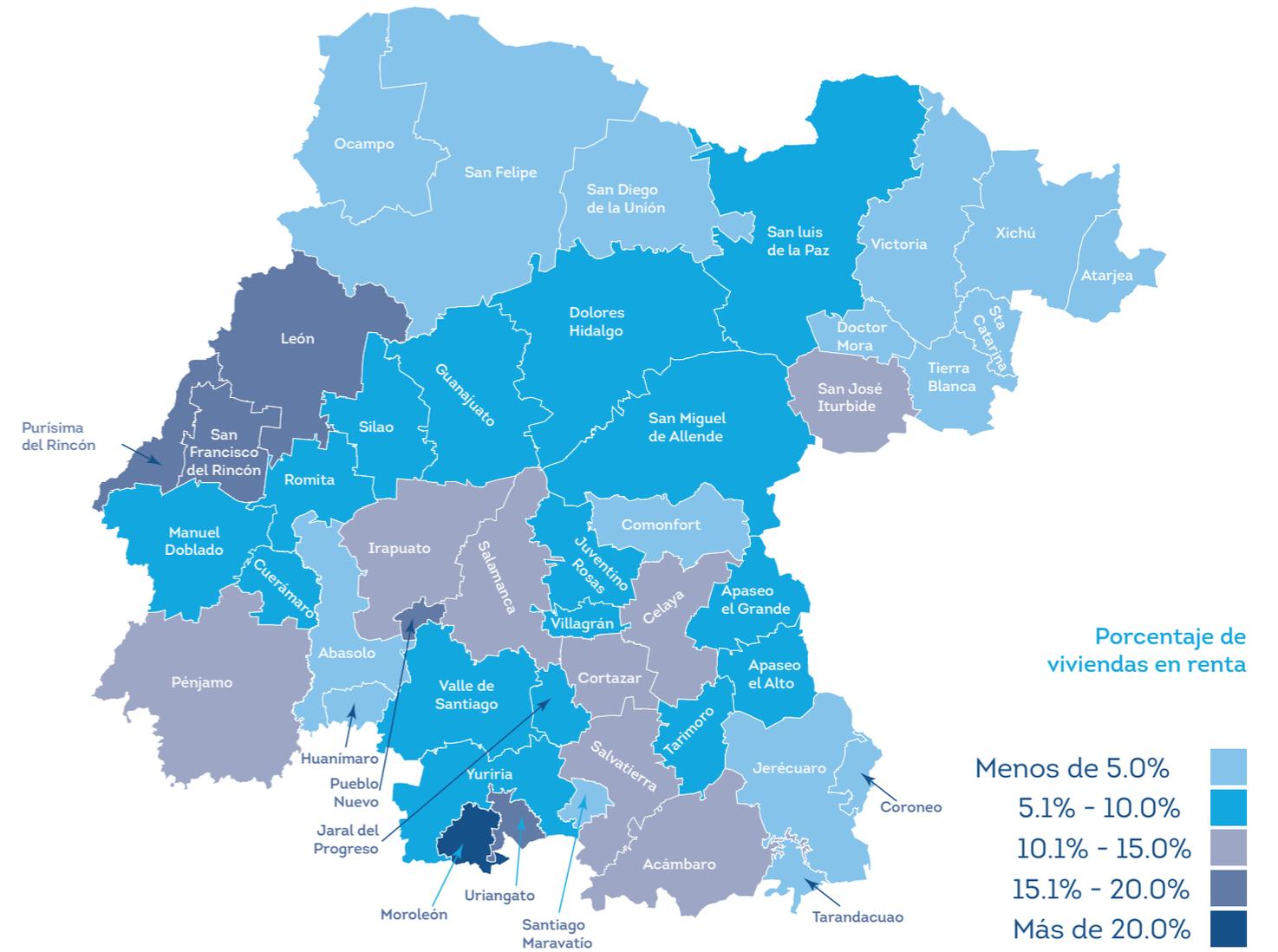
Los casos que se encuentran en “otra situación en la tenencia” son quizá los de menor seguridad, pues no se encuentran en propiedad ni a través de un contrato de arrendamiento que al menos de certeza en el goce y disfrute de la vivienda de manera temporal, sino de arreglos familiares o laborales, que no necesariamente garantizan jurídicamente la posesión o disfrute de la vivienda. En este sentido, se busca a través de los organismos públicos que atienden la necesidad de vivienda del ciudadano, crear medios idóneos para promover la propiedad de la vivienda.

**Gráfico 19.**  
Tenencia de las viviendas particulares habitadas.



**Fuente:**  
Elaboración propia a partir de INEGI, Censo de población y vivienda 2010.

**Mapa 7.**  
Viviendas en renta por municipio, 2010.



**Fuente:**  
Elaboración propia a partir de INEGI, Censo de población y vivienda 2010.

De las viviendas propias se tiene información sobre la forma de adquisición, que puede extrapolarse a las formas de producción. Así es como tenemos que el 28% corresponde a compra, que equivale a la producción y venta de vivienda terminada, principalmente nueva y en fraccionamientos, en donde en la mayoría de los casos se utiliza un financiamiento para adquisición de organismos de vivienda, la banca de desarrollo o privada.

La vivienda que se produce por encargo (31%) también puede incluir un financiamiento, ya sea a través de un crédito o un subsidio y aunque el propietario no involucra su mano de obra directa, es muy parecido a la autoconstrucción en el sentido de que es una producción progresiva de la vivienda y en menor medida se trata de

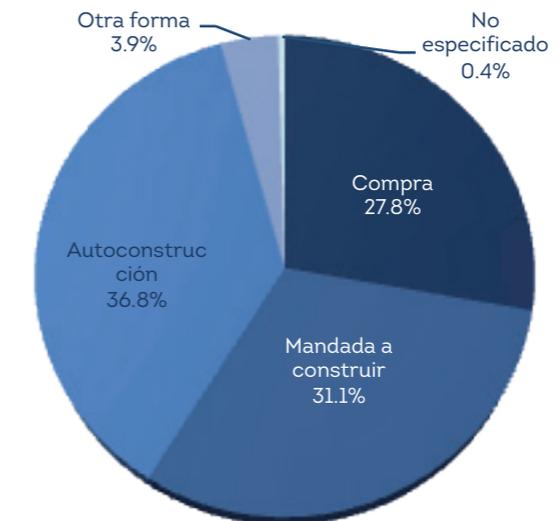
una producción por encargo en el sentido más tradicional.<sup>(3)</sup>

La vivienda autoconstruida (37%) es la de mayor proporción y como su nombre lo indica, es construida/producida por el mismo propietario/usuario incorporando su mano de obra de manera directa pudiéndose apoyar de terceros. Generalmente se trata de una producción progresiva que va avanzando en función de la disponibilidad de recursos con los que cuente el propietario. Puede o no incluir un crédito o subsidio generalmente de organismos de vivienda (federales, estatales o municipales) y está relacionado principalmente con los sectores de la población con menores recursos.

<sup>3</sup> La producción por encargo se caracteriza porque el propietario controla la producción pero no incluye su mano de obra directa, es decir que contrata a terceros para producir la vivienda y es ocupada cuando la vivienda se ha completado; generalmente es una forma de producción característica de las clases medias y altas.

**Gráfico 20.**

Forma de adquisición de las viviendas particulares habitadas propias.

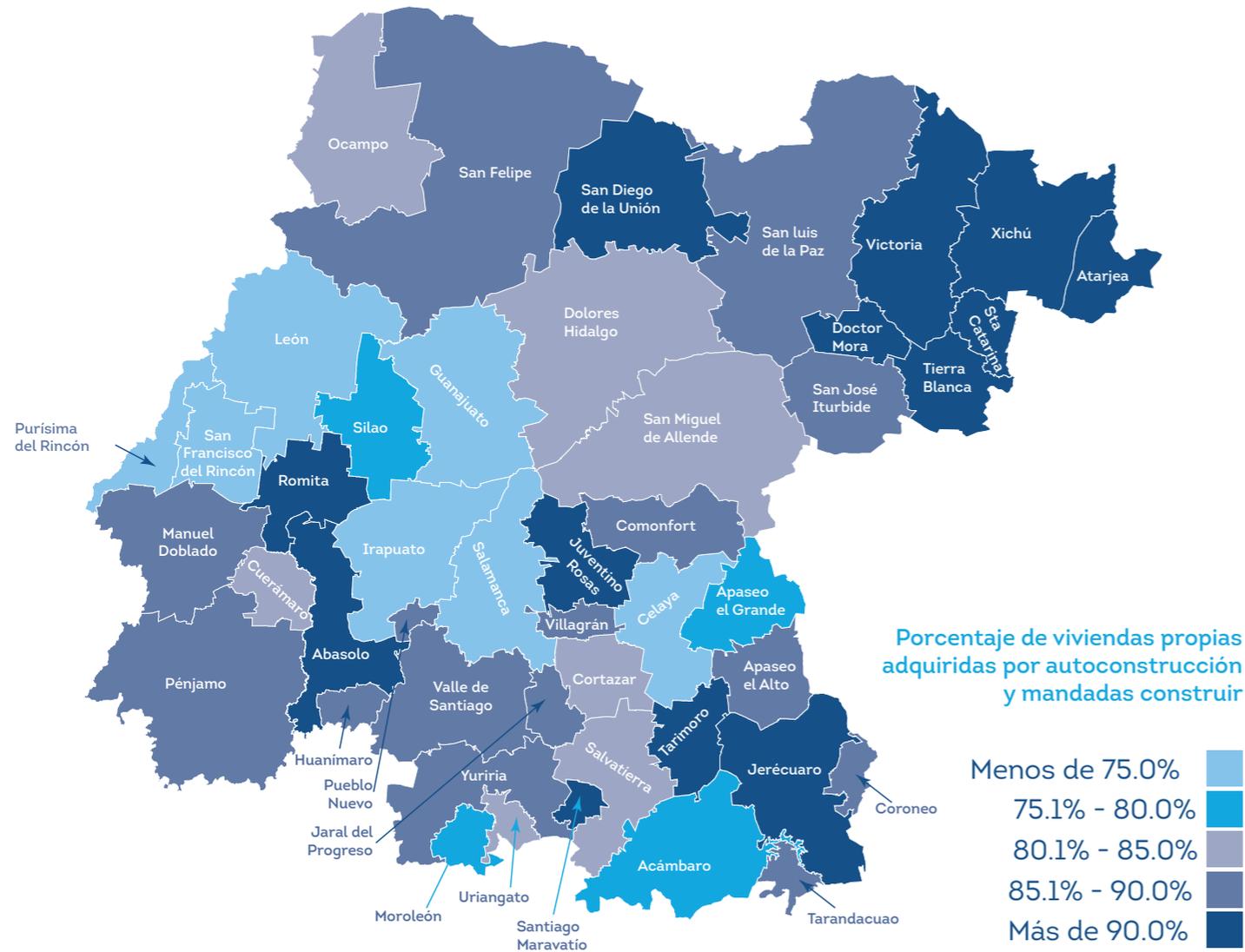


**Fuente:**

Elaboración propia a partir de INEGI, Censo de población y vivienda 2010.

**Mapa 8.**

Viviendas propias autoconstruidas y mandadas a construir por municipio, 2010.



**Fuente:**

Elaboración propia a partir de INEGI, Censo de población y vivienda 2010.

## 4.2.3. Calidad y espacios

Los indicadores más utilizados para determinar si una vivienda es adecuada y puede cumplir con las funciones de protección y habitabilidad, se refieren a la calidad estructural, la suficiencia de espacios y la conexión domiciliar de los servicios básicos. Cuando existen insuficiencias en estos aspectos, entonces suele hablarse de viviendas inadecuadas que necesitan algún tipo de mejora.

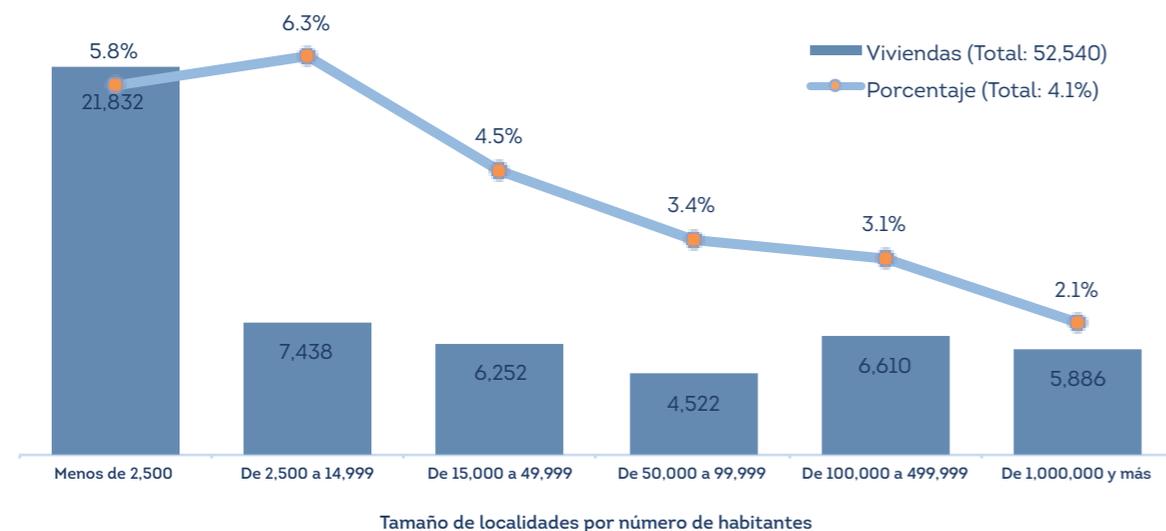
En relación a las estructuras, el primer indicador a revisar suele ser el material principal de los pisos de las viviendas. Cuando el piso es de tierra suele indicar un nivel de precariedad que se extiende a otros aspectos de la vivienda y del hogar que los habita. Por ejemplo es muy probable que una vivienda con piso de tierra también presente precariedad en las paredes y techos, así como en los espacios. También es probable que carezca de otros espacios como la cocina y baño exclusivo, un sanitario con conexión directa de agua o la disponibilidad de agua dentro de la

vivienda. Por otro lado, un piso de tierra implica riesgos sanitarios para los integrantes del hogar, especialmente para los infantes, además de que habla de la insuficiencia de recursos económicos del hogar, que puede extenderse en carencias también en alimentación, salud y educación, entre otros temas.

Existen poco más de 50 mil viviendas con piso de tierra en la entidad (4.1%), principalmente en localidades rurales (más del 40% del total); sin embargo es en las localidades de 2,500 a 15 mil habitantes donde la proporción de viviendas con piso de tierra es mayor (6.3%). A pesar de que la proporción se comporta de forma inversa al tamaño de localidad (a mayor tamaño de localidad, menor proporción de viviendas con piso de tierra), en términos absolutos el número de viviendas es significativo, pues más de 12 mil viviendas con piso de tierra se encuentran en localidades de más de 100 mil habitantes, y representan el 24% del total estatal.

**Gráfico 21.**

Viviendas con piso de tierra por tamaño de localidad.



**Fuente:**

Elaboración propia a partir de INEGI, Censo de población y vivienda 2010.

Se consideran los pisos, paredes y techos para definir a las viviendas con estructuras durables. Cuando los materiales no durables se encuentran en paredes se habla de la necesidad de reemplazar la vivienda, pues el reemplazo de las paredes implica que el techo también tenga que ser intervenido. Cuando los materiales no durables se encuentran en pisos y techos, entonces se habla de necesidades de mejoramiento, para hacer adecuada la vivienda ya existente.

En cuanto a los pisos, sólo se considera material no durable a la tierra, es decir que no existe ningún material que haya sido incorporado a la edificación. Así pues, se considera durable el piso de cemento

o firme y los otros materiales de mejor acabado como la madera, el mosaico u otro recubrimiento. Los materiales no durables en paredes son los de desecho, las láminas de cartón, de asbesto y metálica, entre los principales; mientras que en los techos son considerados no durables los materiales de desecho, lámina de cartón, de asbesto y metálica, la paja, palma y similares.

Así pues, se tiene que el 84% de las viviendas cuentan con todas sus estructuras durables y sólo el 16% tiene una o más de sus estructuras no durables. Sin embargo, este 16% representa poco más de 200 mil viviendas, lo que lo convierte en un tema importante de atención.

**Cuadro 12.**

Estructuras durables en las viviendas particulares habitadas.

Estructuras de la vivienda	Porcentaje
<b>Estructuras durables</b>	<b>83.80%</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Piso de cemento o firme, pared de madera, adobe, tabique, ladrillo, block, piedra, cantera, cemento o concreto y techo de terrado con vigería, teja o losa de concreto o viguetas con bovedilla.</li> </ul>	<b>37.30%</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Piso de madera, mosaico u otro recubrimiento, pared de madera, adobe, tabique, ladrillo, block, piedra, cantera, cemento o concreto y techo de terrado con vigería, teja o losa de concreto o viguetas con bovedilla.</li> </ul>	<b>46.50%</b>
<b>Estructuras no durables</b>	<b>16.20%</b>

**Fuente:**

Elaboración propia a partir de INEGI, Censo de población y vivienda 2010.

La suficiencia de espacios de la vivienda suele ser medido de diferentes formas y normalmente se le denomina hacinamiento a la condición de insuficiencia. Existen diferentes formas de definir el hacinamiento, algunas de ellas son cuando existen dos o más hogares habitando una misma vivienda, sin importar el número de integrantes por hogar; otra forma es cuando del total de ocupantes de la vivienda, el promedio de personas por cuarto (sin contar cocina y baño) supera un umbral determinado (2, 2.5 o 3 personas por cuarto entre lo más utilizado); finalmente también suele definirse el hacinamiento cuando el promedio de ocupantes por dormitorio supera un umbral determinado.

Debido a las características de la información del último censo, no es posible determinar de manera directa el número de hogares por vivienda, por lo cual se corre el riesgo de que exista una falta de consenso entre diferentes cálculos. Por tanto, se tomó la determinación de definir el hacinamiento a partir de un umbral del número promedio de personas por cuarto. El umbral adoptado es de 2.5 y es el mismo que utiliza el CONEVAL para sus estimaciones de pobreza y de carencias sociales, así como también es utilizado por reconocidos investigadores en el tema. Así pues, se tiene que en Guanajuato el 6% de los hogares presenta hacinamiento en cuartos (77 mil viviendas) mientras que el 24% presenta hacinamiento en dormitorios (305 mil viviendas).<sup>(4)</sup>

4 Cabe advertir que no es correcto hacer una suma de ambos porcentajes y tomarlo como hacinamiento total. Son dos mediciones independientes, aunque es probable que las viviendas con hacinamiento en cuartos también presenten hacinamiento en dormitorios.

