

INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE GUADALAJARA

PROGRAMA MUNICIPAL DE POBLACION Y VIVIENDA

PARA EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA

MANUAL DE OPERACIÓN PARA EL REGISTRO, EVALUACION Y GESTION DE PROYECTOS DE DESARROLLOS DE VIVIENDA

Capítulo I

Generalidades

Artículo 1.- Los proyectos que promueva el Instituto estarán ubicados dentro del Municipio de Guadalajara y deberán de responder a las estrategias y normas establecidas en el Plan Municipal de Desarrollo, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, los planes parciales de desarrollo urbano, reglamentación concurrente, así como las políticas y modelos de desarrollo urbano promovidos por el Gobierno Federal, Estatal y municipal tendientes a promover una gestión urbana sustentable y el repoblamiento inteligente.

Artículo 2.- El instituto considera a todo tipo de vivienda ya sea existente o de nueva producción igualmente valiosa para el desarrollo urbano del Municipio. No obstante lo anterior, el nivel de apoyo institucional a los proyectos habitacionales inscritos será aplicado de manera diferenciada; de acuerdo a las características particulares de los proyectos. Sin embargo, la variable de mayor trascendencia estará en función a la tipología y/o segmentos socioeconómicos al que va dirigida la vivienda.

La valuación y catalogación de los proyectos responderá a los siguientes componentes generales:

I.- La ubicación y entorno de la vivienda.

II.- Densidad y modalidad habitacional; La modalidad prioritaria será la plurifamiliar vertical de alta densidad. Aquellos casos diferentes serán analizados y dictaminados por el Instituto, prevaleciendo la verticalidad.

III.- Precio de la vivienda; se privilegiara a los solicitantes de los segmentos socioeconómicos de menores ingresos, básicamente a lo que se considera la vivienda de "Interés Social".

IV.- La calidad constructiva, arquitectónica y aspectos de sustentabilidad de la vivienda.

Artículo 3.- El acceso a los apoyos que el Instituto validará para los proyectos de vivienda que se inscriban estará en función de la ponderación de los siguientes 2 aspectos.

I.- La catalogación que obtenga cada proyecto inscrito. El Instituto ha tomado como referencia las tipologías de vivienda que señalan la Ley Estatal de Vivienda del Estado de Jalisco y la Comisión Nacional de Vivienda en sus manuales técnicos y normativos. Las categorías establecidas se conforman de la siguiente manera:

Prioridad A) Vivienda con precio de venta de hasta 25.0 SMGVA.

Prioridad B) Vivienda con precio de venta de 25.1 a 29.1 SMGVA.

Prioridad C) Vivienda con precio de venta de 29.2 a 62.4 SMGVA.

Prioridad D) Vivienda con precio de venta superior a 62.5 SMGVA.

II.- Puntaje obtenido en el Formulario de Evaluación.

Artículo 4.- Documentación mínima para inscripción de proyectos de vivienda. El desarrollador deberá entregar al Instituto por cada proyecto la siguiente documentación:

I.- Solicitud de inscripción del proyecto (Formato libre).

II.- Documento que acredite la adquisición de la propiedad (Esquema de participación o asociación, oferta de compra, contrato de compra-venta, o cualquier otro esquema de interés jurídico que lo ampare, y/o autorización del propietario)

III.-Formulario para evaluación del desarrollo (Formato IMUVI 1.0)

IV.- Esquema arquitectónico (Planta de conjunto, plantas arquitectónicas tipo, secciones y alzados)

V.- Información cuantitativa básica del proyecto (Número de unidades habitacionales totales, metros construidos totales, COS, CUS, IDE del proyecto)

VI.- Dictamen de trazos usos y destinos específicos.

VII.- Carta responsiva que señale precio máximo de venta de la vivienda y su análisis financiero respectivo (Formato IMUVI 2.0). Se requerirá solo cuando el promotor vaya a solicitar el otorgamiento de incentivos fiscales municipales. Y que el proyecto cumpla con los lineamientos de elegibilidad establecidos en la Ley de Ingresos del Municipio de Guadalajara vigente.

VIII.- Esquema de precios de venta de las unidades firmado por representante legal (Formato IMUVI 2.1)

IX.- Análisis financiero general del proyecto firmado por representante legal (Formato IMUVI 2.2)

Capítulo II

Evaluación

Artículo 5.- La puntuación máxima de la evaluación es de 100 puntos globales distribuidos en los siguientes componentes descriptivos:

I.- Entorno del terreno	25%
II.- Características del Proyecto	20%
III.- Precio de venta de la vivienda	20%
IV.- Dimensiones de la vivienda	20%
V.- Referente a la vivienda sustentable	15%

El Formulario de evaluación es una hoja de cálculo dinámica que está programada para procesar los valores y datos ingresados en cada componente, para generar una puntuación final integrada. (Ver Formato IM 1.0)

Artículo 6.- Entorno del proyecto. La puntuación asignada para calificar este rubro, se establece en función de las siguientes consideraciones:

- I.- El puntaje máximo de programación del entorno del proyecto asciende a 665 puntos.
- II.- La puntuación total, representa el 25 % de los puntos globales de la evaluación.
- III.- Las distancias deben ser tomadas en metros recorridos desde el terreno hasta el equipamiento específico.

La "Puntuación de Programación" es diferente a la "Puntuación Total". La Puntuación de Programación sirve para programar las operaciones aritméticas de ponderación del formulario de evaluación.

