

LINEAMIENTOS PARA LOS PROGRAMAS PÚBLICOS DE VIVIENDA

Capítulo I

Antecedentes

El Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara fue creado oficialmente, el día 6 de diciembre del año 2010, fecha en que se publica en la Gaceta Municipal, órgano oficial del Ayuntamiento de Guadalajara, el reglamento base del organismo público descentralizado.

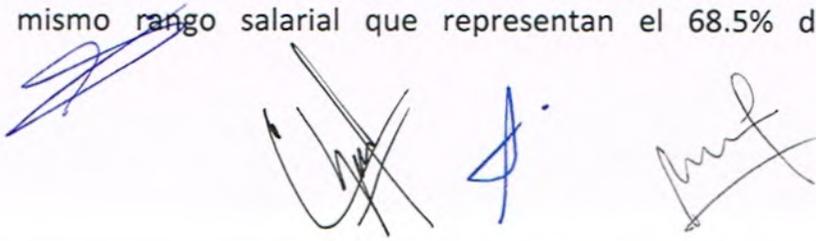
Dentro de dicho reglamento se indica en el capítulo primero, artículo 1: *"El Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara es el Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal, previsto en el artículo 53 del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Guadalajara, con personalidad jurídica y patrimonio propios e **instrumento rector de las políticas públicas municipales en materia de vivienda**"*; así mismo, menciona en ese mismo capítulo, artículo 4, fracción I, dentro de sus atribuciones: *"Planear, promover y realizar programas de vivienda"*.

Por lo anterior, el Instituto tiene la obligación de definir los lineamientos para definir si un desarrollo puede participar dentro de los programas públicos de vivienda.

De acuerdo a datos del INEGI, del año 1990 al 2010 el municipio de Guadalajara ha perdido más de 156 mil habitantes, la gran mayoría de ellos producto de la migración que se ha generado a los municipios que integran la zona conurbada.

Lo anterior es producto de la poca o nula oferta de vivienda que existe dentro de Guadalajara, que agravado por los altos precios que existen de la misma, ha propiciado que la gente busque vivienda en la periferia de la ciudad sin considerar los altos costos que representan a mediano y largo plazo los traslados, así como la falta de equipamiento.

Aunado a lo anterior, el INFONAVIT reporta que en Diciembre de 2010 existían 96,687 trabajadores con rango salarial de 1 a 3.99 SMGVM calificados ante dicha institución en Guadalajara para la obtención de un crédito para vivienda, esta cantidad representa el 66.5% del total de los trabajadores calificados. De la misma forma, durante el año 2011 calificaron 111,968 trabajadores de Guadalajara en el mismo rango salarial que representan el 68.5% del total de trabajadores



calificados, mismos que pueden además, ser acreedores a un incentivo de hasta 33 SMGVM.

Por lo anterior, y en virtud de que en el artículo 8, fracción V del reglamento base del Instituto Municipal de la Vivienda se menciona: "*Se procurará atender preferentemente a los sectores de la población que reporten **mayores índices de falta de vivienda***", se buscó la generación de lineamientos que incentiven la construcción de vivienda económica en beneficio de la población del municipio.

La presente definición de lineamientos tiene como finalidad la definición de los parámetros a seguir para ingresar en los programas públicos de vivienda de este Instituto. Los parámetros utilizados para la evaluación están generados de acuerdo a los lineamientos que marca la federación para el otorgamiento de los subsidios existentes para los créditos; así mismo se consideran las características de los proyectos que permitan la construcción de la vivienda económica.