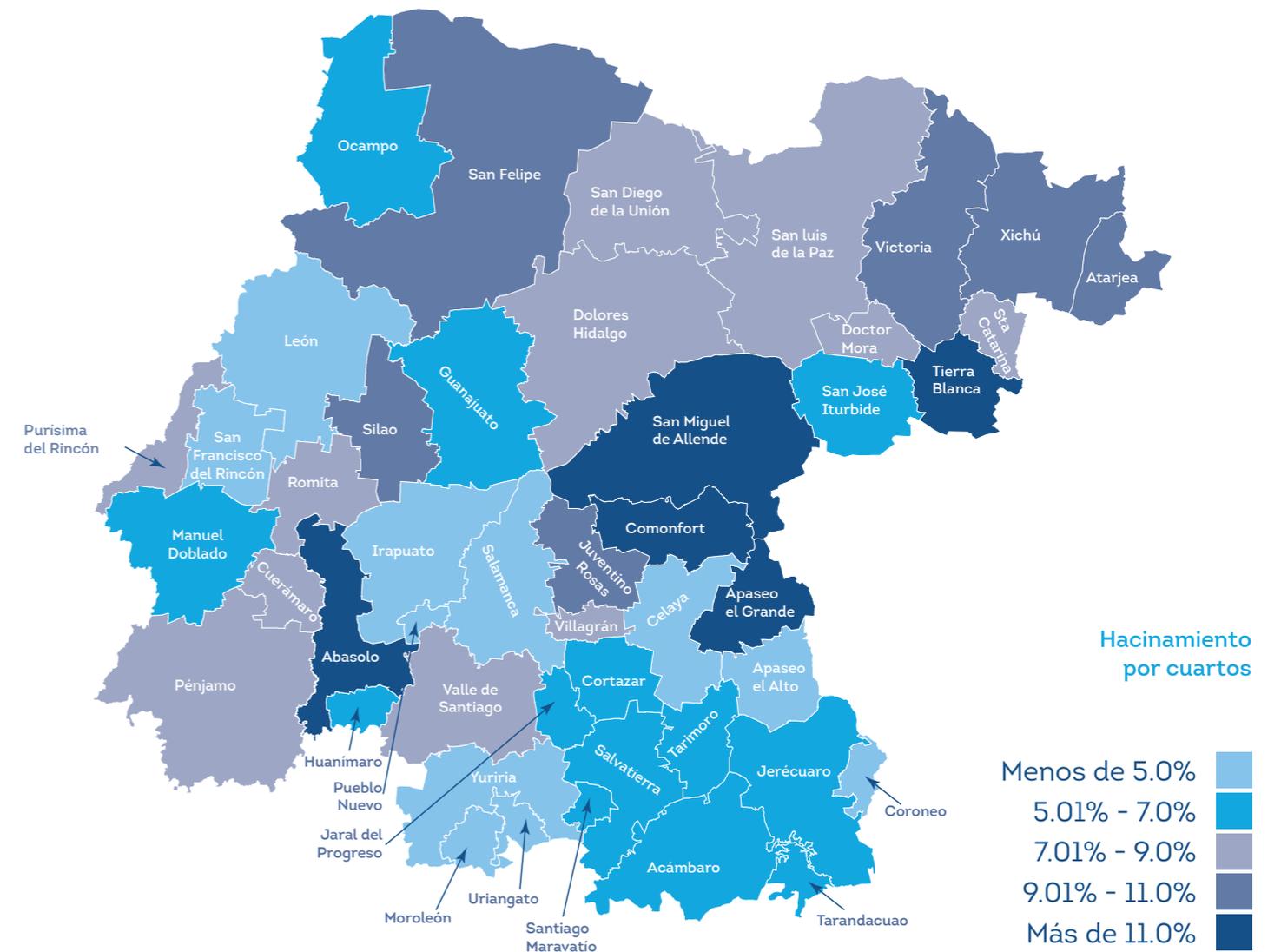
**Cuadro 13.**  
Condición de hacinamiento en las viviendas particulares habitadas.

Hacinamiento*	Porcentaje
En cuartos	6.0 %
En dormitorios	23.7 %

\*Más de 2.5 ocupantes por cuarto/dormitorio.

**Fuente:**  
Elaboración propia a partir de INEGI, Censo de población y vivienda 2010.

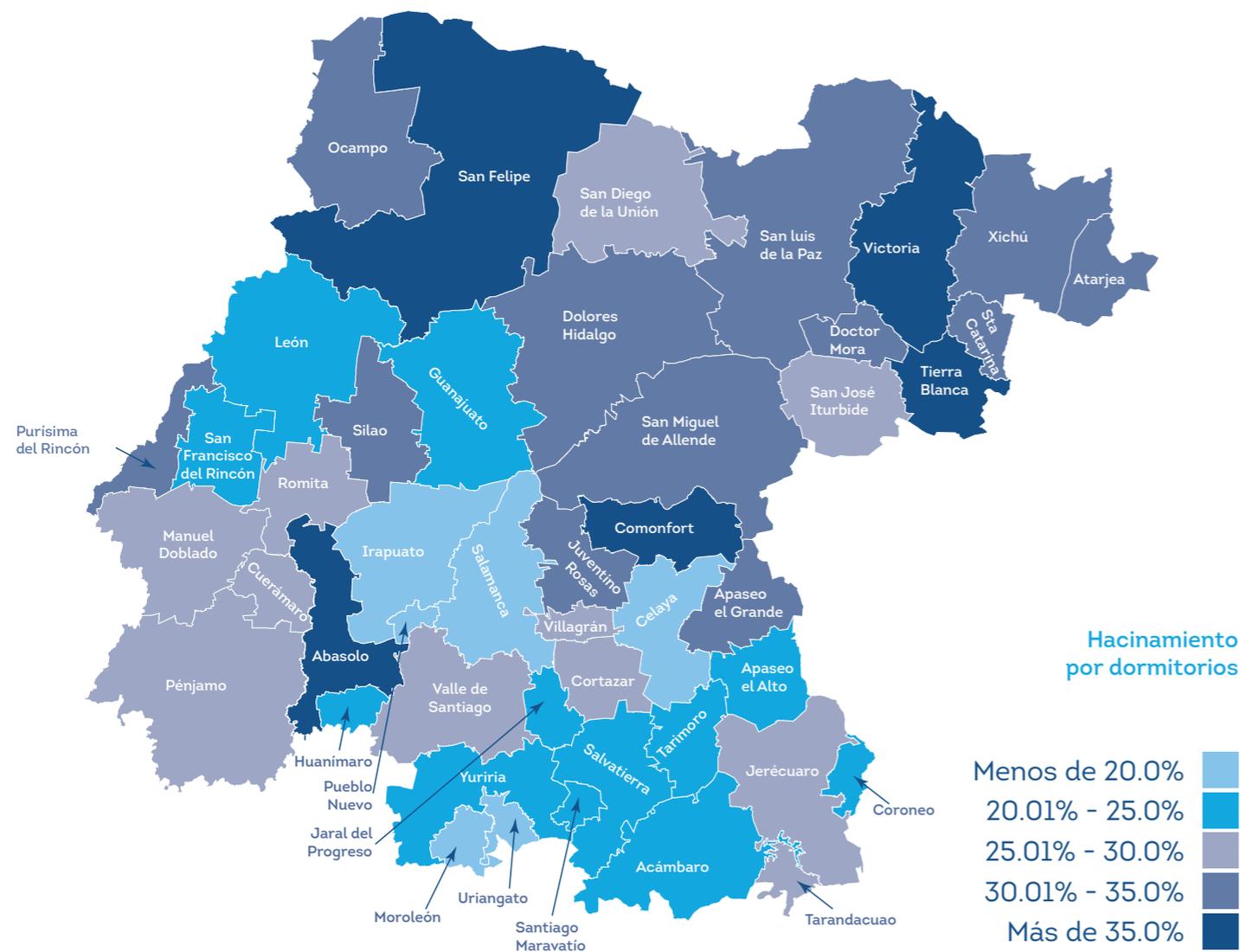
**Mapa 9.**  
Viviendas con hacinamiento por cuartos por municipio, 2010.



**Fuente:**  
Elaboración propia a partir de INEGI, Censo de población y vivienda 2010.

### Mapa 10

Viviendas con hacinamiento por dormitorios por municipio, 2010.



### Fuente:

Elaboración propia a partir de INEGI, Censo de población y vivienda 2010.

## 4.2.4 Servicios

Como ya se ha mencionado, además de la calidad estructural y la suficiencia de espacios en la vivienda, también la conexión a los servicios básicos es considerada dentro de los indicadores importantes para la vivienda adecuada. Tradicionalmente se consideran la conexión a la red de agua potable, drenaje y energía eléctrica como los tres servicios básicos, sin embargo en últimos años los criterios han ido modificándose a fin de acompañar los cambios sociales. Es así como la conexión a la red del agua potable ya no es un elemento suficientemente discriminante, pues el 92% de las viviendas cuenta con este servicio, pero si tomamos el indicador de la disponibilidad

del agua potable sea no sólo en conexión con la red pública, sino que además esté disponible dentro de la vivienda, entonces tenemos que el 76% de las viviendas cumplen esta condición, quedando un 24% de las viviendas con posibilidades de mejorar sus condiciones. Del mismo modo en el caso del drenaje, el 91% de las viviendas cuentan con drenaje, aunque sólo el 77% están conectadas a la red pública y el 12% cuenta con fosa séptica. En cuanto a la energía eléctrica, es el servicio de mayor cobertura y sólo el 2% de las viviendas no cuentan con este servicio.

**Cuadro 14.**

Disponibilidad de agua y drenaje en las viviendas particulares habitadas (Porcentajes).

Disponibilidad de agua	Lugar de desalojo del drenaje				Subtotal	No tiene drenaje	No especificado	Total
	Red pública	Fosa séptica	Tubería que va a dar a una barranca o grieta	Tubería que va a dar a un río, lago o mar				
Agua entubada dentro de la vivienda	68.4	4.4	0.2	0.5	73.5	2.3	0.2	75.9
Agua entubada fuera de la vivienda pero dentro del terreno	6.5	4.8	0.2	0.4	11.8	3.9	0.1	15.8
Agua entubada de la llave pública (o hidrante)	1.0	0.4	0.0	0.1	1.5	0.3	0.0	1.8
Agua entubada que acarrean de otra vivienda	0.4	0.3	0.0	0.0	0.7	0.6	0.0	1.3
Agua de pipa	0.4	1.3	0.0	0.0	1.8	0.7	0.0	2.5
Agua de pozo, río, lago, arroyo u otra	0.3	0.7	0.0	0.1	1.2	1.3	0.0	2.5
No especificado	0.1	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.2	0.3
<b>Total</b>	<b>77.0</b>	<b>11.9</b>	<b>0.5</b>	<b>1.1</b>	<b>90.5</b>	<b>9.0</b>	<b>0.5</b>	<b>100</b>

**Fuente:**

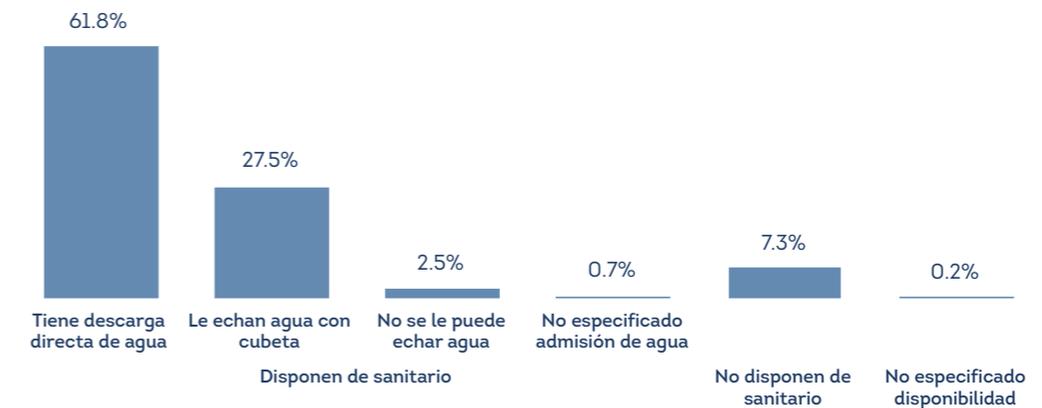
Elaboración propia a partir de INEGI, Censo de población y vivienda 2010.

Además del agua potable, drenaje y energía eléctrica, consideramos al sanitario como parte de los servicios básicos con los que debe contar una vivienda, que aunque depende de la conexión a las redes de agua potable y drenaje, refleja no sólo la provisión de los servicios básicos por parte de los organismos responsables, sino también el poder adquisitivo de las familias para introducir el servicio de forma adecuada. Es así que sólo el

62% de las viviendas cuenta con un sanitario con descarga directa de agua, y más del 27% tiene sanitario que debe ser saneado por descargas de agua indirectas. Finalmente resulta significativo que el 7% de las viviendas no dispongan de sanitario.

**Gráfico 22.**

Disponibilidad de sanitario (Porcentajes de población).



**Fuente:**

Elaboración propia a partir de INEGI, Censo de población y vivienda 2010.

## 4.2.5. Rezago y Nuevas necesidades

Las necesidades habitacionales se componen de dos aspectos: el rezago y las nuevas necesidades. El rezago es el déficit habitacional en un momento determinado, es decir, la cantidad de viviendas necesarias para que todas las personas y familias cuenten con una vivienda adecuada. Por cambio, las nuevas necesidades son aquellas que se generan con el paso del tiempo, y corresponden a la formación de nuevas familias o personas emancipadas que necesitarán una vivienda adecuada.

Del mismo modo, el rezago tiene dos componentes: vivienda nueva (cuantitativo) y mejoramiento (cualitativo). El rezago cuantitativo es el número de viviendas necesarias para que cada familia cuente con una, mientras que el rezago cualitativo es el número de viviendas que necesitan mejoramiento para considerarse adecuadas.

Así pues, de acuerdo con los datos censales de 2010 tenemos que en Guanajuato son necesarias 62,035 viviendas nuevas, de las cuales 53,212 corresponden a viviendas que han concluido con su vida útil, 8,083 son viviendas con materiales no durables en sus paredes y 740 son lugares utilizados como viviendas pero no adecuadas para tal fin, por tanto, en los tres casos es necesario

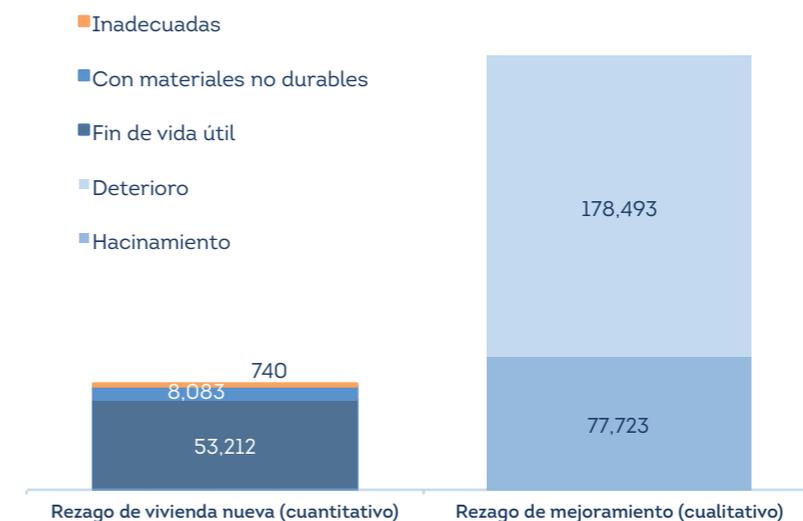
reemplazar las viviendas. En total, estas 62 mil viviendas representan el 5% del total del inventario habitacional.

El rezago más alto se encuentra en el mejoramiento, ya que 256,216 viviendas necesitan mejorarse para ser consideradas adecuadas. Los problemas de mejoramiento son por espacios y por materiales, es decir, porque el tamaño de la vivienda es insuficiente para sus ocupantes y necesita ampliarse, o bien alguna de sus estructuras necesita mejorarse.

En el primer caso, 77,723 viviendas presentan hacinamiento, lo que significa que tienen más de 2.5 ocupantes por cuarto. En tanto que 178,493 viviendas presentan deficiencias en sus estructuras y necesitan intervenciones de mejoramiento o reparación, pero de una magnitud que no es necesario desechar la vivienda. En total, el rezago cualitativo representa el 20% del total del inventario habitacional.<sup>(5)</sup>

<sup>5</sup> Estas cifras son distintas a las que se presentaron anteriormente porque conforme se complejiza el cálculo, se va reduciendo el universo del cálculo siguiente. Por ejemplo, si una vivienda presenta hacinamiento pero al mismo tiempo ha concluido su vida útil, sólo se cuenta una vez y es dentro del rezago cuantitativo.

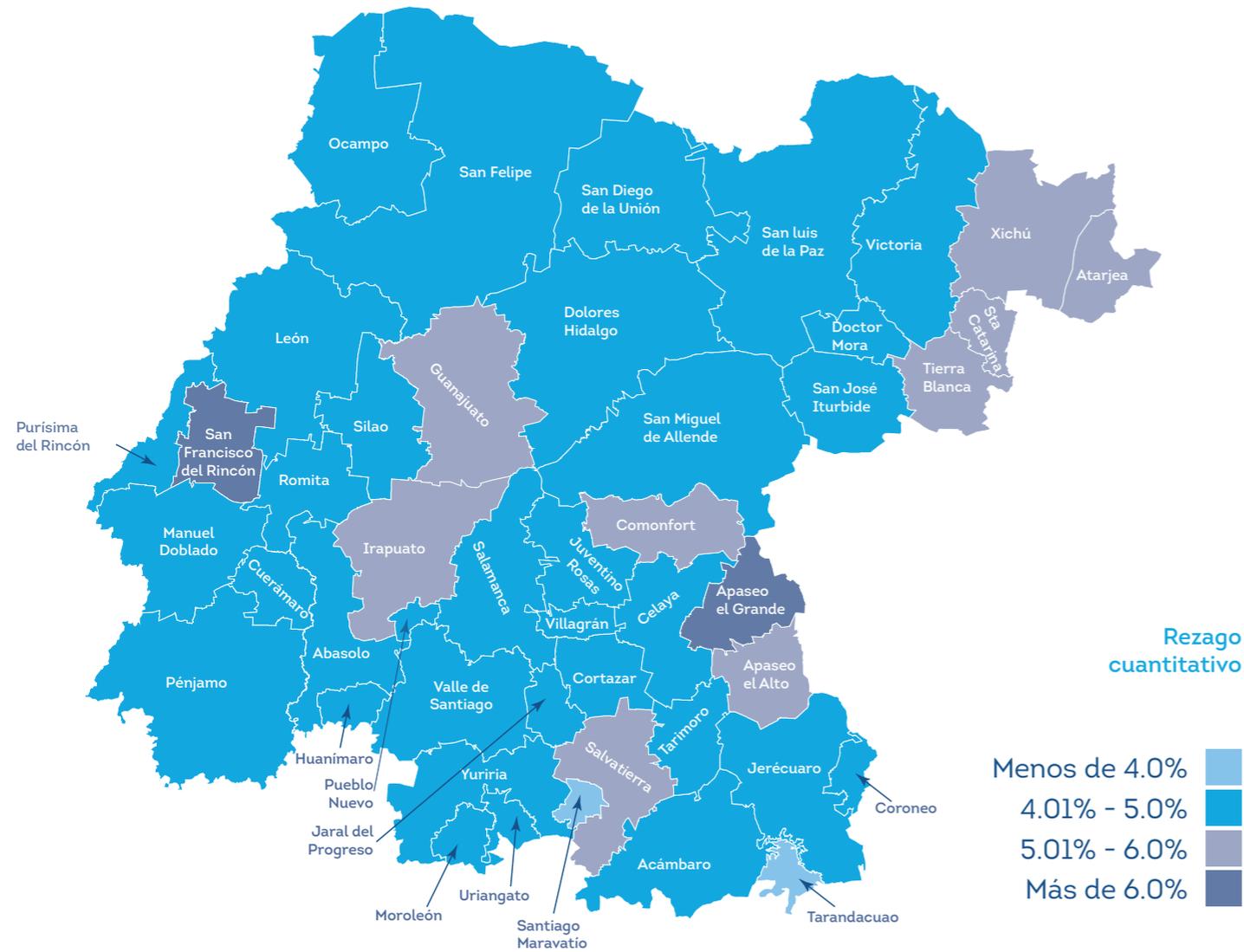
**Gráfico 23.**  
Rezago habitacional.



**Fuente:**  
Elaboración propia a partir de INEGI, Censo de población y vivienda 2010.

Mapa 11

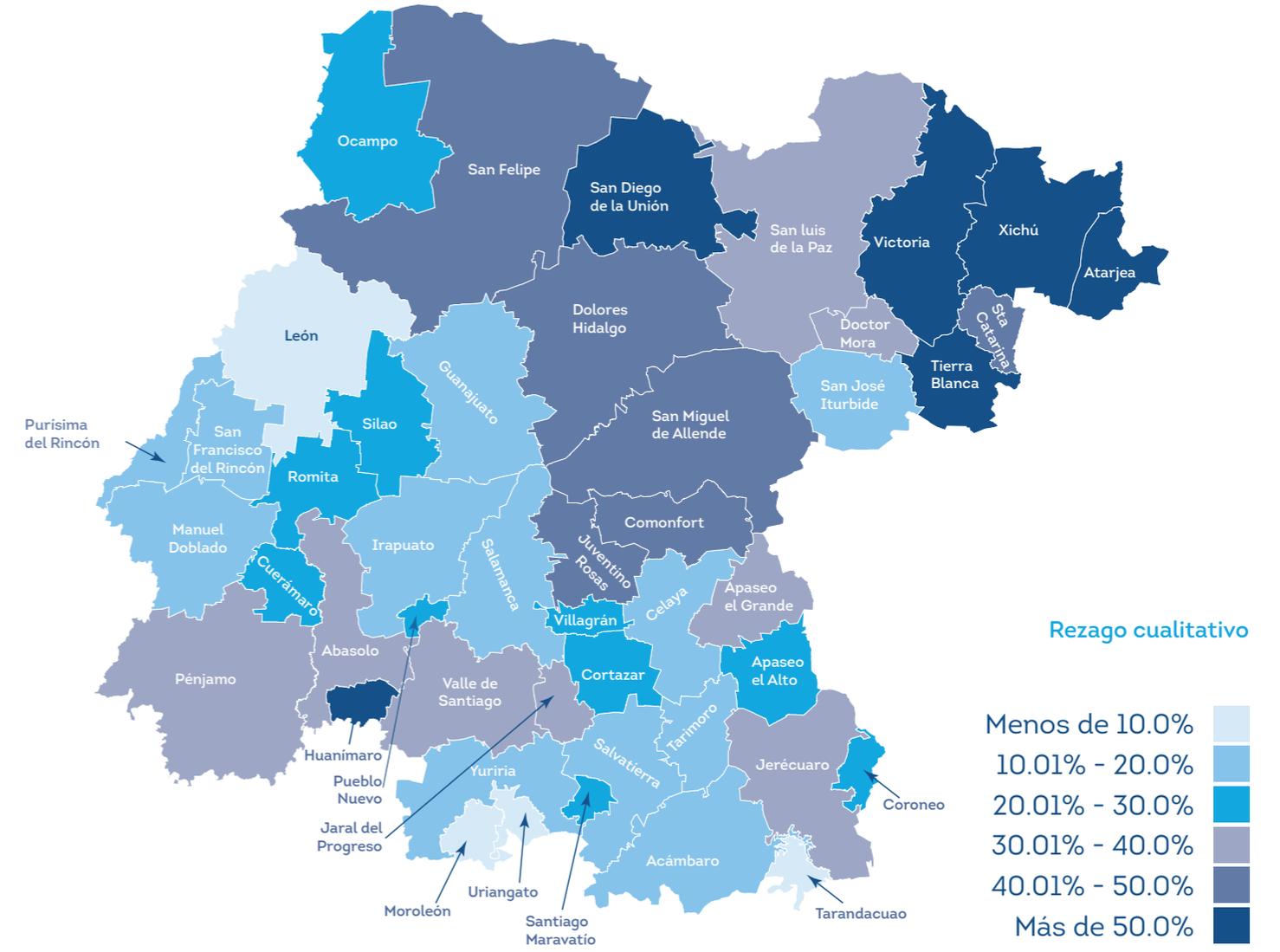
Rezago cuantitativo de viviendas por municipio, 2010.



Fuente: Elaboración propia a partir de INEGI, Censo de población y vivienda 2010.

Mapa 12

Rezago cualitativo de viviendas por municipio, 2010.



Fuente: Elaboración propia a partir de INEGI, Censo de población y vivienda 2010.

El segundo componente de las necesidades habitacionales es el que se genera con el tiempo, definido por el aumento de nuevos hogares. El número de hogares nuevos está determinado principalmente por la formación de parejas y familias, la emancipación de los hijos y la división de hogares preexistentes a causa de divorcios o separaciones. Pero también es causa de nuevas necesidades la reposición o adecuación de la vivienda existente, que al paso del tiempo va cumpliendo con su vida útil. Así también, un componente más es la movilidad de personas, es decir, familias de otras entidades federativas que

cambian su residencia hacia el Estado (inmigración interna) o se mueven al interior del territorio estatal (movilidad intermunicipal).

Tomando en cuenta lo anterior, se estimó una proyección de necesidades de nuevas viviendas para el período 2011-2020. Así pues, se estima que en el período 2013-2018 serán necesarias 254,644 nuevas viviendas a tal fin de que el rezago no aumente, a un ritmo aproximado de 40 mil viviendas anuales.

**Cuadro 15.**  
Necesidades anuales de nuevas viviendas en Guanajuato 2012-2018.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Necesidades anuales</b>	39,668	40,738	41,838	42,964	44,122	45,314
<b>Acumulado</b>	39,668	80,406	122,244	165,208	209,330	254,644

**Fuente:**  
Elaboración propia.

## 4.2.6. Financiamiento

Con datos de CONAVI,<sup>(6)</sup> observamos que en los últimos años ha habido un incremento importante en el número de acciones para vivienda en la entidad. En 2004 se otorgaron menos de 30 mil financiamientos para la vivienda, mientras que el 2011 cerró con más de 62 mil financiamientos en total. El salto cuantitativo más relevante se dio en 2008 al pasar de menos de 40 mil a más de 60 mil, situación que se ha mantenido en últimos años.

Entre 2004 y 2007 el número de financiamientos para el mejoramiento de la vivienda no superó las 5 mil acciones, a excepción de 2005, pero fue a partir de 2008 en que se aumentó a más de 20 mil acciones, lo que explica en gran parte este aumento en el número total, pues los financiamientos para adquisición aunque han tenido incrementos sustanciales, van más acorde con el crecimiento demográfico y la preocupación por atender las nuevas necesidades.

Esta situación ha provocado que la relación entre financiamientos para adquisición y mejoramientos vaya modificándose. Así pues, antes de 2008 el porcentaje de mejoramientos no superaba el 30%, incluso en 2006 representó el 6.3% del total. A partir del 2008 este porcentaje supera el 30% y se mantiene muy cerca del 40%, lo que habla de un cambio en el enfoque para la atención de las necesidades habitacionales, visibilizando y atendiendo de forma importante las de mejoramiento, aunque todavía no ha representado más del 50% en ningún año de observación, a pesar de que las estimaciones del déficit habitacional indican que el mayor rezago se encuentra en los mejoramientos.

Si bien los cambios de la política en cuanto al número de financiamientos son muy evidentes, no lo son del mismo modo en cuanto al monto de inversión, aunque si han sido significativos. Entre 2004 y 2011 el monto de inversión en los financiamientos para vivienda ha aumentado de 5.6 mil mdp a 10.5 mil mdp, lo que significa un aumento del 87%, que desagregado en adquisición y mejoramiento, el aumento ha sido de 81% y 313% respectivamente.

<sup>6</sup> CONAVI, Estadísticas Históricas de Vivienda, Financiamientos 2004-2011, consultado el 28 de febrero de 2013 en <http://www.conavi.gob.mx/meta-anual-seguimiento-tren-vivienda/vivienda-cifras-estadisticas-vivienda>.

Durante el periodo de observación, se tiene que en 2006 y 2007 se tuvo una reducción en la inversión total, aunque en el monto de inversión en adquisición la reducción sólo se observó en 2007. Después de estos años, el aumento ha sido sostenido y significativo, hasta alcanzar los más de 10 mil mdp con los que cerró el año 2011.

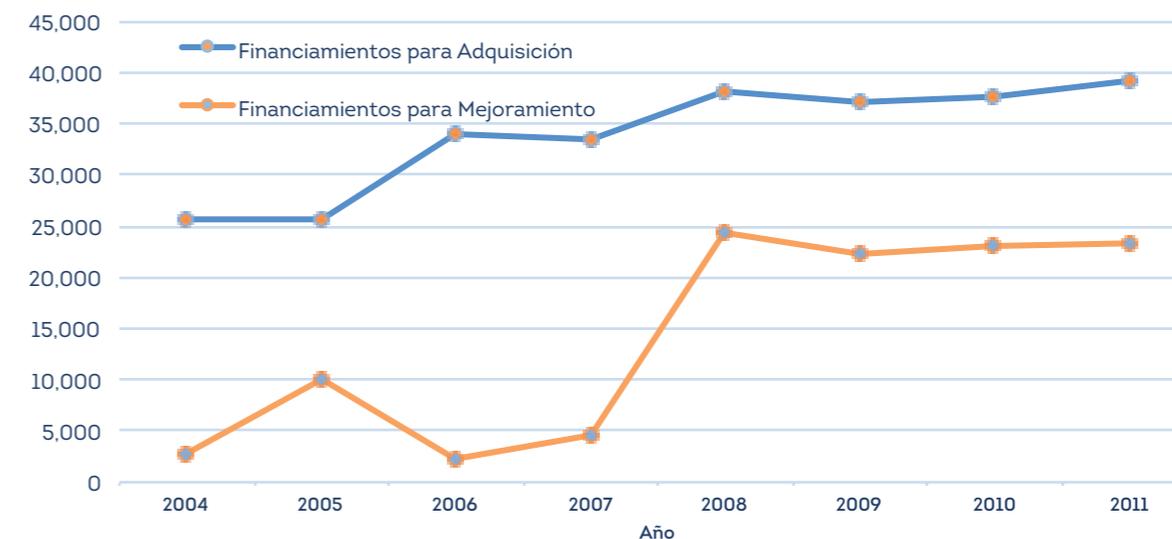
La relación de la inversión en mejoramientos respecto al total también presenta cambios significativos a partir del 2008, que es cuando alcanza el 3.5% del total, para aumentar en los últimos años y rondar cerca de los seis puntos

porcentuales. Si bien no es posible esperar en el corto o mediano plazo los montos de inversión alcancen la misma relación que el número de financiamientos, si es previsible que puedan seguir aumentando en favor de los mejoramientos, y que cada punto porcentual que aumente, signifique un mayor número de viviendas con mejoramientos, ya que el costo promedio por acción de mejoramiento es mucho menor que una para adquisición.<sup>(7)</sup>

<sup>7</sup> Se calcula el costo promedio de un financiamiento para mejoramiento en aproximadamente el 10% del costo de uno para adquisición.

**Gráfico 24.**

Número de financiamientos en vivienda, 2004-2011.

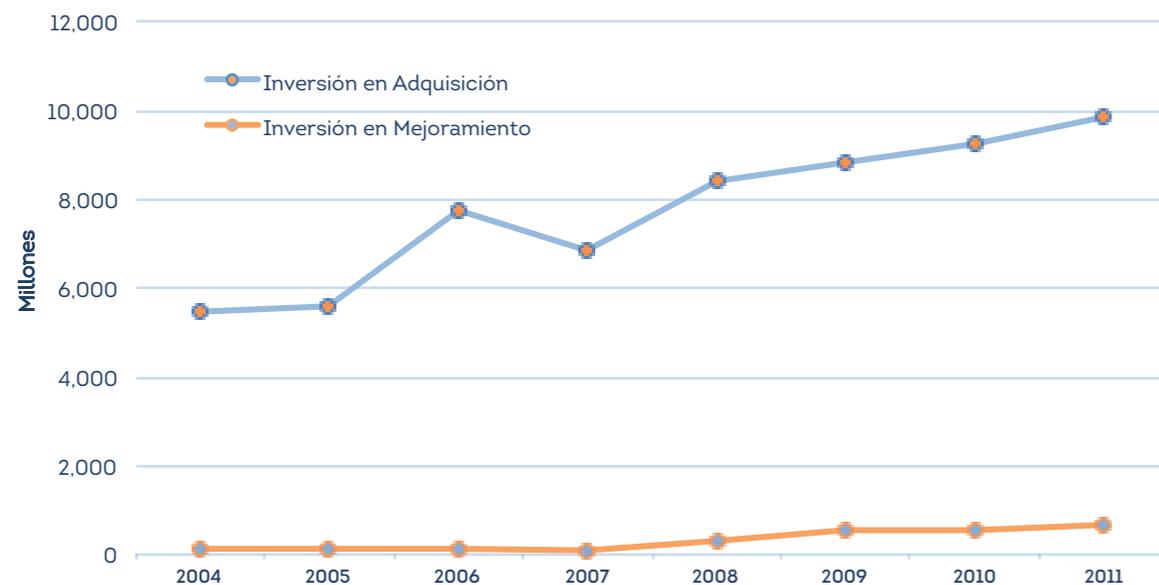


**Fuente:**

Elaboración propia a partir de CONAVI, Estadísticas históricas de vivienda.

**Gráfico 25.**

Inversión en financiamientos en vivienda, 2004-2011.



**Fuente:**

Elaboración propia a partir de CONAVI, Estadísticas históricas de vivienda.

Siempre con datos de CONAVI pero ya para el año 2012,<sup>(8)</sup> es posible desagregar más la información para tener una idea más clara de hacia dónde se dirigen los financiamientos para vivienda. A diferencia de los años recientes, la proporción de acciones para adquisición es del 80%, aunque se mantiene la proporción del monto de inversión que se ubica en 94%. Respecto al número de acciones, estas se dirigen principalmente a la adquisición de vivienda completa (60%), sobre todo nueva (44%), que si se le agregan las acciones de cofinanciamiento para vivienda nueva (19%), se llega a un total del 63%, es decir, casi dos de cada tres acciones del total.

<sup>8</sup> Se presentan únicamente porcentajes ya que al momento de la consulta sólo se encontraban disponibles datos preliminares a noviembre de 2012, sin embargo por ser los más recientes se decidió utilizar estos y no los de 2011. Fuente: CONAVI, Seguimiento de Avances al PAFV, consultado el 28 de febrero de 2013 en <http://www.conavi.gob.mx/meta-anual-seguimiento-tren-vivienda/seguimiento-tren-vivienda>.

El financiamiento para vivienda en arrendamiento es prácticamente inexistente (0.1%) a pesar de que la vivienda en renta representa el 12.4% del inventario habitacional. Esta misma situación se observa con las acciones para autoconstrucción (0.5%) y autoproducción (0.6%), cuando representan el 68% del inventario habitacional. Así pues, es un reflejo de los grandes retos para atender a los sectores de la población tradicionalmente poco visibles para la política pública de vivienda y que aunque no en su totalidad, pero si corresponden principalmente a sectores de menores ingresos.

Respecto a las acciones para mejoramiento, es destacable que la mayoría de ellas se dirigen a la ampliación y rehabilitación de las viviendas (12.6%), lo que habla de acciones que tratan de ser soluciones integrales para la vivienda, al menos en relación a sus condiciones físicas.

**Cuadro 16.**

Distribución de las acciones y monto de inversión en vivienda, 2012.

Modalidad y programa	Acciones	Monto de inversión
<b>Adquisición</b>	<b>80.9%</b>	<b>94.2%</b>
<b>Cofinanciamiento</b>	<b>18.8%</b>	<b>29.6%</b>
Nueva	16.1%	26.1%
Usada	2.7%	3.5%
<b>Vivienda completa</b>	<b>59.7%</b>	<b>63.4%</b>
Nueva	44.4%	48.2%
Usada	15.3%	15.2%
<b>Vivienda en arrendamiento</b>	<b>0.1%</b>	<b>0.5%</b>
<b>Vivienda inicial</b>	<b>2.3%</b>	<b>0.7%</b>
Autoconstrucción	0.5%	0.1%
Autoproducción	0.6%	0.1%
Con disponibilidad de terreno	1.3%	0.5%
Pie de casa	0.0%	0.0%
<b>Mejoramientos e infraestructura</b>	<b>19.1%</b>	<b>5.8%</b>
<b>Infraestructura</b>	<b>0.0%</b>	<b>0.0%</b>
Insumos para vivienda	0.0%	0.0%
Lotes con servicios	0.0%	0.0%
Urbanización para uso habitacional	0.0%	0.0%
<b>Mejoramiento financiero</b>	<b>0.2%</b>	<b>1.7%</b>
Liquidez	0.0%	1.4%
Pago de pasivos	0.2%	0.3%
<b>Mejoramiento físico</b>	<b>18.9%</b>	<b>4.1%</b>
Ampliación	6.0%	0.5%
Ampliación y rehabilitación	12.6%	3.6%
Rehabilitación	0.3%	0.0%
<b>Total Guanajuato</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

**Fuente:**

Elaboración propia a partir de CONAVI, Seguimiento de avances al PAFV-2012 al mes de noviembre.

De acuerdo al tipo de vivienda que es objeto del financiamiento, clasificada por el valor de la vivienda, se tiene que las acciones se dirigen a la vivienda económica (15%) y popular (44%) principalmente. Aunque los datos presentan notables insuficiencias al no tener disponible el valor de la vivienda en más del 25% de los casos, es posible observar que si consideramos a la vivienda tradicional (12%) también dentro del rubro de vivienda de interés social, la gran mayoría de las acciones se ubica en estos tres tipos.

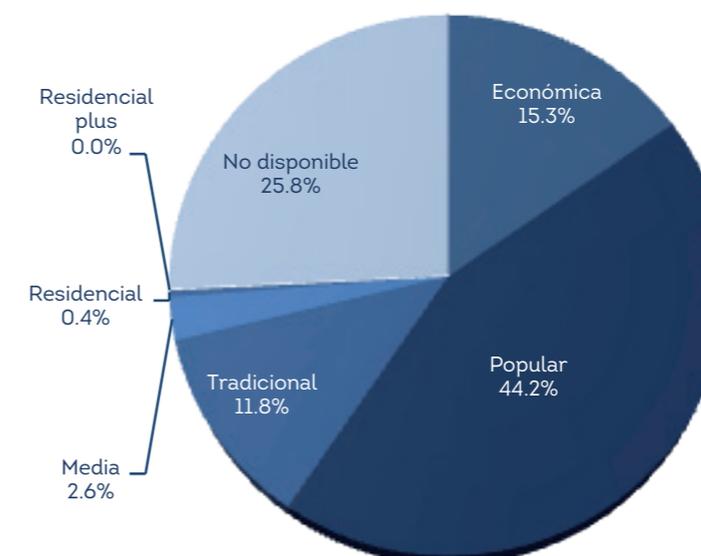
Respecto a los ingresos de los beneficiarios, también se observa un porcentaje alto de

casos con información no disponible (24%). Los beneficiarios de menores recursos (hasta 2.6 sm) representan el 45% del total que junto con los que tienen ingresos de más de 2.6 hasta 4 sm (12%), representan el 57% del total de las acciones.