Capítulo II

Generalidades

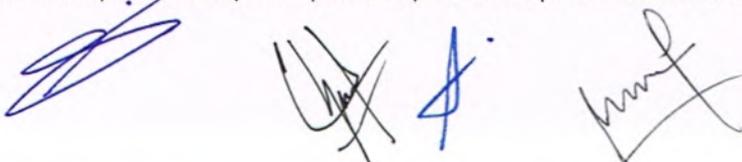
Artículo 1. La ubicación del proyecto debe localizarse en los distritos 1, 3, 4, 5, 6 y 7 del municipio de Guadalajara de acuerdo a las colindancias especificadas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano vigente.¹

Artículo 2. El proyecto debe ajustarse a las especificaciones para uso habitacional plurifamiliar vertical, preferentemente H4-V. Aquellos casos diferentes serán analizados y dictaminados por el Instituto, prevaleciendo la verticalidad.

Artículo 3. Debe cumplir con toda la normatividad aplicable y vigente como es el Código Urbano, el Reglamento de Zonificación Urbana del municipio de Guadalajara, Planes Parciales, etc.

Artículo 4. Debe entregar debidamente capturado el Formulario de Evaluación del Desarrollo para su registro y determinación de ingreso al programa.

¹ En tanto no se aprueben los planes parciales pendientes para el distrito uno, se aplicarán los presentes.



Capítulo III

Evaluación

Artículo 5. La puntuación máxima de la evaluación es de 100 puntos globales distribuidos de la siguiente forma:

- | | | |
|------|--------------------------------|------|
| I. | Entorno del terreno | 35 % |
| II. | Características del Proyecto | 15 % |
| III. | Precio de venta de la vivienda | 25 % |
| IV. | Dimensiones de la vivienda | 25 % |

Artículo 6. Existen 5 puntos adicionales a los anteriores, mismos que obtienen en el rubro marcado como vivienda verde y adicionales.

Artículo 7. Entorno del proyecto. La puntuación asignada para calificar este rubro, se establece en función de las siguientes consideraciones:

- I. El puntaje máximo del entorno del proyecto asciende a 620 puntos.
- II. La puntuación total, representa el 35 % de los puntos globales de la evaluación.
- III. Las distancias deben ser tomadas en metros recorridos desde el terreno hasta el equipamiento específico.
- IV. La distribución del puntaje es de la siguiente manera:
 - a) **Jardín de niños / Kínder:** En caso que la distancia se encuentre a:

inferior a 550 m	75 puntos (máximo)
de 550 a 700 m	60
de 700 a 1,000 m	40
mayor a 1,000	10
 - b) **Escuela primaria:** En caso que la distancia se encuentre a:

inferior a 800 m	75 puntos (máximo)
de 800 a 1,000 m	60
de 1,000 a 2,000 m	40
mayor a 2,000 m	10
 - c) **Escuela secundaria:** En caso que la distancia se encuentre a:

inferior a 1,600 m	50 puntos (máximo)
de 1,600 a 2,000 m	40
de 2,000 a 4,000 m	10
mayor a 4,000 m	5

d) **Consultorio o Centro de salud:** Que contenga equipamiento de salud registrado en la SSA. En caso que la distancia recorrida se encuentre a:

inferior a 1,200 m	50 puntos (máximo)
de 1,200 a 1,500 m	40
de 1,500 a 2,500 m	10
mayor a 2,500 m	5

e) **Mercado o Súper Mercado:** Tanto el mercado como el súper deben estar debidamente establecidos con venta de artículos correspondientes a la despensa familiar. El súper mercado debe tener una superficie mínima de 500 m² (excluyendo estacionamiento y bodegas) y una antigüedad mínima de 2 años. En caso que la distancia recorrida a cualquiera de ellos se encuentre a:

inferior a 550 m	60 puntos (máximo)
de 550 a 700 m	40
mayor a 700 m	10

f) **Cancha deportiva o Módulo deportivo:** Área pública con una superficie mínima de 450 m², equipado con cuando menos 2 cestas o canastas suspendidas, apoyadas en estructuras tubulares para basquetbol, y/o postes y red para voleibol, y/o porterías para futbolito. En caso que la distancia recorrida se encuentre a:

inferior a 800 m	40 puntos (máximo)
de 800 a 1,000 m	30
mayor a 1,000 m	5

g) **Centro comunitario:** Dedicado al bienestar y desarrollo social, debe incluir salón de usos múltiples, baños, área administrativa y bodega. En caso que la distancia recorrida se encuentre a:

inferior a 1,600 m	20 puntos (máximo)
de 1,600 a 2,000 m	15
mayor a 2,000 m	5

h) **Jardín con áreas verdes:** Área pública con una superficie mínima de 200 m², arbolado, que incluya andadores y bancas. En caso que la distancia recorrida se encuentre a:

inferior a 250 m	50 puntos (máximo)
de 250 a 300 m	45
mayor a 300 m	5

i) **Jardín con juegos infantiles:** Área pública con una superficie mínima de 200 m², con equipamiento de juegos infantiles. En caso que la distancia recorrida se encuentre a:

inferior a 250 m	65 puntos (máximo)
de 250 a 300 m	50
mayor a 300 m	10

j) **Plaza pública:** Centro para reunión y esparcimiento con una superficie mínima de 200 m². En caso que la distancia recorrida se encuentre a:

inferior a 800 m	45 puntos (máximo)
de 800 a 1,000 m	30
mayor a 1,000 m	5

k) **Servicio de transporte público:** La puntuación asignada al transporte público, es otorgada de acuerdo a la siguiente clasificación y ponderación según distancias:

1. La calificación de cada tipo de transporte está calculada de acuerdo a la distancia recorrida a que se encuentre la parada oficial más cercana al desarrollo.
2. Puntos asignados: La mayor puntuación presentada en cualquiera de los tres tipos de transporte es la considerada como puntos asignados al transporte público.
3. Puntos por variedad de transporte: En caso de que cada uno de los 3 tipos de transporte obtengan puntos, se asignan 10 puntos (máximo); en caso de que 2 tipos de transporte obtengan puntos, se asignan 5.
4. La puntuación individual está calculada de acuerdo a las siguientes consideraciones:

a. **Masivo:** Ruta de transporte público que contempla el pre pago, establecida sobre un carril exclusivo para su recorrido y estaciones establecidas. En caso que la distancia recorrida hasta la parada autorizada se encuentre a:

inferior a 100 m	80 puntos (máximo)
de 100 a 200 m	64
de 200 a 300 m	48
de 300 a 400 m	32
de 400 a 500 m	16
mayor a 500 m	0

- b. **Línea Alimentadora:** Ruta de transporte público específicamente desarrollada para alimentar al transporte público masivo. En caso que la distancia recorrida hasta la parada autorizada se encuentre a:
- | | |
|------------------|--------------------|
| inferior a 100 m | 70 puntos (máximo) |
| de 100 a 200 m | 56 |
| de 200 a 300 m | 42 |
| de 300 a 400 m | 28 |
| de 400 a 500 m | 14 |
| mayor a 500 m | 0 |
- c. **Consolidado:** Ruta de transporte público con una antigüedad mínima 10 años y frecuencia máxima de hasta 10 minutos. En caso que la distancia recorrida hasta la parada autorizada se encuentre a:
- | | |
|------------------|--------------------|
| inferior a 100 m | 60 puntos (máximo) |
| de 100 a 200 m | 48 |
| de 200 a 300 m | 36 |
| de 300 a 400 m | 24 |
| de 400 a 500 m | 12 |
| mayor a 500 m | 0 |

Artículo 8. Características del Proyecto. La puntuación asignada para calificar el proyecto, se da de acuerdo a las siguientes consideraciones:

- I. El puntaje máximo del entorno el proyecto asciende a 266 puntos.
- II. La puntuación total del proyecto, representa el 15% de los puntos globales de la evaluación.
- III. La distribución del puntaje se da de la siguiente manera:
 - a) **Porcentaje de jardinado:** El porcentaje es calculado en relación a la superficie total del predio, calificado de la siguiente forma:

inferior al 15%	25 puntos
de 15 a 20%	45
mayor a 20%	70 (máximo)
 - b) **Baños:** Debe indicarse la cantidad de viviendas que contienen los baños señalados, el puntaje por baños se toma de acuerdo al valor porcentual de ese número de viviendas con relación a las proyectadas, multiplicadas por los puntos por cada indicador:

2 baños o más	80 puntos (máximo)
1.5 baños	70

- c) **Contenedores para basura:** En caso de que el sembrado general del proyecto contenga contenedores acorde al número de habitantes que marca INEGI por vivienda, se otorgan 48 puntos.
- d) **Andador peatonal:** En caso que se incluyan andadores para peatones que comuniquen desde el ingreso del desarrollo hacia la vivienda y desde el espacio de estacionamiento hacia la vivienda, se otorgan 48 puntos.
- e) **Estacionamiento vertical para bicicletas:** En caso de que el proyecto incluya un área para el almacenamiento vertical de bicicletas, se otorgan 20 puntos.

Artículo 9. Precio de venta de la vivienda. La puntuación asignada para calificar el precio de la vivienda, se da de acuerdo a las siguientes consideraciones:

- I. El puntaje máximo del precio de la vivienda asciende a 443 puntos.
- II. La puntuación total del precio de venta de la vivienda, representa el 25% de los puntos globales de la evaluación.
- III. Deben indicarse el número de viviendas que se venden en cada uno de los precios marcados.
- IV. La puntuación en cada rango es calculada de acuerdo al valor porcentual del número de viviendas indicado con relación a las viviendas proyectadas, por el puntaje de cada rubro.
- V. La distribución del puntaje con relación al precio de venta de la vivienda es de la siguiente manera:

inferior a 330 mil pesos	400 puntos
de 330 a 380 mil pesos	443 (máximo)
de 380 a 430 mil pesos	265
de 430 a 650 mil pesos	190
superior a 650 mil pesos	85

Artículo 10. Dimensiones de la Vivienda. La puntuación asignada para calificar este rubro, se da en función de a las siguientes consideraciones:

- I. El puntaje máximo de las dimensiones de la vivienda asciende a 443 puntos.
- II. La puntuación total de las dimensiones de la vivienda, representa el 25% de los puntos globales de la evaluación.
- III. La distribución de los puntos se realiza de la siguiente manera:

a) **Dimensiones de la vivienda:** Para calificar la dimensión de la vivienda, se debe tener en cuenta:

1. Las dimensiones son consideradas solo sobre la superficie de la unidad privativa (no incluye indivisos).
2. Debe indicarse el número de viviendas que coinciden con cada una de las áreas marcadas.
3. La puntuación de cada superficie se calcula de acuerdo al valor porcentual del número de viviendas indicado con relación a las viviendas proyectadas, por el puntaje de cada rubro.

4. La puntuación se distribuye de la siguiente manera:

inferior a 38 m ²	45 puntos
de 38 a 44 m ²	220
de 45 a 50 m ²	265
mayor a 50 m ²	443 (máximo)

Artículo 11. Vivienda Verde. La puntuación asignada para calificar este rubro, se da en función de las siguientes consideraciones:

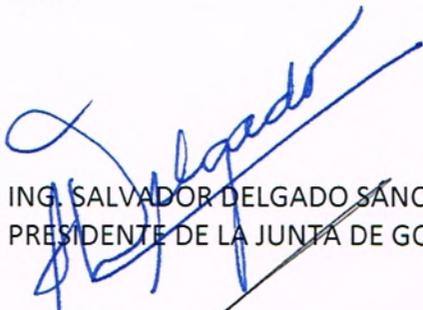
- I. La puntuación total del valor de la vivienda, puede ser de máximo 89 puntos que representan 5% adicional a los puntos globales de la evaluación.
- II. Dichos puntos se otorgan en caso de que la vivienda pueda ser considerada vivienda verde, de lo contrario 0.
- III. Para que una vivienda pueda calificar como vivienda verde, debe cumplir con al menos tres de los siguientes parámetros:
 - a) Contar con filtros de purificación de agua instalados en cada vivienda.
 - b) Que las llaves de agua de lavabo y tarja, así como el sistema de regadera sea ahorrador; igualmente el WC debe ser de bajo consumo.
 - c) Contar con calentador de agua ya sea de paso o solar.
 - d) Tener instalados focos ahorradores en las áreas comunes.
 - e) Existir 1 árbol por cada 2 viviendas de altura mínima de 2.50 m y diámetro de tronco mínimo de 6.5 cm, medido a 30cm de la base del tronco.
 - f) Que el desarrollo cuente con tanque de agua elevado o con sistema hidroneumático.