La edad de los beneficiarios también dice algunas cosas sobre la política de vivienda (suponemos que se trata principalmente de los jefes de familia, aunque no es posible asegurarlo), y es que el 57% de las acciones son dirigidas a personas de 30 a 60 años; el 21% de los beneficiarios son de hasta 29 años, y más aún, sólo el 1% supera los 60 años.

**Gráfico 26.**

Distribución de las acciones en vivienda según tipología de vivienda, 2012.

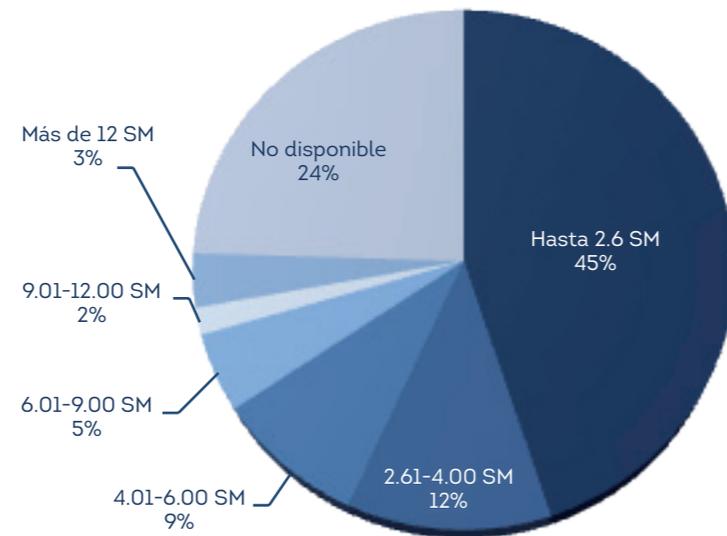


**Fuente:**

Elaboración propia a partir de CONAVI, Seguimiento de avances al PAFV-2012 al mes de noviembre.

**Gráfico 27.**

Distribución de las acciones en vivienda según rango salarial del beneficiario, 2012.

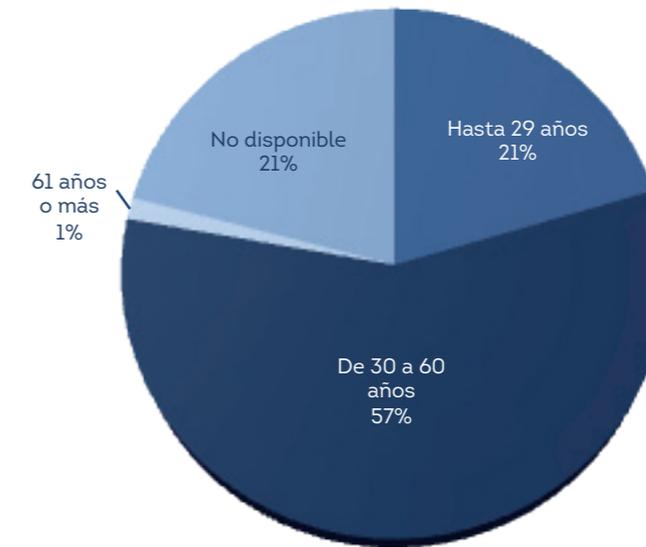


**Fuente:**

Elaboración propia a partir de CONAVI, Seguimiento de avances al PAFV-2012 al mes de noviembre.

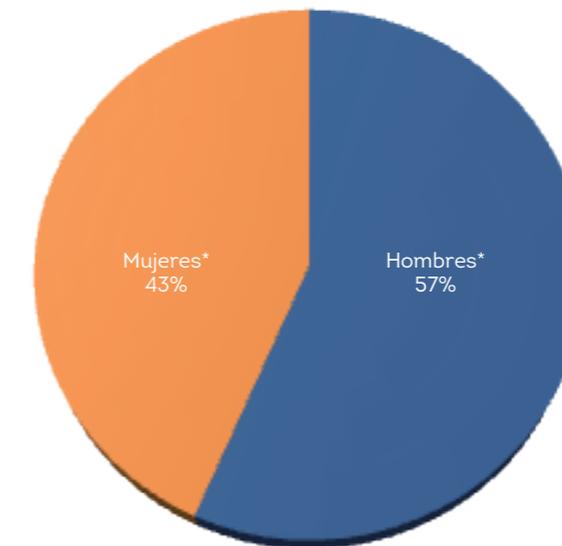
**Gráfico 28.**

Distribución de las acciones en vivienda según edad del beneficiario, 2012



**Gráfico 29.**

Distribución de las acciones en vivienda según sexo del beneficiario, 2012.



**Fuente:**

Elaboración propia a partir de CONAVI, Seguimiento de avances al PAFV-2012 al mes de noviembre.

\*No incluye al 21.5% del total que no tiene disponible el sexo del beneficiario.

### 4.3. Suelo para vivienda

El hecho de que más de las dos terceras partes de la población económicamente activa reciba ingresos de hasta tres salarios mínimos, dificulta su acceso a la vivienda adecuada; además hay que agregar que aunque tuvieran los ingresos suficientes, si los trabajadores no se encuentran afiliados a algún sistema de seguridad social, entonces tampoco pueden acceder a los programas públicos de financiamiento más importantes, lo que complica aún más la situación.

Cuando observamos que del total del inventario, dos de cada tres viviendas han sido producidas por autoconstrucción o realizadas por encargo (las diferencias y similitudes ya han sido explicadas anteriormente), entonces encontramos una conexión de esta situación con el acceso a fuentes de financiamiento. Así pues, a pesar del incremento sustancial tanto del número de acciones como del monto de financiamiento para la adquisición de vivienda nueva, sólo el 28% del inventario se ha adquirido a través de una compra de la vivienda ya terminada, siendo lo más común procesos de consolidación tanto de la vivienda como del barrio donde este se encuentra.

Desafortunadamente estos procesos de autoconstrucción y consolidación de vivienda y colonias no siempre se dan en la formalidad. De

hecho, uno de los grandes problemas en la mayoría de las ciudades mexicanas desde la segunda mitad del siglo pasado, ha sido la descontrolada expansión urbana a través de asentamientos irregulares, y en últimos años también por fraccionamientos formales que no responden prioritariamente a criterios de desarrollo urbano ni hábitat en la ciudad como conjunto, sino a una lógica de mercado que prioriza la búsqueda de suelo barato para atender a la demanda existente, trasladando los costos económicos, de tiempo, seguridad y otros temas, hacia la población que adquiere su vivienda en estos fraccionamientos.

Por otro lado, la producción del espacio habitable y crecimiento urbano no es proporcional a las necesidades de cada lugar, así pues tenemos ciudades en donde el crecimiento del inventario habitacional supera a sus necesidades y está orientado también a la atención de ciudades vecinas, así como también existen zonas de la ciudad con crecimientos también desproporcionados. La forma de controlar o dirigir el crecimiento de las ciudades a partir de criterios urbanos y ambientales que favorezcan más a mejorar la calidad de vida de la población, se puede dar principalmente por dos vías: la regulación normativa y la disponibilidad de suelo urbano.

En el primer caso, los planes de ordenamiento y desarrollo urbano son fundamentales, aunque no garantizan que la expansión de las ciudades sea la más adecuada. En el segundo caso, la disponibilidad de suelo para crecimiento urbano puede ser viable de acuerdo a sus características fisiográficas, pero no necesariamente viable por el tipo de propiedad en el que se encuentre (suelo ejidal, comunal o privado) o por la especulación que los propietarios quieran hacer sobre ella.

Por ello es importante que el gobierno en sus diferentes ámbitos tanto a nivel municipal y estatal, pueda contar con las reservas necesarias para orientar el crecimiento urbano en congruencia con una visión de planeación conjunta de la política pública en materia de vivienda, que se oriente a construir ciudades sustentables y proveer a la población del hábitat más adecuado para su desarrollo. Así también, debido a la existencia de un mercado de suelo en donde la participación privada es mayoritaria, se entiende que las reservas territoriales del gobierno en sus diferentes ámbitos, puede representar una parte mínima del total del suelo destinado para el fin que nos ocupa, sin embargo, es deseable el diseño de estrategias para garantizar la disponibilidad del suelo necesario, sobre todo con las características adecuadas para un crecimiento urbano ordenado y sustentable.

Tomando en cuenta las estimaciones del rezago de vivienda nueva al 2010 más las siguientes necesidades anuales generadas, se puede llegar a una estimación total de la demanda de vivienda nueva, lo que implica la construcción de viviendas y por consiguiente, suelo viable para tal efecto. Pero también se tiene información sobre las acciones y/o financiamientos para adquisición de vivienda que se han realizado en los últimos años por los diferentes organismos nacionales, estatales o privados que atienden las necesidades habitacionales. Con estos dos elementos, es posible estimar para un momento dado, en este caso para 2013, la demanda de vivienda nueva no atendida, para que a partir de una densidad predeterminada (idealmente de 50 viviendas por hectárea), se estimen las necesidades de suelo disponible para vivienda, mismo que deberá ser viable en términos de un crecimiento urbano ordenado y habitable.

**Cuadro 17.**

Estimación de las necesidades de suelo disponible para vivienda, 2013.

Clave	Municipio	Inventario habitacional 2010	Necesidades de vivienda nueva*	Atención a las necesidades de vivienda nueva**	Necesidades no atendidas	Suelo necesario para vivienda (en has.)***
001	Abasolo	19,048	1,940	442	1,498	30.0
002	Acámbaro	27,375	2,395	273	2,122	42.4
003	San Miguel de Allende	35,397	3,615	756	2,859	57.2
004	Apaseo el Alto	14,966	1,916	105	1,811	36.2
005	Apaseo el Grande	20,091	2,367	2,974	-607	-12.1
006	Atarjea	1,378	253	4	249	5.0
007	Celaya	114,775	13,277	13,019	258	5.2
008	Manuel Doblado	9,137	827	19	808	16.2
009	Comonfort	16,711	1,975	157	1,818	36.4
010	Coroneo	3,057	293	4	289	5.8
011	Cortazar	20,035	1,771	2,675	-904	-18.1
012	Cuerámaro	6,600	776	24	752	15.0
013	Doctor Mora	5,164	508	3	505	10.1
014	Dolores Hidalgo	31,490	3,748	593	3,155	63.1
015	Guanajuato	40,153	4,790	1,050	3,740	74.8
016	Huanímaro	4,626	477	21	456	9.1
017	Irapuato	120,981	14,207	10,428	3,779	75.6
018	Jaral del Progreso	8,871	1,146	69	1,077	21.5
019	Jerécuaro	12,747	1,380	113	1,267	25.3
020	León	327,038	35,280	45,778	-10,498	-210.0
021	Moroleón	12,876	1,272	298	974	19.5
022	Ocampo	4,961	524	3	521	10.4
023	Pénjamo	35,697	2,794	114	2,680	53.6
024	Pueblo Nuevo	2,831	356	10	346	6.9
025	Purísima del Rincón	15,090	1,811	1,247	564	11.3
026	Romita	12,457	1,384	403	981	19.6
027	Salamanca	63,573	6,400	3,826	2,574	51.5
028	Salvatierra	24,652	2,190	605	1,585	31.7
029	San Diego de la Unión	8,187	900	37	863	17.3
030	San Felipe	22,823	2,323	399	1,924	38.5
031	San Francisco del Rincón	25,265	3,488	1,705	1,783	35.7
032	San José Iturbide	16,443	2,192	724	1,468	29.4
033	San Luis de la Paz	24,206	2,694	393	2,301	46.0
034	Santa Catarina	1,246	136	5	131	2.6
035	Santa Cruz de Juventino Rosas	17,101	1,794	215	1,579	31.6
036	Santiago Maravatío	1,816	104	3	101	2.0
037	Silao	36,510	4,641	2,124	2,517	50.3
038	Tarandacuao	2,979	195	6	189	3.8
039	Tarimoro	9,191	703	11	692	13.8
040	Tierra Blanca	3,851	484	2	482	9.6
041	Uriangato	14,642	1,518	118	1,400	28.0
042	Valle de Santiago	32,904	3,342	1,272	2,070	41.4
043	Victoria	4,535	392	81	311	6.2
044	Villagrán	12,403	1,172	2,635	-1,463	-29.3
045	Xichú	2,655	386	104	282	5.6
046	Yuriria	17,701	2,141	93	2,048	41.0
	No distribuido		0	20,800	-20,800	-416.0
	<b>Total</b>	<b>1,266,235</b>	<b>138,277</b>	<b>115,740</b>	<b>22,537</b>	<b>451.0</b>

\*Rezago 2010 más Nuevas necesidades 2011-2012.

\*\*Acciones para adquisición 2010-2012.

\*\*\*Se estima que una densidad adecuada para el desarrollo urbano sería de 50 viviendas por hectárea.

Fuente: Elaboración propia.

# 5 Plan estratégico

## 5.1 Principios generales

La *Estrategia Estatal Impulso a la Vivienda 2013-2018*<sup>(1)</sup> tiene como base los siguientes principios generales:

- Promover la satisfacción del derecho a la vivienda digna y decorosa que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- Considerar la vivienda como factor primordial en el ordenamiento y administración sustentable del territorio y en la definición de las medidas, proyectos y acciones para la preservación y mejoramiento del entorno urbano;
- Considerar a la vivienda como un factor que ayude a articular las políticas en materia de desarrollo y ordenamiento urbano, con las de gestión ambiental, ordenamiento ecológico y territorial, cuyo objetivo sea prevenir, mitigar y restaurar los impactos al ambiente por parte de los asentamientos humanos;
- Ofrecer vivienda a 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;
- El diseño y la correcta ejecución de los proyectos de dotación de vivienda constituyen factores básicos de la planeación urbana, enfocados 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;
- La dotación de vivienda y suelo para vivienda a las familias en condiciones de pobreza y marginalidad, además de buscar la atención a grupos específicos de la sociedad (mujeres, jóvenes, migrantes, ancianos, discapacitados, grupos étnicos, en pobreza extrema, etc.), 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,

1 En congruencia con el artículo 460 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

## 5.2 Objetivos, líneas de acción, metas y estrategias.

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;

- h. Asumir el deber y compromiso con la sociedad de brindar atención a toda persona en el ejercicio, dignidad, respeto a sus derechos y fomento a la equidad, que reditúe en la reducción de la desigualdad con perspectiva de género.
- i. Los programas de apoyo a la autoconstrucción deben incluir, además de mejoras sustanciales y la simplificación de los procesos administrativos, componentes de inducción (subsídios), 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;

- j. 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;
- k. Las políticas, objetivos y estrategias de los programas de vivienda 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.

La **Estrategia Estatal Impulso a la Vivienda 2013-2018** se construye tomando en cuenta el marco jurídico y programático de referencia, el diagnóstico de la situación actual de la vivienda en Guanajuato, la acción de los diferentes organismos estatales con programas de vivienda y las perspectivas sobre las necesidades futuras en la cuestión habitacional y urbana. Así pues se llega a cuatro grandes objetivos de los cuales se desprende una serie de objetivos específicos, líneas de acción, metas y estrategias.

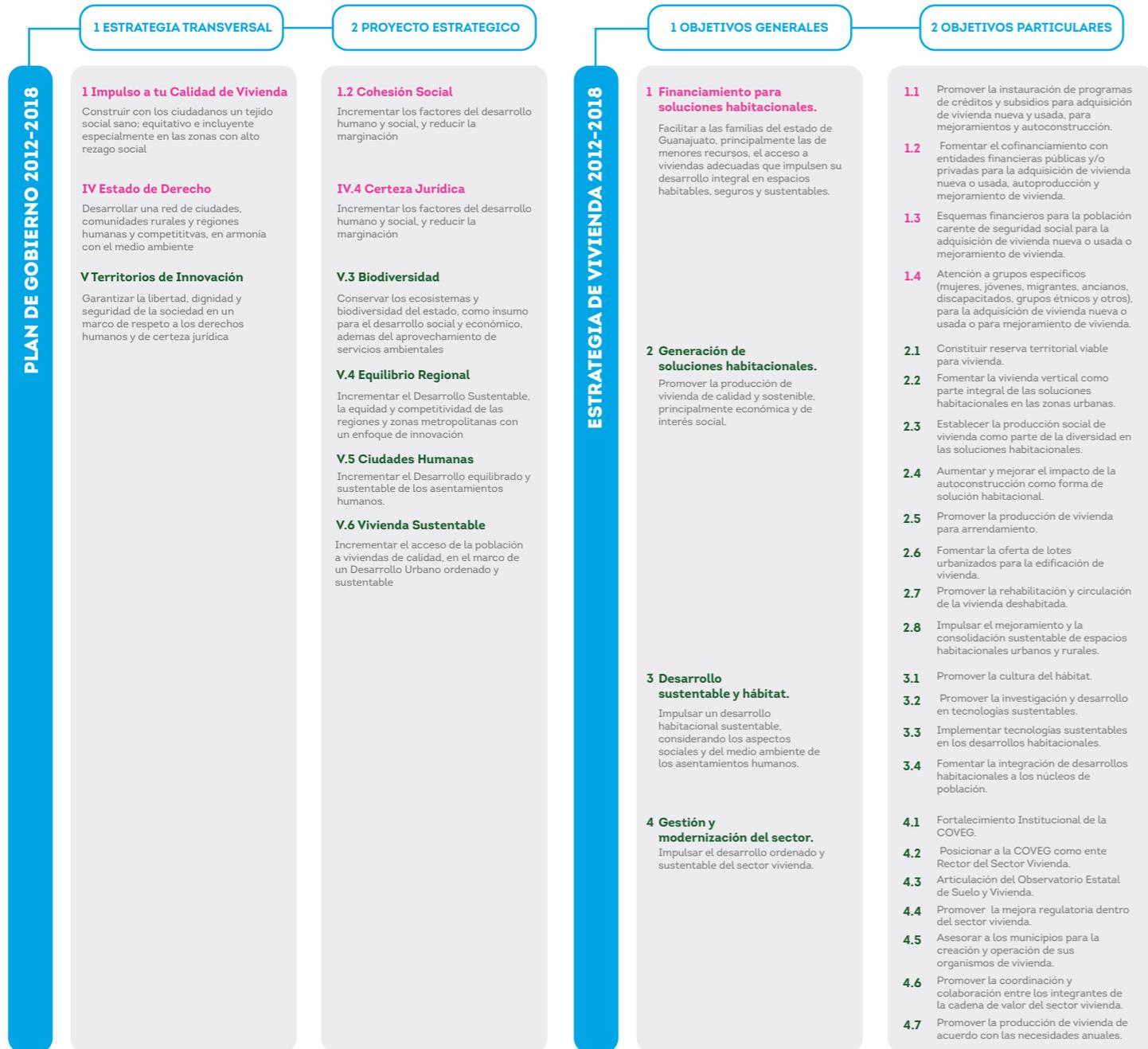
El primer objetivo denominado **Financiamiento para soluciones habitacionales**, hace referencia a los mecanismos de acceso a la vivienda a todos los sectores de la población, principalmente a los más vulnerables, a través de los programas de financiamiento de créditos y subsidios, para la adquisición y el mejoramiento de la vivienda.

El segundo objetivo **Generación de soluciones habitacionales**, se enfoca en promover todas las formas de producción de vivienda, iniciando desde la constitución de suelo viable.

El tercer objetivo **Desarrollo sustentable y hábitat**, se enfoca en la sustentabilidad social y ambiental de los asentamientos humanos, mejorando y consolidando la vivienda y los asentamientos humanos ya existentes.

Cuarto objetivo **Gestión y modernización del sector**, fortalecer e impulsar la coordinación entre todos los actores involucrados en el tema habitacional, encabezados por la COVEG, con mecanismos que promuevan una mejor articulación del sector vivienda

**Figura 2**  
Programa de Gobierno 2012-2018 y Estrategia Estatal Impulso a la Vivienda 2013-2018



## Primer Objetivo Financiamiento Para Soluciones Habitacionales.

*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

*Promover la instauración de programas de créditos y subsidios para adquisición de vivienda nueva y usada, para mejoramientos y autoconstrucción de vivienda.*

#### Líneas de acción:

##### 1.1.1

Gestionar la obtención de recursos, para el financiamiento para la adquisición de vivienda nueva o usada y para el mejoramiento de la vivienda urbana y rural.

##### 1.1.2

Gestionar y promover la incorporación de entidades financieras, para que brinden créditos para la adquisición de vivienda nueva o usada, autoproducción y mejoramiento de vivienda.

##### 1.1.3

Consolidar los programas de autoconstrucción para el mejoramiento de vivienda urbana y rural.

##### 1.1.4

Gestionar subsidios para el mejoramiento de vivienda, autoconstrucción, autoproducción, adquisición de lotes y adquisición de vivienda nueva o usada.

##### 1.1.5

Continuar y consolidar el programa de subsidios 2x1, para la adquisición de vivienda nueva.

#### Metas:

- Obtener recursos fiscales estatales para el otorgamiento de créditos para soluciones habitacionales.
- Incorporar a entidades financieras que brinden financiamiento para soluciones habitacionales a la población.
- Otorgar créditos para autoconstrucción de vivienda.
- Obtener recursos fiscales estatales para subsidios en el otorgamiento de soluciones habitacionales.
- Otorgar subsidios para la adquisición de vivienda.

### Estrategias:

- Promover mayor cobertura de los programas de autoconstrucción de vivienda.
- Otorgar tasas de financiamiento preferenciales a las acciones de autoconstrucción de vivienda.
- Gestionar ante la sociedad hipotecaria federal y/o CONAVI recursos para los diferentes programas de vivienda.
- Difundir los programas de financiamiento de vivienda ante la población del estado.
- Concertar con las entidades financieras condiciones financieras favorables para la población de menores recursos y grupos específicos.
- Potencializar los recursos para créditos para los diferentes programas de vivienda, buscando ampliar el beneficio a la población de menores ingresos.
- Reducir el nivel de endeudamiento para el beneficiado, ampliando la cobertura de los recursos.
- Gestionar ante la CONAVI la obtención de los recursos para subsidios federales.
- Celebración de convenios de colaboración con CONAVI, INFONAVIT FONHAPO y otras entidades ejecutoras y financieras.

### Objetivo particular 1.2

*Fomentar el cofinanciamiento con entidades financieras públicas y/o privadas para la adquisición de vivienda nueva, usada, autoproducción y mejoramiento de vivienda.*

#### Líneas de acción:

##### 1.2.1

Gestionar y promover la incorporación de entidades financieras públicas y privadas.

##### 1.2.2

Promover la participación de instancias estatales en el fomento al ahorro de la población para acciones de vivienda.

#### Metas:

- Incorporar 5 entidades financieras en programas de cofinanciamiento.
- Incorporar 1 instancia del gobierno estatal a programas de cofinanciamiento.
- Elaborar y difundir un programa de educación financiera entre la población.

#### Estrategias:

- Generar condiciones financieras favorables con las entidades financieras en beneficio de la población principalmente de menores recursos y de grupos específicos.
- Proponer la incorporación de la instancia estatal, que coadyuve en el fomento del ahorro para acciones de vivienda.
- Diseñar el contenido y el plan de difusión de un programa de educación financiera que aumente las posibilidades de la población para adquirir un financiamiento.

## Objetivo particular 1.3

*Esquemas financieros para la población carente de seguridad social para la adquisición de vivienda nueva o usada o mejoramiento de vivienda.*

### Líneas de acción:

#### 1.3.1

Constitución de un fondo de garantía para el otorgamiento de créditos por entidades financieras.

#### 1.3.2

Obtención de recursos federales, para el financiamiento y otorgamiento de subsidios.

#### 1.3.3

Constitución de un fondo para el otorgamiento de subsidios estatales complementarios a los subsidios federales.

### Metas:

- Gestionar el establecimiento de un fondo de garantía estatal.
- Gestionar recursos federales para subsidios en el otorgamiento de soluciones habitacionales.
- 100 millones de pesos para operación del fondo de subsidios complementarios.

### Estrategias:

- Gestionar la incorporación en el presupuesto de egresos anual de una partida presupuestal.
- Gestionar recursos ante la SHF, CONAVI, FONHAPO u otras instancias financieras.
- Celebración de los convenios de colaboración correspondientes.
- Establecer en el presupuesto de egresos anual una partida presupuestal para subsidios estatales complementarios a los subsidios federales.

## Objetivo particular 1.4

*Atención a grupos específicos (mujeres, jóvenes, migrantes, ancianos, discapacitados, grupos étnicos y otros), para la adquisición de una vivienda nueva o usada o para mejoramiento de vivienda.*

### Líneas de acción:

#### 1.4.1

Obtención de recursos federales, para el otorgamiento de subsidios dirigidos a programas para grupos específicos.

#### 1.4.2

Incorporación en el presupuesto de egresos anual de un fondo para el otorgamiento de subsidios estatales complementarios a los subsidios federales.

#### 1.4.3

Gestionar la participación de organizaciones de la sociedad civil o privadas, que otorguen apoyos a grupos específicos.

### Metas:

- Otorgar subsidios a grupos específicos con recursos federales.
- Otorgar subsidios a grupos específicos con recursos estatales.
- Incorporar a cinco organizaciones que colaboren en los programas para grupos específicos.

### Estrategias:

- Gestionar ante CONAVI recursos de subsidios para grupos específicos.
- Establecer en el presupuesto de egresos anual de una partida presupuestal para subsidios estatales complementarios.
- Identificar e invitar a las organizaciones que atienden a grupos específicos que participen en los programas de vivienda.
- Buscar el apoyo de instituciones y dependencias gubernamentales para el apoyo a la creación de programas para grupos específicos (instituto de la mujer, del migrante, de los jóvenes, etc.).

## Segundo Objetivo

### Generación de Soluciones Habitacionales.

*Promover la producción de vivienda de calidad y sostenible, principalmente económica y de interés social.*

#### Objetivo particular 2.1

*Constituir reserva territorial viable para vivienda.*

##### Líneas de acción:

###### 2.1.1

Adquirir reserva territorial viable.

###### 2.1.2

Apoyos financieros para adquirir suelo y/o desarrollar fraccionamientos.

##### Metas:

- Contar con reserva territorial viable para la producción de vivienda nueva, dependiendo de los indicadores de demanda y en congruencia con los Programas municipales de desarrollo urbano y ordenamiento ecológico territorial.
- Obtener apoyos financieros para la adquisición y/o desarrollo de reservas territoriales viables.

##### Estrategias:

- Definir los criterios que deberán cumplir los predios susceptibles para la adquisición de reservas por parte del Gobierno del Estado.
- Identificar los polígonos de actuación para reservas de suelo para vivienda.
- Asociación con los propietarios del suelo viable para vivienda.
- Colaboración con los municipios y/o IMUVI en la constitución de reservas de suelo para vivienda.
- Presupuestar recurso estatal para la adquisición de reserva territorial.
- Gestionar donaciones de reserva territorial, apta para vivienda.
- Promover modificaciones a la legislación fiscal correspondiente para inhibir la especulación de la tierra.
- Gestionar líneas de crédito para adquisición de suelo ante las instituciones correspondientes.
- Gestionar recursos presupuestales fiscales para la adquisición de suelo.

#### Objetivo particular 2.2

*Fomentar la vivienda vertical como parte integral de las soluciones habitacionales en las zonas urbanas.*

##### Líneas de acción:

###### 2.2.1

Promover la redensificación de las principales zonas urbanas de la entidad.

###### 2.2.2

Promover apoyos y subsidios para incentivar la vivienda vertical.

###### 2.3.2

Promover en coordinación con los municipios, la integración de un banco de reserva de suelo intraurbano, susceptible para el desarrollo de vivienda vertical.

##### Metas:

- Elaborar 6 estudios de redensificación de las principales zonas urbanas conjuntamente con las autoridades municipales.
- Generar 1,000 acciones de vivienda vertical nueva.
- Elaborar un estudio de viabilidad para la constitución de un banco de reserva de suelo intraurbano entre los municipios y la COVEG.

##### Estrategias:

- Coordinación y colaboración con los municipios seleccionados para este fin.
- Celebrar convenios con los municipios.
- Realizar estudios para la factibilidad de proyectos de vivienda vertical.
- Realizar estudios para la factibilidad de proyectos de reserva de suelo intraurbano.
- Gestionar ante la CONAVI que se generen reglas de operación que consideren incentivos para la vivienda vertical.
- Gestionar recursos fiscales federales y estatales para subsidiar la producción de vivienda vertical.

## Objetivo particular 2.3

*Establecer la producción social de vivienda como parte de la diversidad en las soluciones habitacionales.*

### Líneas de acción:

#### 2.3.1

Implementar un programa de Producción Social de Vivienda.

### Metas:

- Integración de un padrón de empresas y organismos de producción social de vivienda.
- Identificación de zonas susceptibles para la producción social de vivienda.
- Realizar acciones de producción social de vivienda.

### Estrategias:

- Identificar grupos de población y zonas urbanas y rurales viables para la producción social de vivienda, tomando en cuenta la demanda real y la adecuada ubicación territorial contigua a los asentamientos humanos ya existentes, con una adecuada situación en la tenencia de la tierra y cumpliendo las normas de dotación de infraestructura y equipamiento.
- Celebrar convenios de colaboración con las empresas y organismos de producción social de vivienda.
- Celebrar convenios de colaboración con entidades financieras para el apoyo de programas de producción social.
- Asignación de recursos fiscales para financiamiento de producción social de vivienda.
- Asignación presupuestal de subsidios estatales para las acciones de producción social de vivienda.

## Objetivo particular 2.4

*Aumentar y mejorar el impacto de la autoconstrucción como forma de solución habitacional.*

### Líneas de acción:

#### 2.4.1

Promoción y difusión de la autoconstrucción.

#### 2.4.2

Brindar asesoría y capacitación técnica en materia de autoconstrucción a la ciudadanía guanajuatense.

#### 2.4.3

Fomentar los programas de autoproducción en los organismos municipales de vivienda.

### Metas:

- Realizar 6,000 acciones de autoconstrucción.
- Realizar 6,000 asesorías y/o capacitaciones técnicas para la autoconstrucción.

### Estrategias:

- Diseño e implementación de programas de autoconstrucción.
- Establecer un área de asesoría técnica en materia de autoconstrucción de vivienda.
- Firma de convenios de colaboración entre COVEG y DIF e ISSEG.
- Promover la elaboración y difusión de manuales de autoconstrucción.

## Objetivo particular 2.5

*Promover la producción de vivienda para arrendamiento.*

### Líneas de acción:

#### 2.5.1

Gestionar incentivos fiscales para la figura de vivienda para arrendamiento.

#### 2.5.2

Edificación de villas universitarias.

#### 2.5.3

Impulsar el arrendamiento de inmuebles propiedad de la COVEG.

### Metas:

- Elaborar un estudio sobre alternativas de apoyos fiscales en materia de arrendamiento.
- Edificar dos villas universitarias para arrendamiento en el Estado.
- Arrendar 20 inmuebles propiedad de la COVEG.

### Estrategias:

- Promover ante el Gobierno Federal la disminución de tasas de impuestos para la producción de vivienda para arrendamiento.
- Promover el establecimiento de incentivos fiscales para la producción de vivienda para arrendamiento.
- Elaborar estudios para la elaboración de proyectos de vivienda para arrendamiento.
- Diseñar el esquema de financiamiento para la edificación y operación.
- Generar un programa de arrendamiento de inmuebles propiedad de la COVEG, que contengan opciones para vivienda y para comercios que apoyen en el equipamiento básico del entorno habitacional.
- Asignación presupuestal para rehabilitación y mantenimiento de los inmuebles destinados a este programa.
- Promover la celebración de contratos de arrendamiento para garantizar la seguridad jurídica.

## Objetivo particular 2.6

*Fomentar la oferta de lotes urbanizados para la edificación de vivienda.*

### Líneas de acción:

#### 2.6.1

Promover la producción de lotes urbanizados.

### Metas:

- Desarrollar 1,000 lotes urbanizados.

### Estrategias:

- Destinar el 10 % de la reserva territorial viable propiedad de la COVEG al programa de lotes urbanizados.
- Celebrar convenios de colaboración con desarrolladores privados.
- Celebrar convenio de colaboración con Institución de Seguridad Social.

## Objetivo particular 2.7

*Promover la rehabilitación y circulación de la vivienda deshabitada.*

### Líneas de acción:

#### 2.7.1.

Promover programas de comercialización de vivienda deshabitada.

### Metas:

- Recuperar, rehabilitar y comercializar 60 viviendas deshabitadas.

### Estrategias:

- Identificar la vivienda deshabitada susceptible de ponerse en circulación.
- Elaborar esquemas de colaboración para la recuperación, rehabilitación y comercialización de la vivienda deshabitada.

## Objetivo particular 2.8

*Impulsar el mejoramiento y la consolidación sustentable de espacios habitacionales urbanos y rurales.*

### Líneas de acción:

#### 2.8.1

Promover la elaboración y/o adecuación de los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico territorial de los municipios en congruencia con los instrumentos estatales de planeación.

#### 2.8.2

Coadyuvar con las instancias competentes en la regulación de la tenencia de la tierra.

#### 2.8.3

Consolidar los asentamientos humanos sustentables a través de programas de urbanización progresiva.

#### 2.8.4

Rehabilitar la vivienda, a través de programas para el mejoramiento de la vivienda.

#### 2.8.5

Promover la rehabilitación, consolidación o creación de espacios de convivencia y esparcimiento en los espacios habitacionales.

### Metas:

- Participar en la elaboración y/o actualización de diez programas municipales de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico territorial.
- Promover en coordinación con las instancias competentes un programa para la regularización de la tenencia de la tierra.

- Promover acciones de urbanización progresiva.
- Promover acciones de mejoramiento de la vivienda.
- Promover estudios de mejoramiento y consolidación de espacios de convivencia y esparcimiento.

### Estrategias:

- Identificación de los municipios que no cuenten con programas de desarrollo o requieran la actualización de su ordenamiento territorial.
- Impulsar gestiones para buscar la convergencia de recursos que complementen la infraestructura urbana en espacios urbanos con rezagos.
- Promover la identificación y atención de asentamientos humanos con carencias en seguridad de la tenencia de la tierra.
- Promover la identificación y atención de asentamientos humanos con carencias en la calidad y espacios de las viviendas.
- Promover la identificación y atención de asentamientos humanos con carencias en la provisión de servicios básicos en las viviendas.
- Promover la identificación y atención de asentamientos humanos con carencias en la calidad y cantidad de espacios de convivencia y esparcimiento.

## Tercer Objetivo

### Desarrollo Sustentable y Hábitat

*Impulsar un desarrollo habitacional sustentable, considerando los aspectos sociales y del medio ambiente de los asentamientos humanos.*

#### Objetivo particular 3.1

*Promover la cultura del hábitat.*

##### Líneas de acción:

###### 3.1.1

Impulsar la cultura del hábitat enfocado al sector vivienda y los espacios complementarios del entorno.

###### 3.1.2

Promover incentivos para fomentar la implementación de infraestructura sustentable.

###### 3.1.3

Promover lineamientos para la implementación de infraestructura sustentable.

##### Metas:

- Creación, impresión y difusión de un manual sobre la cultura del hábitat enfocado al sector vivienda y los espacios complementarios del entorno en los 46 municipios.
- Desarrollar un modelo técnico-financiero que incentive el uso racional de recursos para el cuidado del medio ambiente.
- Elaborar un modelo que contenga los lineamientos técnicos generales para el uso

de ecotecnologías en viviendas y desarrollos habitacionales.

##### Estrategias:

- Difusión del manual de la cultura del hábitat a través de autoridades municipales (organismos operadores, institutos municipales, etc).
- Impulsar la aplicación del modelo de incentivos con autoridades municipales, con el propósito de obtener beneficios en el pago de impuestos, derechos y servicios.
- Promover la inclusión de los lineamientos para el uso de ecotecnologías en los reglamentos de construcción de los municipios.
- Promover el uso de tecnologías alternas en la dotación de servicios básicos de las viviendas.

#### Objetivo particular 3.2

*Promover la investigación y desarrollo en tecnologías sustentables.*

##### Líneas de acción:

###### 3.2.1

Promover concursos en investigación y desarrollo de tecnologías sustentables.

###### 3.2.2

Promover convenios para la investigación y desarrollo de tecnologías sustentables.

##### Metas:

- Realizar un concurso anual para premiar el desarrollo sustentable y el modelo de vivienda sustentable.
- Suscribir dos convenios para la investigación y desarrollo en tecnologías sustentables.

##### Estrategias:

- Impulsar la participación de desarrolladores de vivienda en la presentación de proyectos de desarrollos habitacionales y viviendas sustentables.
- Elaborar un inventario de necesidades en investigación y desarrollo para el sector vivienda.
- Vincularse con instituciones de educación superior y centros de investigación para promover investigaciones en el campo de tecnologías sustentables.

### Objetivo particular 3.3

*Implementar tecnologías sustentables en los desarrollos habitacionales.*

#### Líneas de acción:

##### 3.3.1

Implementar tecnologías sustentables en los desarrollos promovidos por la COVEG.

##### 3.3.2

Promover la implementación de tecnologías sustentables en los nuevos desarrollos habitacionales, principalmente en los desarrollos de vivienda de interés social.

#### Metas:

- Suscribir en los contratos de promotoría, criterios para implementar tecnologías sustentables.
- Suscribir convenios con desarrolladoras, para implementar tecnologías sustentables en sus desarrollos habitacionales.

#### Estrategias:

- Impulsar la implementación de tecnologías sustentables en los nuevos desarrollos y revisar la viabilidad de implementación en los ya existentes.
- Identificar los tipos de tecnologías ya existentes que pueden implementarse en los desarrollos de vivienda de interés social, contribuyendo a la generación de comunidades sustentables.