Artículo 12. La calificación global del proyecto se da en función de los puntos obtenidos en cada rubro de acuerdo a su ponderación global.

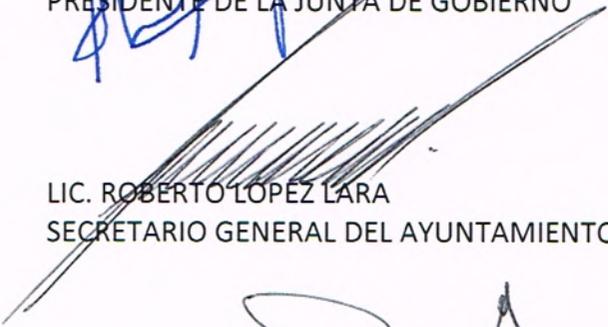
Artículo 13. Para que el proyecto pueda ser inscrito en el programa público de vivienda, la calificación global debe acumular un mínimo de 75 puntos globales.

ACUERDO

En los términos por lo dispuesto en el artículo 20 fracción XVIII y fracción V del reglamento interno del Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal de Guadalajara, en sesión ordinaria de la Junta de Gobierno de fecha 9 de marzo del dos mil doce.



ING. SALVADOR DELGADO SÁNCHEZ
PRESIDENTE DE LA JUNTA DE GOBIERNO



LIC. ROBERTO LÓPEZ LARA
SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO



MTRA. IRMA ALICIA CANO GUTIÉRREZ
REGIDORA DE LA COMISIÓN EDILICIA DE PATRIMONIO MUNICIPAL



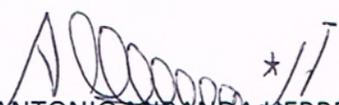
LIC. GUILLERMO MACÍAS LARA
REPRESENTANTE DE LA SINDICATURA MUNICIPAL

LIC. LUIS GERARDO SANDOVAL FERNÁNDEZ
REPRESENTANTE DE LA SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS



LIC. ROBERTO ARIAS DE LA MORA
REPRESENTANTE DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

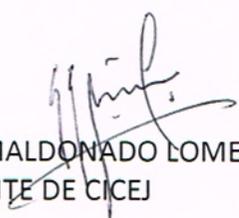
LIC. JUVENCIO GODOY ENCISO
REPRESENTANTE DE CANADEVI



LIC. ANTONIO MIRANDA HERRERA
REPRESENTANTE DE CMIC



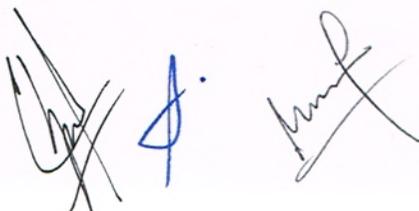
LIC. SERGIO TRIPP GÓMEZ
REPRESENTANTE DE CMIC



ING. RUBEN MALDONADO LOMELÍ
REPRESENTANTE DE CICEJ



CC. JOSÉ RENÉ LAGUNAS MIRANDA
REPRESENTANTE DE LA SECRETARÍA DE LA CONTRALORÍA



INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE GUADALAJARA
PROGRAMA PUBLICO DE VIVIENDA REPOGUA
FORMULARIO PARA EVALUACIÓN DEL DESARROLLO