### Objetivo particular 3.4

*Fomentar la integración de desarrollos habitacionales a los núcleos de población*

#### Líneas de acción:

##### 3.4.1

Participar en la detección de necesidades de espacios urbanos para su integración a los núcleos de población.

##### 3.4.2

Participar en la elaboración de inventarios de necesidades de equipamiento e infraestructura.

#### Metas:

- Promover anualmente la integración de un desarrollo habitacional a su núcleo de población.
- Coadyuvar en la elaboración de un modelo estatal para el equipamiento e infraestructura de los desarrollos habitacionales.

#### Estrategias:

- Fomentar la creación de un grupo multidisciplinario para la detección y solución de necesidades en desarrollos habitacionales.
- Promover ante las instancias competentes la provisión de equipamiento e infraestructura de acuerdo a las necesidades detectadas.

## Cuarto Objetivo Gestión y modernización del sector

*Impulsar el desarrollo ordenado y sustentable del sector vivienda*

### Objetivo particular 4.1

*Fortalecimiento institucional de la COVEG.*

#### Líneas de acción:

##### 4.1.1

Desarrollo de las capacidades y competencias del personal ante los nuevos retos del sector.

##### 4.1.2

Sustentabilidad financiera de la COVEG.

#### Metas:

- Elaborar un esquema de inducción a la institución y al sector vivienda.
- Elaborar un programa de mejora continua de las competencias del personal.
- Realizar al 100% la depuración del padrón de bienes inmuebles de COVEG.
- Diseñar e implementar un programa para el abatimiento de la cartera morosa y vencida.
- Establecer un programa anual de venta de inmuebles.

#### Estrategias:

- Generar un Plan multi-anual integral de capacitación, formación y desarrollo institucional.
- Actualización de perfiles laborales de acuerdo a las necesidades de la COVEG para atender todas las funciones que le han sido asignadas.
- Mantener actualizado y depurado permanentemente el padrón de bienes inmuebles de COVEG.
- Promover la recuperación de la cartera vencida.
- Generar acciones para la recuperación de cartera.
- Promover el incremento de la venta de inmuebles.

### Objetivo particular 4.2

*Posicionar a la COVEG como ente rector del sector vivienda.*

#### Líneas de acción:

##### 4.2.1

Establecer mecanismos de coordinación integral entre las instituciones del Sector.

##### 4.2.2

Difusión de los programas y mecanismos de colaboración interinstitucional.

##### 4.2.3

Exploración e implementación de mejores prácticas del sector.

#### Metas:

- Implementar en la entidad dos prácticas exitosas nacionales o internacionales.
- Promover la implementación en otros organismos de una práctica exitosa de la COVEG.
- Firmar 10 convenios con los municipios y ratificar los actuales.
- Celebrar convenios con cinco organismos nacionales de vivienda que operan sus programas en el Estado.
- Implementar una campaña de difusión de las reglas de operación de programas de vivienda en los municipios.
- Institucionalizar el Premio Estatal de Vivienda.

#### Estrategias:

- Establecer vínculos con organismos nacionales e internacionales reconocidos por sus mejores prácticas en vivienda.
- Difundir las mejores prácticas de la COVEG en el ámbito nacional e internacional.
- Proponer y fomentar la homologación de la normatividad municipal en materia de vivienda en los municipios de más de 100,000 habitantes.
- Coordinar los esfuerzos en materia de vivienda en el Estado y buscar la articulación de los programas de vivienda.
- Promover a la COVEG como ventanilla única o ente ejecutor para los programas federales.
- Aumentar en número y capacidad de atención a las oficinas regionales de la COVEG.
- Gestionar y celebrar convenios de participación y patrocinio con el sector público y privado para la realización del Premio Estatal de Vivienda.
- Difundir las acciones, programas y actividades de la COVEG en los medios electrónicos.

## Objetivo particular 4.3

### *Articulación del Observatorio Estatal de Suelo y Vivienda.*

#### **Líneas de acción:**

##### **4.3.1**

Consolidar al Observatorio Estatal de Suelo y Vivienda como un organismo técnico auxiliar en la toma de decisiones del sector.

##### **4.3.2**

Difundir el uso y manejo del Sistema Estatal de Información e Indicadores de Suelo y Vivienda, SEIISV.

##### **4.3.3**

Estructurar el Centro de Documentación estatal de suelo y vivienda

##### **4.3.4**

Articular los sistemas de la COVEG en la Plataforma Estatal de Información en Vivienda

#### **Metas:**

- Instalar el Observatorio Estatal de Suelo y Vivienda, con representatividad del sector académico, privado, gubernamental y de la sociedad civil.
- Implementar un programa de difusión del observatorio.
- Implementar un programa de capacitación para el uso y manejo del SEIISV en los municipios.
- Implementar un Centro de documentación digital.
- Articular un sistema integral de información en vivienda.

#### **Estrategias:**

- Difundir los productos y resultados de las investigaciones del observatorio en los canales de la COVEG.
- Ofrecer la información que se produce en el observatorio, entre los actores municipales, estatales y nacionales del sector.
- Acompañar o asesorar a los municipios en la implementación de sus sistemas de información y en la elaboración de sus estrategias de vivienda.
- Crear un banco de datos propios y externos sobre suelo y vivienda, organizarlos y ponerlos a disposición de consulta al público en general.

## Objetivo particular 4.4

### *Promover la mejora regulatoria dentro del sector vivienda.*

#### **Líneas de acción:**

##### **4.4.1**

Promover la alineación de las políticas públicas del sector a la normativa federal.

##### **4.4.2**

Fomentar la actualización del marco legal del sector.

##### **4.4.3**

Difundir entre la población y los actores la normatividad vigente en materia de vivienda.

#### **Metas:**

- Elaborar un documento de concordancia entre políticas, planes, programas y estrategias en materia de vivienda entre los niveles estatal y federal.
- Elaborar un diagnóstico de normatividad necesaria de homologación para los municipios.
- Elaborar un compendio de la normatividad vigente en materia de vivienda.

#### **Estrategias:**

- Establecer mecanismos de coordinación y difusión entre los diferentes niveles de gobierno.
- Revisión constante de la normatividad, sus efectos y aplicación práctica junto con el diseño de las políticas públicas.
- Promover la homologación de políticas, leyes y normativas en general.

## Objetivo particular 4.5

*Asesorar a los municipios para la creación y operación de sus organismos de vivienda.*

### Líneas de acción:

#### 4.5.1

Promover la creación de organismos municipales de vivienda.

#### 4.5.2

Promover la elaboración o actualización de las Estrategias municipales de vivienda.

### Metas:

- Lograr que 10 Municipios cuenten con una estrategia de vivienda a largo plazo.
- Que los municipios con más de 100,000 habitantes cuenten con organismos municipales de vivienda.

### Estrategias:

- Desarrollar metodologías con la nueva normatividad para la elaboración de estrategias municipales de vivienda.
- Capacitación y aplicación de las metodologías para la elaboración de estrategias municipales de vivienda.
- Gestión para la obtención de recursos federales que apoyen a la elaboración de estrategias municipales de vivienda.
- Promover la importancia de contar con organismos municipales de vivienda para aprovechar programas federales de apoyo.
- Promover la instalación de observatorios locales y de sistemas municipales de información.

## Objetivo particular 4.6

*Promover la coordinación y colaboración entre los integrantes de la cadena de valor del sector vivienda.*

### Líneas de acción:

#### 4.6.1

Promover la creación de un Clúster de vivienda.

### Metas:

- Creación de un Clúster de vivienda.

### Estrategias:

- Desarrollar e implementar un esquema organizacional para la creación del clúster de vivienda.

## Objetivo particular 4.7

*Promover la producción de vivienda de acuerdo con las necesidades anuales*

### Líneas de acción:

#### 4.7.1

Eficientar los procesos de trámites y licencias para el desarrollo de fraccionamientos.

#### 4.7.2

Convenios de coordinación y colaboración con desarrolladoras y ayuntamientos, incluyendo a los organismos operadores de agua potable y otros organismos paramunicipales o desconcentrados de la administración local.

#### 4.7.3

Promover la producción de vivienda nueva ante organismos nacionales.

### Metas:

- Promover y gestionar que se instale ventanilla única de gestión para la producción de vivienda de interés social en los 15 municipios con mayor población en el Estado. Celebrar 2 convenios de colaboración con desarrolladoras y ayuntamientos.
- Gestionar que entre los grandes organismos nacionales de vivienda se cubra la demanda anual de vivienda que es de 40,000 acciones.

### Estrategias:

- Coordinación y colaboración con los actores involucrados en el proceso de producción de vivienda nueva.
- Celebrar convenios con los municipios.
- Firma de convenio con SHF.
- Firma de convenio para fortalecer la Gran alianza por la vivienda.
- Asignar reserva territorial al programa de Promotoría de vivienda.
- Firma de convenios de colaboración con SEDATU, INFONAVIT, FOVISSSTE u otros organismos nacionales de vivienda.
- Firma de convenios de colaboración con FONHAPO y/o CONAVI para el programa de construcción de vivienda Esta es tu Casa y Vivienda digna.
- Continuar con el programa de Construcción de Vivienda Progresiva.

### Cuadro 18

Objetivos estratégicos, particulares y líneas de acciones.

## Primer Objetivo

FINANCIAMIENTO PARA SOLUCIONES HABITACIONALES.

**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.**

Líneas de acción	Meta	Unidad de Medida	Alcance
------------------	------	------------------	---------

### 1.1

Promover la instauración de programas de créditos y subsidios para adquisición de vivienda nueva y usada, para mejoramientos y autoconstrucción.

1.1.1	Gestionar la obtención de recursos, para el financiamiento para la adquisición de vivienda nueva o usada y para el mejoramiento de la vivienda urbana y rural.	M1	Obtener recursos fiscales estatales para el otorgamiento de créditos para soluciones habitacionales.	Asignación presupuestal	Por Definir*
1.1.2	Gestionar y promover la incorporación de entidades financieras, para que brinden créditos para la adquisición de vivienda nueva o usada, autoproducción y mejoramiento de vivienda.	M2	Incorporar a entidades financieras que brinden financiamiento para soluciones habitacionales a la población.	Convenio	5
1.1.3	Consolidar los programas de autoconstrucción para el mejoramiento de vivienda urbana y rural.	M3	Otorgar créditos para autoconstrucción de vivienda.	Crédito	Por Definir*
1.1.4	Gestionar subsidios para el mejoramiento de vivienda, autoconstrucción, autoproducción, adquisición de lotes y adquisición de vivienda nueva o usada.	M4	Obtener recursos fiscales estatales para subsidios en el otorgamiento de soluciones habitacionales.	Subsidios	Por Definir*
1.1.5	Continuar y consolidar el programa de subsidios 2x1, para la adquisición de vivienda nueva.	M5	Otorgar subsidios para la adquisición de vivienda	Subsidios	Por Definir*

## 1.2

Fomentar el cofinanciamiento con entidades financieras públicas y/o privadas para la adquisición de vivienda nueva o usada, autoproducción y mejoramiento de vivienda.

1.2.1	Gestionar y promover la incorporación de entidades financieras públicas y privadas.	M6	Incorporar 5 entidades financieras en programas de cofinanciamiento.	Entidad Financiera	5
1.2.2	Promover la participación de instancias estatales en el fomento al ahorro de la población para acciones de vivienda.	M7	Incorporar 1 instancia del gobierno estatal a programas de cofinanciamiento.	Dependencia Estatal	1
		M8	Elaborar y difundir un programa de educación financiera entre la población.	Programa	1

## 1.3

Esquemas financieros para la población carente de seguridad social para la adquisición de vivienda nueva, usada o mejoramiento de vivienda.

1.3.1	Constitución de un fondo de garantía para el otorgamiento de créditos por entidades financieras.	M9	Gestionar el establecimiento de un fondo de garantía estatal.	Fondo de garantía	1
1.3.2	Obtención de recursos federales, para el financiamiento y otorgamiento de subsidios.	M10	Gestionar recursos federales para subsidios en el otorgamiento de soluciones habitacionales.	Convenios	Por Definir*
1.3.3	Constitución de un fondo para el otorgamiento de subsidios estatales complementarios a los subsidios federales.	M11	100 millones de pesos para operación del fondo de subsidios complementarios.	Millones	100

## 1.4

Atención a grupos específicos (mujeres, jóvenes, migrantes, ancianos, discapacitados, grupos étnicos y otros), para la adquisición de vivienda nueva o usada o para mejoramiento de vivienda.

1.4.1	Obtención de recursos federales, para el otorgamiento de subsidios dirigidos a programas para grupos específicos.	M12	Otorgar subsidios a grupos específicos con recursos federales.	Subsidios	Por Definir*
1.4.2	Incorporación en el presupuesto de egresos anual de un fondo para el otorgamiento de subsidios estatales complementarios a los subsidios federales.	M13	Otorgar subsidios a grupos específicos con recursos estatales.	Subsidios	Por Definir*
1.4.3	Gestionar la participación de organizaciones de la sociedad civil o privadas, que otorguen apoyos a grupos específicos.	M14	Incorporar a 5 organizaciones que colaboren en los programas para grupos específicos.	Organizaciones	5

## Segundo Objetivo

### GENERACIÓN DE SOLUCIONES HABITACIONALES

Promover la producción de vivienda de calidad y sostenible, principalmente económica y de interés social.

Líneas de acción	Meta	Unidad de Medida	Alcance
------------------	------	------------------	---------

#### 2.1

##### Constituir reserva territorial viable para vivienda.

2.1.1	Adquirir reserva territorial viable.	M15	Contar con reserva territorial viable para la producción de vivienda nueva, dependiendo de los indicadores de demanda y en congruencia con los Programas municipales de desarrollo urbano y ordenamiento ecológico territorial.	Hectáreas	500
2.1.2	Apoyos financieros para adquirir suelo y/o desarrollar fraccionamientos.	M16	Obtener apoyos financieros para la adquisición y/o desarrollo de reservas territoriales viables.	Millones	Por Definir*

#### 2.2

Fomentar la vivienda vertical como parte integral de las soluciones habitacionales en las zonas urbanas.

2.2.1	Promover la redensificación de las principales zonas urbanas de la entidad.	M17	Elaborar 6 estudios de redensificación de las principales zonas urbanas conjuntamente con las autoridades municipales.	Estudio	6
2.2.2	Promover apoyos y subsidios para incentivar la vivienda vertical.	M18	Generar 1,000 de acciones de vivienda vertical nueva.	Vivienda Vertical	1000
2.2.3	Promover en coordinación con los municipios, la integración de un banco de reserva de suelo intraurbano, susceptible para el desarrollo de vivienda vertical.	M19	Elaborar un estudio de viabilidad para la constitución de un banco de reserva de suelo intraurbano entre los municipios y la COVEG.	Estudio	1

### 2.3

Establecer la producción social de vivienda como parte de la diversidad en las soluciones habitacionales.

2.3.1	Implementar un programa de Producción Social de Vivienda.	M20	Integración de un padrón de empresas y organismos de producción social de vivienda.	Padrón	1
		M21	Identificación de zonas susceptibles para la producción social de vivienda.	Diagnóstico	1
		M22	Realizar acciones de producción social de vivienda.	Vivienda	300

### 2.4

Aumentar y mejorar el impacto de la autoconstrucción como forma de solución habitacional.

2.4.1	Promoción y difusión de la autoconstrucción.	M23	Realizar 6,000 acciones de autoconstrucción.	Acción	6000
2.4.2	Brindar asesoría y capacitación técnica en materia de autoconstrucción a la ciudadanía guanajuatense.	M24	Realizar 6,000 asesorías y/o capacitaciones técnicas para la autoconstrucción.	Asesoría	6000
2.4.3	Fomentar los programas de autoproducción en los organismos municipales de vivienda.	M25	Programas de autoproducción.	Programas	1

### 2.5

Promover la producción de vivienda para arrendamiento.

2.5.1	Gestionar incentivos fiscales para la figura de vivienda para arrendamiento.	M26	Elaborar un estudio sobre alternativas de apoyos fiscales en materia de arrendamiento.	Estudio	1
2.5.2	Edificación de villas universitarias.	M27	Edificar 2 villas universitarias para arrendamiento en el Estado.	Villa Universitaria	2
2.5.3	Impulsar el arrendamiento de inmuebles propiedad de la COVEG.	M28	Arrendar 20 inmuebles propiedad de la COVEG.	Inmueble Arrendado	20

### 2.6

Fomentar la oferta de lotes urbanizados para la edificación de vivienda.

2.6.1	Promover la producción de lotes urbanizados.	M29	Desarrollar 1,000 lotes urbanizados.	Lote Urbanizado	1000
-------	--	-----	--------------------------------------	-----------------	------

### 2.7

Promover la rehabilitación y circulación de la vivienda deshabitada.

2.7.1	Promover programas de comercialización de vivienda deshabitada.	M30	Recuperar, rehabilitar y comercializar 60 viviendas deshabitadas.	Viviendas	60
-------	---	-----	---	-----------	----

## 2.8

Impulsar el mejoramiento y la consolidación sustentable de espacios habitacionales urbanos y rurales.

2.8.1	Promover la elaboración y/o adecuación de los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico territorial de los municipios en congruencia con los instrumentos estatales de planeación.	M31	Participar en la elaboración y/o actualización de diez programas municipales de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico territorial.	Programa	10
2.8.2	Coadyuvar con las instancias competentes en la regulación de la tenencia de la tierra.	M32	Promover en coordinación con las instancias competentes un programa para la regularización de la tenencia de la tierra.	Programa	1
2.8.3	Consolidar los asentamientos humanos sustentables a través de programas de urbanización progresiva.	M33	Promover acciones de urbanización progresiva.	Acción	10,000
2.8.4	Rehabilitar la vivienda, a través de programas para el mejoramiento de la vivienda.	M34	Promover acciones de mejoramiento de la vivienda.	Acción	200
2.8.5	Promover la rehabilitación, consolidación o creación de espacios de convivencia y esparcimiento en los espacios habitacionales.	M35	Promover estudios de mejoramiento y consolidación de espacios de convivencia y esparcimiento.	Estudios	2

## Tercer Objetivo

### DESARROLLO SUSTENTABLE Y HÁBITAT

Impulsar un desarrollo habitacional sustentable, considerando los aspectos sociales y del medio ambiente de los asentamientos humanos.

Líneas de acción	Meta	Unidad de Medida	Alcance
------------------	------	------------------	---------

## 3.1

Promover la cultura del hábitat.

3.1.1	Impulsar la cultura del Hábitat enfocado al sector vivienda y los espacios complementarios del entorno.	M36	Creación, impresión y difusión de un manual sobre la cultura del hábitat enfocado al sector vivienda y los espacios complementarios del entorno en los 46 municipios.	Manual	1
3.1.2	Promover incentivos, fomentar la implementación de infraestructura sustentable.	M37	Desarrollar un modelo técnico-financiero en materia de vivienda, que incentive el uso racional de recursos para el cuidado del medio ambiente.	Modelo	1
3.1.3	Promover lineamientos para la implementación de infraestructura sustentable.	M38	Elaborar un modelo que contenga los lineamientos técnicos generales para el uso de ecotecnologías en viviendas y desarrollos habitacionales.	Lineamientos	1

### 3.2

Promover la investigación y desarrollo en tecnologías sustentables.

3.2.1	Promover concursos en investigación y desarrollo de tecnologías sustentables.	M39	Realizar un concurso anual para premiar el desarrollo sustentable y el modelo de vivienda sustentable.	Concurso	6
3.2.2	Promover convenios para la investigación y desarrollo de tecnologías sustentables.	M40	Suscribir 2 convenios para la investigación y desarrollo en tecnologías sustentables	Convenio	2

### 3.3

Implementar tecnologías sustentables en los desarrollos habitacionales

3.3.1	Implementar tecnologías sustentables en los desarrollos promovidos por la COVEG.	M41	Suscribir en los contratos de promotoria, criterios para implementar tecnologías sustentables.	Contratos	1
3.3.2	Promover la implementación de tecnologías sustentables en los nuevos desarrollos habitacionales, principalmente en los desarrollos de vivienda de interés social.	M42	Suscribir convenios con desarrolladoras, para implementar tecnologías sustentables en sus desarrollos habitacionales.	Convenios	1

### 3.4

Fomentar la integración de desarrollos habitacionales a los núcleos de población.

3.4.1	Participar en la detección de necesidades de espacios urbanos para su integración a los núcleos de población.	M43	Promover anualmente la integración de un desarrollo habitacional a su núcleo de población.	Desarrollo Habitacional Integrado	6
3.4.2	Participar en la elaboración de inventarios de necesidades de equipamiento e infraestructura.	M44	Coadyuvar en la elaboración de un modelo estatal para el equipamiento e infraestructura de los desarrollos habitacionales.	Modelo	1

#### Cuarto Objetivo

### GESTIÓN Y MODERNIZACIÓN DEL SECTOR

Impulsar el desarrollo ordenado y sustentable del sector vivienda.

Líneas de acción	Meta	Unidad de Medida	Alcance
------------------	------	------------------	---------

#### 4.1

Fortalecimiento institucional de la COVEG.

4.1.1	Desarrollo de las capacidades y competencias del personal ante los nuevos retos del sector.	M45	Elaborar un esquema de inducción a la institución y al sector vivienda.	Manual	1
		M46	Elaborar un programa de mejora continua de las competencias del personal.	Programa	1
4.1.2	Sustentabilidad financiera de la COVEG.	M47	Realizar al 100% la depuración del padrón de bienes inmuebles de COVEG.	Porcentaje	100
		M48	Diseñar e implementar un programa para el abatimiento de la cartera morosa y vencida.	Programa	1
		M49	Establecer un programa anual de venta de inmuebles.	Programa	1

#### 4.2

Posicionar a la COVEG como ente rector del sector vivienda.

4.2.1	Establecer mecanismos de coordinación integral entre las instituciones del Sector.	M50	Implementar en la entidad dos prácticas exitosas nacionales o internacionales.	Acción	2
		M51	Promover la implementación en otros organismos de una práctica exitosa de la COVEG.	Acción	2
4.2.2	Difusión de los programas y mecanismos de colaboración interinstitucional.	M52	Firmar 10 convenios con los municipios y ratificar los actuales.	Convenio	10
		M53	Celebrar convenios con cinco organismos nacionales de vivienda que operan sus programas en el Estado.	Convenio	5
4.2.3	Exploración e implementación de mejores prácticas del sector.	M54	Implementar una campaña de difusión de las reglas de operación de programas de vivienda en los municipios.	Campaña	1
		M55	Institucionalizar el Premio Estatal de Vivienda.	Acción	1

### 4.3

#### Articulación del Observatorio Estatal de Suelo y Vivienda.

4.3.1	Consolidar al Observatorio Estatal de Suelo y Vivienda como un organismo técnico auxiliar en la toma de decisiones del sector.	M56	Instalar el Observatorio Estatal de Suelo y Vivienda, con representatividad del sector académico, privado, gubernamental y de la sociedad civil.	Consejo	1
		M57	Implementar un programa de difusión del observatorio.	Programa	1
4.3.2	Difundir el uso y manejo del Sistema Estatal de Información e Indicadores de Suelo y Vivienda.	M58	Implementar un programa de capacitación para el uso y manejo del SEIISV en los municipios	Programa	1
4.3.3	Estructurar el Centro de Documentación estatal de suelo y vivienda.	M59	Implementar un Centro de documentación digital.	Estructura	1
4.3.4	Articular los sistemas de la COVEG en la Plataforma Estatal de Información en Vivienda.	M60	Articular un sistema integral de información en vivienda.	Sistema	1

### 4.4

#### Promover la mejora regulatoria dentro del sector vivienda.

4.4.1	Promover la alineación de las políticas públicas del sector a la normativa federal.	M61	Elaborar un documento de concordancia entre políticas, planes, programas y estrategias en materia de vivienda entre los niveles estatal y federal.	Documento	1
4.4.2	Fomentar la actualización del marco legal del sector.	M62	Elaborar un diagnóstico de normatividad necesaria de homologación para los municipios.	Diagnóstico	1
4.4.3	Difundir entre la población y los actores la normatividad vigente en materia de vivienda.	M63	Elaborar un compendio de la normatividad vigente en materia de vivienda.	Compendio	1

### 4.5

#### Asesorar a los municipios para la creación y operación de sus organismos de vivienda.

4.5.1	Promover la creación de organismos municipales de vivienda.	M64	Que los municipios con más de 100,000 habitantes cuenten con un organismo municipal de vivienda.	Organismo municipal de vivienda	10
4.5.2	Promover la elaboración o actualización de las Estrategias Municipales de Vivienda.	M65	Lograr que 10 Municipios cuenten con una estrategia de vivienda a largo plazo.	Estrategia municipal de vivienda	10

#### 4.6

Promover la coordinación y colaboración entre los integrantes de la cadena de valor del sector vivienda.

4.6.1	Promover la creación de un Clúster de vivienda.	M66	Creación de Clúster de Vivienda	Clúster	1
-------	---	-----	---------------------------------	---------	---

#### 4.7

Promover la producción de vivienda de acuerdo con las necesidades anuales.

4.7.1	Eficientar los procesos de trámites y licencias para el desarrollo de fraccionamientos, incluyendo a los organismos operadores de agua potable y otros organismos paramunicipales o desconcentrados de la administración local.	M67	Promover y gestionar que se instale ventanilla única de gestión para la producción de vivienda de interés social en los 15 municipios con mayor población en el Estado.	Ventanilla Única	15
4.7.2	Convenios de coordinación y colaboración con desarrolladoras y ayuntamientos.	M68	Celebrar 2 convenios de colaboración con desarrolladoras y ayuntamientos.	Convenio	2
4.7.3	Promover la producción de vivienda nueva ante organismos nacionales.	M69	Gestionar que entre los grandes organismos nacionales de vivienda se cubra la demanda anual de vivienda que es de 40,000 acciones.	Porcentaje	100

\* El monto o la definición del alcance estará en función de los esquemas y reglas de operación de las entidades Federales, Estatales y Municipales ya que son variables no controlables directamente por la COVEG.

Figura 3 Acciones y presupuesto de los programas de vivienda actuales 2013-2018



**Figura 4**  
Acciones y presupuesto de los programas de vivienda actuales 2013-2018

Programas Específicos	2013 ACCIONES Y PRESUPUESTOS				2018 ACCIONES Y PRESUPUESTOS	
	Acciones	Presupuesto Estatal	Otros recursos	Presupuesto total	Acciones	Presupuesto total
	37,185	1,009,925,626	106,064,678	1,025,928,304	211,567	7,044,908,846
<b>COVEG</b>						
Fondo revolvente para el financiamiento a la urbanización progresiva	1,500	15,000,000	5,000,000	20,000,000	9,000	120,000,000
Subsidios para la adquisición de vivienda nueva 2x1	1,420	50,000,000	25,000,000	75,000,000	10,020	525,000,000
Créditos para edificación de vivienda	108	2,700,000	9,000,000	11,700,000	408	38,700,000
Créditos para ampliación y mejoramiento de vivienda rural	500	15,000,000	4,000,000	19,000,000	3,850	119,000,000
Subsidios "Pinta tu entorno"	20,000	3,000,000	6,000,000	9,000,000	120,000	54,000,000
Créditos para ampliación y mejoramiento de vivienda urbano	600	17,000,000	4,000,000	21,000,000	4,100	121,000,000
Programas de subsidio a créditos Institucionales	250	5,000,000		5,000,000	1,000	20,000,000
<b>Subtotal</b>	<b>24,378</b>	<b>107,700,000</b>	<b>53,000,000</b>	<b>160,700,000</b>	<b>148,378</b>	<b>997,700,000</b>
<b>ISSEG</b>						
Créditos para Lotes urbanizados	254	90,062,000			1,590	596,118,000
Créditos para Adquisición de vivienda nueva	835	357,004,157		357,004,157	5,220	2,362,991,192
Créditos para Adquisición de vivienda usada	543	232,052,702		232,052,702	3,393	1,535,944,275
Créditos para Autoproducción de vivienda	127	54,361,996		54,361,996	795	359,819,113
Créditos para Mejoramiento de vivienda	114	48,682,385		48,682,385	712	322,226,072
<b>Subtotal</b>	<b>1,873</b>	<b>782,163,240</b>		<b>692,101,240</b>	<b>11,710</b>	<b>5,177,098,652</b>
<b>SEDESHU</b>						
Subsidios para Mejoramiento de vivienda rural (MEVI/PDIBC/FAIM)	5,449	60,037,432		60,037,432	18,179	220,913,472
Subsidios para Mejoramiento de vivienda urbana (MEVI/PDIBC/FAIM)	3,633	40,024,954		40,024,954	20,922	260,441,378
<b>Subtotal</b>	<b>9,082</b>	<b>100,062,386</b>		<b>100,062,386</b>	<b>39,101</b>	<b>481,354,850</b>
<b>DIF</b>						
Mi casa DIFerente	1,684		52,000,000	52,000,000	12,363	381,755,344
Comunidad DIFerente	166	20,000,000		20,000,000		
<b>Subtotal</b>	<b>1,850</b>	<b>20,000,000</b>	<b>52,000,000</b>	<b>72,000,000</b>	<b>12,363</b>	<b>381,755,344</b>
<b>IEE</b>						
Implementación de sistemas de captación de agua de lluvia en comunidades rurales	2 Localidades		1,064,678	1,064,678	15 Localidades	7,000,000

## Evaluación y seguimiento

La Estrategia Estatal Impulso a la Vivienda 2013-2018 cuenta entre sus objetivos, líneas de acción y metas, formas de medición muy concretas que hacen posible darle seguimiento a través de un sistema de indicadores que informarán acerca del alcance logrado año con año.

Debido a que uno de los elementos de diagnóstico más importantes es el censo de población y vivienda, se prevé que al contar con nuevos datos producto del Censo de población y vivienda 2015, la Estrategia Estatal Impulso a la Vivienda 2013-2018 será sometida a revisión, evaluación y en consecuencia, posible ajuste de la misma, ante la evidencia del logro de ciertos objetivos y las áreas de oportunidad que pudieran ser detectadas.

En suma, a través de un sistema de indicadores específico, dentro del Sistema de Información e Indicadores de Suelo y Vivienda, se dará seguimiento anual al cumplimiento de las metas planteadas, que servirán para integrar los informes que sobre la Estrategia Estatal Impulso a la Vivienda 2013-2018 se elaboren. Por otro lado, el sistema de indicadores de suelo y vivienda también servirá para evaluar el alcance y cumplimiento de los objetivos de la estrategia, cuando los datos del Censo de población y vivienda 2015 se encuentren disponibles

## Fuentes consultadas

- CONAPO, Proyecciones de la Población por Entidad federativa y por Municipios 2010-2030, descargado en [www.conapo.gob.mx](http://www.conapo.gob.mx)
- CONEVAL, Medición de la Pobreza 2010, Resultados a nivel estatal y municipal, descargados en [www.coneval.gob.mx](http://www.coneval.gob.mx)
- CONAVI, Estadísticas históricas de vivienda 2004-2011, descargado en [www.conavi.gob.mx](http://www.conavi.gob.mx)
- CONAVI, Seguimiento de avances al Programa Anual de Financiamientos para Vivienda 2012, descargado en [www.conavi.gob.mx](http://www.conavi.gob.mx)
- COVEG, Sistema de Información e Indicadores de Suelo y Vivienda, consultado en [www.coveg.gob.mx/seiisv/](http://www.coveg.gob.mx/seiisv/)
- COVEG, Taller para definir la estrategia Impulso a la Vivienda, realizado el 24 de abril de 2013.
- Gobierno de Guanajuato, Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, Periódico Oficial, Núm. 154, segunda parte, 25 de sept. de 2012.
- Gobierno de Guanajuato, Plan Estatal de Desarrollo del Estado de Guanajuato 2035, Periódico Oficial, Núm. 188, cuarta parte, 23 de nov. de 2012.
- Gobierno de Guanajuato, Programa de Gobierno 2012-2018, Periódico Oficial, Núm. 41, tercera parte, 12 de marzo de 2013.
- Gobierno de Guanajuato, Programa Estatal de Vivienda visión 2012, Periódico Oficial, Núm. 72, 5 de mayo de 2009.
- INEGI, Censos y Conteos de Población y Vivienda de 1921 a 2010, descargados en [www.inegi.org.mx](http://www.inegi.org.mx)
- INEGI, Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2012, Microdatos, descargados en [www.inegi.org.mx](http://www.inegi.org.mx)
- INEGI, Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo, Indicadores estratégicos, descargados en [www.inegi.org.mx](http://www.inegi.org.mx)
- INEGI, Marco geoestadístico nacional, descargado en [www.inegi.org.mx](http://www.inegi.org.mx)
- INEGI, Registros administrativos, Estadísticas vitales, descargados en [www.inegi.org.mx](http://www.inegi.org.mx)

## Índices

### Cuadros

Cuadro 1.	22
Cuadro 2.	26
Cuadro 3.	36
Cuadro 4.	40
Cuadro 5.	41
Cuadro 6.	46
Cuadro 7.	48
Cuadro 8.	53
Cuadro 9.	59
Cuadro 10.	60
Cuadro 11.	62
Cuadro 12.	77
Cuadro 13.	78
Cuadro 14.	82
Cuadro 15.	88
Cuadro 16.	94
Cuadro 17.	100
Cuadro 18.	129

### Mapas

Mapa 1.	27
Mapa 2.	37
Mapa 3.	38
Mapa 4.	57
Mapa 5.	66
Mapa 6.	68
Mapa 7.	71
Mapa 8.	74
Mapa 9.	79
Mapa 10.	80
Mapa 11.	86
Mapa 12.	87

## Figuras y Gráficos

Figura 1	14
Figura 2	104
Figura 3	145
Figura 4	146
Gráfico 1.	21
Gráfico 2.	24
Gráfico 3.	25
Gráfico 4.	29
Gráfico 5.	30
Gráfico 6.	32
Gráfico 7	33
Gráfico 8.	35
Gráfico 9.	43
Gráfico 10.	45
Gráfico 11.	49
Gráfico 12.	51
Gráfico 13.	52
Gráfico 14.	55
Gráfico 15.	56
Gráfico 16	63
Gráfico 17.	65
Gráfico 18.	67
Gráfico 19.	70
Gráfico 20.	73
Gráfico 21.	76
Gráfico 22.	83
Gráfico 23.	85
Gráfico 24.	91
Gráfico 25.	92
Gráfico 26.	95
Gráfico 27.	96
Gráfico 28.	97
Gráfico 29.	97

## Anexos

### Anexo 1: Glosario

**Acción habitacional:** La actividad tendiente a la producción, distribución, uso y mejoramiento de viviendas, así como al equipamiento y los servicios urbanos de las mismas.

**Administración sustentable del territorio:** Proceso de organización, ejecución, control y evaluación de las actividades y funciones a cargo de las autoridades competentes, en coordinación con los sectores social y privado, tendientes a la conservación y restauración de los espacios naturales; la protección al patrimonio cultural urbano y arquitectónico, el paisaje y la imagen urbana; el fomento y control del desarrollo urbano; el manejo de los parques urbanos, jardines públicos y áreas verdes de los centros de población; la prevención de riesgos, contingencias y desastres urbanos, así como la regularización de la tenencia del suelo urbano;

**Asentamiento humano:** El establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran.

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

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

**Clúster de vivienda:** Integrantes de la cadena de valor del sector vivienda, interconectados por su proximidad geográfica y sus actividades, orientados a hacer más eficiente el sector.

**Comisión de Vivienda:** Comisión de Vivienda del Estado de Guanajuato.

**Código Territorial:** Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato;

**Crecimiento urbano:** Expansión de las localidades urbanas, tanto en su población como en su mancha urbana.

**Derechos humanos:** Son derechos inherentes a todos los seres humanos, sin distinción alguna de nacionalidad, lugar de residencia, sexo, origen nacional o étnico, color, religión, lengua, o cualquier otra condición. Todos tenemos los mismos derechos humanos, sin discriminación alguna. Estos derechos son interrelacionados, interdependientes e indivisibles.

**Desarrollo sustentable:** Equilibrio que deben guardar los asentamientos humanos, en las dimensiones social, económica y ambiental.

**Desarrollo urbano:** Proceso de planeación, regulación, ejecución, control y evaluación de las medidas, proyectos y acciones tendientes a la fundación, consolidación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

**Deterioro:** Situación en que se encuentra una vivienda 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.

**Hábitat:** Concepto originado en las ciencias biológicas pero que ha sido adaptado por las ciencias sociales, que se refiere a la modificación y organización del espacio y de su valoración y uso en el tiempo, con el fin de hacerlo habitable por el hombre. La noción de hábitat debe referirse al ordenamiento de integración de hechos físicos-espaciales que son

resultado de hechos sociales, económicos, culturales y geográficos y va incorporada a magnitudes que pasando por el país, la región, la ciudad y el barrio, terminan o comienzan en el edificio y su equipamiento. Se entiende al hábitat como la organización del espacio tanto para actividades del hombre como las actividades del hombre en el espacio.

**Hacinamiento en cuartos:** Se considera que existe hacinamiento en cuartos cuando hay más de 2.5 personas por cuarto en la vivienda.

**Hacinamiento en dormitorios:** Se considera que existe hacinamiento en dormitorios cuando hay más de 2.5 personas por dormitorio en la vivienda.

**Hogar:** 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.

**Imuvi:** Institutos municipales de vivienda.

**Inventario habitacional:** Conjunto de viviendas particulares habitadas, deshabitadas, de uso temporal y colectivas que se encuentran en una misma localidad.

**Grado de urbanización:** Relación expresada en porcentaje, entre la población urbana y la población total de una localidad.

**Localidad rural:** Localidad de menos de 2,500 habitantes.

**Localidad urbana:** Localidad de 2,500 habitantes y más.

**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 nueva:** Se refiere al número de unidades que, producto del incremento demográfico y la reposición de viviendas que han llegado al fin de su vida útil, son requeridas para evitar un aumento del rezago habitacional cuantitativo.

**Necesidades habitacionales:** Conjunto de necesidades que resultan de contemplar el rezago habitacional y las necesidades de vivienda nueva.