Folio

DATOS GENERALES

DOMICILIO		<input type="text"/>	
ZONA	SUBDISTRITO	<input type="text"/>	
LATITUD	LONGITUD	<input type="text"/>	
SUPERFICIE m ²	No. DE VIVIENDAS PROYECTADAS	No. DE NIVELES PROYECTADOS	<input type="text"/>
RAZ. SOCIAL	<input type="text"/>		No. REGISTRO IMUVI <input type="text"/>

REFERENTE AL ENTORNO DEL TERRENO

	Nombre	Domicilio	Distancia (m)	Puntos
Jardín de niños/kinder	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	0
Escuela primaria	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	0
Escuela secundaria	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	0
Consultorio o Centro de salud	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	0
Mercado o Súper Mercado	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	0
Cancha deportiva o Modulo dep.	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	0
Centro comunitario	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	0
Jardín con áreas verdes	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	0
Jardín con juegos infantiles	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	0
Plaza pública	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	0

	Distancia	Rutas	Puntos
Transporte público	<input type="text"/>	<input type="text"/>	0
Masivo	<input type="text"/>	<input type="text"/>	0
Alimentador	<input type="text"/>	<input type="text"/>	0
Consolidado	<input type="text"/>	<input type="text"/>	0
Puntos asignados	<input type="text"/>	<input type="text"/>	0
Puntos por variedad de transporte	<input type="text"/>	<input type="text"/>	0

CROQUIS DE UBICACIÓN

Subtotal	0
Puntos por entorno	0.00

[Handwritten signatures and marks]

INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE GUADALAJARA

PROGRAMA PUBLICO DE VIVIENDA REPOGUA

FORMULARIO PARA EVALUACIÓN DEL DESARROLLO

Folio

REFERENTE A LAS CARACTERISTICAS DEL PROYECTO

% de Jardinado	Puntos	0
Baños por vivienda		
% del área total del predio		
viviendas con 1 baño		
viviendas con 1.5 baños		
viviendas con 2 o más baños		0.00
Contenedores de basura	Si	No
Andador para peatones	0	0
Estacionamiento vertical para bicicletas	0	0
Nota: Anexar croquis de sembrado	Subtotal	0.00
	Puntos por proyecto	

REFERENTE AL PRECIO DE VENTA DE LA VIVIENDA

Rangos:			
Inferior a 330 mil pesos		viviendas	0.00
Entre 330 mil y hasta 380 mil pesos		viviendas	0.00
Entre 380 mil y hasta 430 mil pesos		viviendas	0.00
Entre 430 mil y hasta 650 mil pesos		viviendas	0.00
Superior a 650 mil pesos		viviendas	0.00
Nota: Anexar planta de la vivienda		Subtotal	0.00
	Puntos por valor de venta		

DIMENSIONES DE LA VIVIENDA

Viviendas	Puntos	
38 m2 o menos	0.00	
de 38 a 44 m2	0.00	
de 45 a 50 m2	0.00	
50 m2 o más	0.00	
	Subtotal	0.00
	Puntos de la dimensión de la vivienda	

REFERENTE A LA VIVIENDA VERDE Y ADICIONALES

Que cuente con al menos 4 de los siguientes puntos:				
Filtros de purificación de agua	Si	No		
Llaves de agua, regadera y WC ahorradores				
Calentador de agua de paso / solar				
Focos ahorradores en áreas comunes				
1 árbol por cada 2 viviendas				
Tanque elevado de agua / Hidroneumático				
			Subtotal	0
	Puntos adicionales			
				0.00

Hago constar que todos los datos contenidos en esta solicitud son verídicos, y estoy de acuerdo en que, en caso de existir error en los mismos, el tramite de inscripción al programa público de vivienda queda suspendido.

Nombre y Firma del Representante (Desarrollador)

Puntos totales 0.00