**Observatorio de vivienda:** Se refiere al Observatorio Estatal de Suelo y Vivienda y es un órgano técnico de investigación y vinculación entre los actores del sector de la vivienda, para fomentar el diálogo y las propuestas para la atención a las problemáticas en vivienda.

**Onavis:** Organismos nacionales de vivienda, como por ejemplo el INFONAVIT, el FOVISSSTE, el FONHAPO, entre otros.

**Ordenamiento sustentable del territorio:** Conjunto de instrumentos de política pública mediante los que se distribuyen, de manera equilibrada y sustentable, la población y las actividades económicas en el territorio del Estado y sus municipios, definiendo el uso del suelo de acuerdo con el interés general y delimitando las facultades y obligaciones inherentes al derecho de propiedad y posesión del suelo conforme al uso y destino de éste.

**Políticas de vivienda:** Conjunto de disposiciones, criterios, lineamientos, proyectos, medidas y acciones de carácter general que se establecen para coordinar las acciones de vivienda que realicen las autoridades del Estado y de los municipios, y la concertación con los sectores privado y social.

**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.

**Redensificación:** Proceso urbano que se refiere al aumento de la densidad urbana ya sea visto a través de la vivienda o de la población, en relación con la extensión de la mancha urbana. Para ello se contemplan medidas como la promoción de la vivienda vertical, la ocupación de lotes baldíos urbanos, las políticas de plusvalía, entre otras.

**Reserva territorial:** Predio de propiedad del Estado o de alguno de los municipios que, sin detrimento del equilibrio ecológico del mismo, está destinado a la consolidación o crecimiento de un centro de población, de conformidad con los programas respectivos.

**Rezago habitacional:** Se refiere al número de viviendas que por sus condiciones necesitan reemplazarse (rezago cuantitativo) o mejorarse (rezago cualitativo) para que sean consideradas adecuadas para la habitabilidad.

**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.

**Solución habitacional:** Conjunto de elementos que son necesarios para la provisión de una vivienda adecuada. Desde el punto de vista financiero una solución habitacional requiere de un crédito, un subsidio y un ahorro previo; desde el punto de vista de acción habitacional, una solución habitacional implica una vivienda adecuada en un entorno adecuado.

**Tasa de crecimiento:** Tasa de crecimiento promedio anual expresada en porcentaje, utilizando el método geométrico.

**Vivienda adecuada:** 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 deshabitada:** Es la vivienda que no está ocupada por diversas circunstancias. Puede estar abandonada, en venta, en alquiler, en reparación, en construcción o estar desocupada por otro motivo. Puede estar en franco deterioro.

**Vivienda de interés social:** 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, elevado este monto al año.

**Vivienda para arrendamiento:** Tipo de oferta de vivienda en la que media un contrato de arrendamiento y que significa una forma de tenencia segura para los hogares. Puede tener o no opción a compra.

**Vivienda popular o económica:** 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, elevado este monto al año.

**Vivienda progresiva:** Aquella que se construye en etapas de acuerdo a los recursos económicos del beneficiario y necesidades de los propios usuarios.

**Vivienda terminada:** Aquella completa y acabada en un proceso continuo y único, bajo la gestión de agentes públicos y privados, cuya construcción fue ejecutada conforme a licencia de construcción y a la normatividad vigente.

**Vivienda vertical:** Aquella que se construye en edificios de departamentos.

## Anexo 2: Siglas y abreviaturas

**CEAG:** Comisión Estatal del Agua de Guanajuato.

**CONAPO:** Consejo Nacional de Población.

**CONAVI:** Comisión Nacional de Vivienda.

**CONEVAL:** Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social.

**COVEG:** Comisión de Vivienda del Estado de Guanajuato.

**DIF:** Sistema para el Desarrollo Integral de la Familia de Guanajuato.

**FONHAPO:** Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares.

**FOVISSSTE:** Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

**IEE:** Instituto de Ecología del Estado de Guanajuato.

**IMUG:** Instituto de la Mujer Guanajuatense.

**INFONAVIT:** Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

**IPLANEG:** Instituto de Planeación, Estadística y Geografía del Estado de Guanajuato.

**ISSEG:** Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato.

**ISTT:** Instituto para la Seguridad de la Tenencia de la Tierra de Guanajuato.

**IVEG:** Instituto de Vivienda del Estado de Guanajuato.

**PAFV:** Programa Anual de Financiamiento para Vivienda.

**PEA:** Población Económicamente Activa.

**PNEA:** Población No Económicamente Activa.

**SEDATU:** Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.

**SDES:** Secretaría de Desarrollo Económico Sustentable de Guanajuato.

**SDSH:** Secretaría de Desarrollo Social y Humano.

**SEIISV:** Sistema Estatal de Información e Indicadores de Suelo y Vivienda.

**SFIA:** Secretaría de Finanzas, Inversión y Administración de Guanajuato.

**SHF:** Sociedad Hipotecaria Federal.

**SOP:** Secretaría de Obra Pública de Guanajuato.

# Anexo 3: Vinculación del Plan Estatal de Desarrollo 2035 y del Programa de Gobierno 2012-2018 con el sector vivienda.

Líneas de acción del Plan Estatal de Desarrollo 2035, relacionados con el sector vivienda.

Dimensión	Objetivo Estratégico	Líneas de Acción
Desarrollo humano y social	Incrementar la cohesión entre los diferentes grupos sociales e instituciones	Acercar los espacios de participación y diálogo con la sociedad.
	Garantizar la gobernabilidad democrática y la orientación eficaz de las políticas y recursos públicos	Garantizar la consolidación de un proyecto territorial estatal construido a partir de las necesidades de las regiones Asegurar la armonización de los objetivos de largo y corto plazo, la congruencia de los instrumentos de planeación y los procesos de toma de decisiones con relación a la realidad social, en los distintos ámbitos del territorio.
Administración pública y estado de derecho	Garantizar la libertad, dignidad y seguridad de los guanajuatenses, en un marco de respeto a los derechos humanos.	Mejorar el equipamiento urbano y de interconectividad de áreas identificadas como problemáticas y/o vulnerables. Garantizar mecanismos de coordinación con la sociedad civil para el rescate de espacios públicos.
	Mitigar los impactos del cambio climático e impulsar medidas de adaptación a sus efectos.	Promover entre los distintos actores de la sociedad una cultura de ahorro de energía. Provocar e incentivar en los nuevos desarrollos urbanos el desarrollo de viviendas y edificios verdes para el ahorro de energía
Medio ambiente y territorio	Incrementar las capacidades de adaptación de la población	Contar con normas técnicas ambientales en atención y observancia a las Normas Oficiales Mexicanas para impulsar un programa de vivienda sustentable con elementos de arquitectura bioclimática, cosechas de agua y fuentes de energía renovable.
	Incrementar la eficiencia y ahorro energético en el estado	Impulsar el ahorro de energía eléctrica en viviendas y edificios a través de programas del Fideicomiso para el Ahorro de Energía Eléctrica.
	Garantizar la equidad social y mitigación de la pobreza a través de incrementar la disponibilidad, cobertura y calidad de la vivienda, servicios básicos, infraestructura y uso de energías, en un marco de armonía con el medio ambiente	Cubrir los rezagos y prever la oferta futura en vivienda, en materia de infraestructura, equipamiento y servicios.
		Aprovechar la capacidad de infraestructura instalada y promover la saturación de baldíos urbanos definiendo usos y densidades adecuados a la demanda poblacional.
		Contener el crecimiento urbano, así como en las zonas no aptas para el desarrollo, a través de la definición clara de límites de crecimiento en las ciudades y asentamiento humanos en el estado.
		Delimitar reservas territoriales para el corto, mediano y largo plazo, respondiendo en un primer momento al crecimiento natural de la población y capacidad actual y futura de dotación de servicios.
		Establecer mecanismos que permitan una adecuada regulación de la tenencia de la tierra y mejoramiento urbano en asentamientos irregulares.
		Aumentar sustancialmente las soluciones habitacionales para hacer frente a las carencias de alojamiento, en especial de las familias de menores recursos.
Crear políticas de suelo y vivienda incluyentes con atención preferente a los grupos sociales en situación de pobreza.		
Mejorar la focalización del gasto social en vivienda para invertir su tendencia regresiva.		

		Garantizar la conectividad de las zonas habitacionales con centros de trabajo, equipamiento y servicios que aseguren la vida comunitaria y la convivencia en espacios comunitarios.
		Impulsar una mayor flexibilidad en el diseño y localización de conjuntos habitacionales, así como dar especial atención a la diversidad étnica y de género, y a las necesidades de la tercera edad, los jóvenes y los discapacitados.
		Difundir una mayor movilidad habitacional de los sectores populares, de modo de posibilitar su progreso y favorecer una buena utilización del parque habitacional existente
		Promover un desarrollo socialmente integrador en los proyectos habitacionales y urbanos que reduzcan los problemas de segregación urbana.
Incrementar la productividad de los asentamientos humanos		Fortalecer los mecanismos de gestión y regulación urbana que permitan un mayor equilibrio entre funcionalidad y calidad de vida.
	Asegurar la sustentabilidad ambiental de los asentamientos urbanos	Asegurar que las inmobiliarias incluyan en sus desarrollos habitacionales las buenas prácticas y la sustentabilidad.
Redensificar las áreas urbanas a través del aprovechamiento de los lotes baldíos.		
Contar con la normativa necesaria para regular el uso de suelo que oriente la planificación urbanística y la construcción con una perspectiva de sustentabilidad.		
Mantener la normativa necesaria que oriente la planificación urbanística y de construcción con una perspectiva de sustentabilidad.		
Establecer normas técnicas de edificación y habitación en cada ciudad del estado.		
Fortalecer la planeación, ordenamiento y regulación de uso de suelo en el estado y los municipios		
Impulsar políticas con una perspectiva de Desarrollo Urbano Integral Sustentable (DUIS).		
Promover e incentivar en el estado el desarrollo de modelos de ciudades compactas.		
Impulsar estrategias de desarrollo urbano integral sustentable	Difundir una calidad urbanística basada en criterios bioclimáticos, uso de energías renovables y diseños arquitectónicos que promuevan el uso de materiales y eco tecnologías para la vivienda sustentable.	
	Desarrollos habitacionales.	
	Asegurar ciudades habitables y sustentables.	
	Implementar desarrollos habitacionales intra-urbano o periurbanos a fin de ayudar en la definición de la consolidación y densificación del crecimiento urbano y buscar el aprovechamiento del suelo.	
	Certificar que los promotores de vivienda se apeguen a los lineamientos establecidos para los desarrollos habitacionales	
	Implementar y promover el uso de la energía solar y tratamiento del agua, así como el aprovechamiento de los recursos naturales renovables.	
Implementar vivienda sustentable con características según la región, atendiendo a los lineamientos específicos que aseguren la sustentabilidad.		

		Incrementar los costos por la subutilización de predios al interior de las ciudades.
		Implementar mecanismos de financiamiento e incentivos fiscales para la construcción de infraestructura, equipamiento y mejoramiento de la vivienda.
	Incrementar la eficiencia y profesionalización de la función pública y gubernamental	Asegurar la formulación y aplicación de los instrumentos de planeación y las políticas de ordenamiento ecológico y urbano dirigidas al sector vivienda.
	Desarrollar mecanismos para garantizar el financiamiento a la adquisición, mejoramiento y autoconstrucción de vivienda	Incrementar el fondo estatal para la adquisición o construcción de la vivienda.
		Contar con fondos dirigidos a la adquisición de viviendas en el estado para migrantes guanajuatenses que viven en el extranjero.
		Impulsar la afiliación de la población de bajos ingresos y trabajadores domésticos a fondos de vivienda para que ingresen al régimen de ahorro y crédito de vivienda.
		Promover la oferta de vivienda usada y seminueva, a través de estímulos de financiamiento, regulación adecuada y mecanismos de sustitución de garantías.
		Robustecer los fondos específicos para el traspaso habitacional que brinde certidumbre del hogar sobre su propiedad.
		Fortalecer los fondos específicos que otorgue créditos para la rehabilitación de las viviendas.
		Consolidar los financiamientos para la autoconstrucción y ofrecer capacitación y supervisión para cumplir con los reglamentos vigentes.
		Incentivar las obras de mejora y rehabilitación en la vivienda en un marco de sustentabilidad.
		Fomentar el cofinanciamiento de créditos en las entidades financieras de vivienda.
		Impulsar la efectividad de los mecanismos de otorgamiento de créditos hipotecarios y administración de carteras.
		Promover mecanismos verdes de financiamiento que estimulen el desarrollo de proyectos habitacionales sustentables.
		Mejorar la gestión pública y privada en favor de la vivienda sustentable y de calidad
	Promover la participación de los observatorios urbanos en los procesos de planeación municipal.	
	Establecer criterios de sustentabilidad ambiental en los programas y acciones de las dependencias y entidades municipales y estatales de la Administración Pública.	
	Reforzar el desarrollo de capacidades y apoyo técnico en la formulación y evaluación de proyectos sobre vivienda sustentable.	
	Asegurar la innovación espacio-funcional de la construcción y desarrollo habitacional, apegado a los instrumentos de ordenación del territorio.	
	Garantizar que los nuevos desarrollos habitacionales integren infraestructura, equipamiento y los servicios necesarios a fin de que vinculen en forma sustentable a su entorno.	

		Incentivar a las inmobiliarias que garanticen la calidad de las viviendas y la sustentabilidad de su entorno.
		Diseñar y fomentar la aplicación de estímulos fiscales para la atracción de inversión privada al sector.
		Fortalecer la Comisión de Vivienda del Estado de Guanajuato para garantizar que la ejecución de los programas y acciones se realicen de manera coordinada.
		Mejorar la coordinación entre las distintas instituciones del sector para brindar adecuadamente los servicios a los distintos segmentos que conforma la demanda.
		Contar con un marco normativo actualizado, simplificado y homologado para alentar la inversión y producción de viviendas sustentables y de calidad tanto en el ámbito estatal como en el municipal.
		Garantizar en la normativa la dotación de equipamiento y espacios verdes en la generación de vivienda progresiva.
		Disminuir los costos de servicios e infraestructura a zonas de ocupación irregular.
		Incrementar la dotación de servicios básicos y de calidad de las viviendas.
		Apoyar a los municipios en la instrumentación de programas y uso de tecnología para la simplificación de trámites, licencias y autorizaciones acordes a los planes de ordenamiento territorial.
	Propiciar la incorporación social a través de la vivienda	Consolidar una política de apoyos a la población de menores ingresos para acceder al financiamiento de vivienda.
		Impulsar criterios de prioridad para grupos vulnerables, tales como adultos mayores, personas con discapacidad, madres solteras o población indígena, así como para que la población pueda formar su patrimonio desde edades tempranas.
		Estimular la ampliación de la oferta sin garantía hipotecaria a través de mecanismos que fortalezcan la capacidad de ahorro familiar, que permitan a las familias de menores ingresos hacerse de una vivienda o realizar mejoras.
		Mejorar la accesibilidad y adaptación de las viviendas a necesidades de las personas con discapacidad o de personas mayores de 60 años.
		Garantizar la seguridad jurídica de la vivienda y la actividad hipotecaria.
		Brindar certidumbre jurídica a través de la modernización y homologación del registro público de inmuebles y catastros municipales y rurales.
		Asegurar la calidad y disponibilidad de agua, drenaje, energía eléctrica y conectividad al interior de las viviendas.

Estrategias transversales	Proyecto	Indicador
<b>1. Impulso a tu Calidad de Vida</b>	Regularización de la tenencia de la tierra	Reducción del número de asentamientos humanos irregulares
	Rehabilitación integral de los asentamientos humanos en pobreza	Reducción del déficit de servicios básicos en asentamientos humanos en pobreza
	Mejoramiento o adquisición de la vivienda para las familias en condición de rezago social	Incremento del número de familias que cuentan con patrimonio propio Número de familias que mejoran sus condiciones de vivienda
<b>4. Impulso al Estado de Derecho</b>	Espacios Públicos dignos y seguros	Incremento de espacios públicos rehabilitados
	Regularización de tenencia de la tierra	Incremento de la cantidad de predios agrícolas, viviendas y lotes regularizados
	Modernización de los servicios que ofrecen certeza jurídica al público	Disminución del tiempo de respuesta a la ciudadanía en los servicios relacionados con la certeza jurídica.
<b>5. Impulso a los Territorios de Innovación</b>	Fuentes de abastecimientos	Mantenimiento de la cobertura del servicio de agua en su uso público-urbano.
	Cultura del Agua	Disminución del consumo por habitante en uso urbano
	Investigación en energía renovable	Incremento en el número de proyectos viabilizados de energías renovables.
	Eficiencia energética	Disminución del consumo energético a partir de proyectos y programas de ahorro y eficiencia energética. Aumento en la capacidad instalada mediante fuentes renovables de energía. Número de proyectos gestionados en sustentabilidad energética y tecnologías limpias
	Cultura ambiental	Incremento de acciones en materia de cultura ambiental
	Zonas metropolitanas	Incremento en la inversión metropolitana vinculada a los programas de desarrollo urbano y ordenamiento ecológico territorial metropolitano
	Desarrollo Regional	Incremento en la inversión en proyectos regionales vinculados a los programas de desarrollo regional
	Agencia de impulso de proyectos	Incremento en el número de proyectos administrativos por participación público privada.
	Sistema de movilidad interurbano y metropolitano	Incremento en los indicadores de transporte regional público de pasajeros
	Infraestructura carretera y caminos rurales	Incremento en el número de centros de población articulados por la red carretera y de caminos.
	Pueblos sustentables y polos de desarrollo	Incremento en los índices de desarrollo humano de la población rural.
	Desarrollo rural sustentable	Incremento en los índices de capital social, sustentabilidad y competitividad en las zonas rurales de cada región.
	Desarrollo urbano y ordenamiento ecológico y territorial	Incremento en los instrumentos de gestión del desarrollo urbano y ordenamiento ecológico territorial en todas las regiones y municipios
	Desarrollo municipal y ciudades medias	Incremento en la inversión pública urbana y municipal vinculada con el programa de desarrollo urbano y ordenamiento territorial municipal
	Movilidad y transporte urbano sustentable	Incremento en las ciudades con sistemas integrados de transporte y movilidad sustentable
Rehabilitación de Centros Históricos	Incremento en el número de centros históricos intervenidos con obras de rehabilitación y rescate patrimonial.	

	Densificación urbana	Reducción del uso del suelo baldío disponible en el interior de los centros urbanos
	Espacio público y paisaje urbano	Incremento del espacio público urbano de calidad y los parques en las ciudades medias y zonas metropolitanas.
	Clúster de vivienda	Incrementar en la articulación e innovación entre los integrantes de la cadena de valor de la vivienda
	Desarrollo urbano y vivienda	Reducción en el déficit de vivienda, bajo el concepto de desarrollo urbano integral.
	Vivienda verde	Incremento del número de viviendas con aplicación de conceptos de permacultura y sustentabilidad
	Observatorio Estatal de Suelo y Vivienda	Incremento de la información sobre suelo y vivienda para orientar los requerimientos del mercado
<b>6. Impulso al Buen Gobierno</b>	Sistema Estatal de Información Estadística y Geográfica	
	Programa Mejor Atención y Servicio "MAS"	

[guanajuato.gob.mx](http://guanajuato.gob.mx)