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 550m 60 puntos (máximo)

De 550 a 700m 40

Mayor a 700m 10

F.- Cancha deportiva o Módulo deportivo: Área pública con una superficie mínima de 450 m², equipado con cuando menos 2cestas 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 1,000m 30

Mayor a 1,000m 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 1,600m 20 puntos (máximo)

De 1,600 a 2,000m 15

Mayor a 2,000m 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 300m 45

Mayor a 300m 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 250m 65 puntos (máximo)

De 250 a 300m 50

Mayor a 300m 10

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

Inferior a 800 m 45 puntos (máximo)

De 800a 1,000m 30

Mayor a 1,000m 5

K.- Ubicación de acuerdo a los Perímetros de Contención de CONAVI.

Perímetro U1 45 puntos (máximo)

Perímetro U2 30

Perímetro U3 10

L.- 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 10puntos (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 prepago, 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 200 m	80 puntos (máximo)
De 200.001 a 400 m	64
De 400.001 a 600m	48
De 600.001 a 800m	32
De 800 a 1000 m	16
Mayor a 1000 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 200m	56
De 200 a 300m	42
De 300 a 400m	28
De 400 a 500m	14
Mayor a 500m	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 a200m	48
De 200 a300m	36
De 300 a400m	24

De 400 a 500m 12

Mayor a 500m 0

d.- Movilidad no motorizada: Se trata de sistemas de bicicleta pública o ciclo vías establecidas por las entidades públicas correspondientes. En caso que la distancia recorrida del proyecto hasta un ciclo puerto de un sistema de bicicleta publica o a una ciclo vía sea a una distancia:

Inferior a 100 m 70 puntos (máximo)

De 100 a200m 56

De200 a300m 42

De300 a400m 28

De400 a 500m 14

Mayor a 500m 0

Artículo 7. Características del Proyecto. La puntuación de programación asignada para calificar el proyecto, se da de acuerdo a las siguientes consideraciones: El puntaje máximo del entorno el proyecto asciende a 376 puntos.

La puntuación total del proyecto, representa el 20% de los puntos globales de la evaluación. La distribución del puntaje se da de la siguiente manera:

I.- Viviendas accesibles y adaptables. Las especificaciones constructivas, arquitectónicas y diseño ergonómico se basan en lo establecido en el Código de Edificación de la Vivienda Segunda Edición, CONAVI, 2010.Los puntajes se otorgan por el cumplimiento de los lineamientos antes señalados.

Dosificación

Cumple 25 puntos

No cumple 0 puntos

Normatividad de diseño

Cumple 25 puntos

No cumple 0 puntos

II.- Porcentaje de área jardinada: 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)

III.- Habilitación y diseño de espacios comunitarios: Se trata de generar espacios de calidad al interior de los proyectos, para que favorezcan la realización de actividades comunitarias, interacción social, la práctica de actividades físicas y/o de esparcimiento etc. Se evaluarán mediante parámetros cualitativos de acuerdo a la calidad espacial lograda.

Buena 140 puntos (máximo)

Regular 60 puntos

Mala 0 puntos

IV.- 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.

V.- 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.

VI.- Estacionamiento para bicicletas: En caso de que el proyecto incluya un área para el estacionamiento de bicicletas y motocicletas se otorgan 20 puntos.

Artículo 8.- 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 de programación del precio de la vivienda asciende a 443 puntos.

II.- La puntuación total del precio de venta de la vivienda, representa el 20% 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:

Hasta 19.4 SMGVA	443 puntos
De 19.4 a 25.0 SMGVA	400
De 25.1 hasta 29.1 SMGVA	265
De 29.2 hasta 62.4 SMGVA	190
Superior a 62.5 y más	85

En el formulario de evaluación se deberá capturar el o los precios nominales exactos de las unidades de vivienda y referirlos en los rangos antes señalados.

Artículo 9. 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 programación de las dimensiones de la vivienda asciende a 443 puntos.

II.- La puntuación total de las dimensiones de la vivienda, representa el 20% delos puntos globales de la evaluación.

III.- La distribución de los puntos se realiza de la siguiente manera:

Las dimensiones de la vivienda: Para calificar la dimensión de la vivienda, se debe tener en cuenta:

A.- Las dimensiones son consideradas solo sobre la superficie dela unidad privativa (no incluye indivisos).

B.- Debe indicarse el número de viviendas que coinciden con cada una de las áreas marcadas.

C.- 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.

D. La puntuación se distribuye de la siguiente manera:

Inferior a 38 m ²	45 puntos.
De 38 a 45m ²	220
De 46 a 53m ²	265
Mayor a 54 m ²	443 (máximo)

Artículo 10. Vivienda sustentable. 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 15% de los puntos globales de la evaluación.

II.- Dichos puntos se otorgan en caso de que la vivienda pueda ser considerada vivienda sustentable, de lo contrario 0.

III.- Para que una vivienda pueda calificar como vivienda sustentable, debe cumplir con al menos cuatro de los siguientes parámetros:

A.- Soluciones de diseño arquitectónico con soluciones bioclimáticas pasivas en las unidades privativas o en los conjuntos habitacionales.

B.- Contar con filtros de purificación de agua instalados en cada vivienda.

C.- 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.

D.- Contar con calentador de agua ya sea de paso o solar.

E.- Tener instalados focos ahorradores en las áreas comunes.

F.- 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.

G.- Que el desarrollo cuente con tanque de agua elevado o con sistema hidroneumático.

Artículo 11.- La calificación global del proyecto se da en función de los puntos obtenidos en cada rubro de acuerdo a su ponderación global.

Artículo 12.- Los criterios de otorgación de apoyos y condicionamientos a los proyectos habitacionales inscritos al Instituto se sintetizan en el anexo "Criterios de apoyo a los proyectos de vivienda inscritos en el IMUVI".

FORMULARIO PARA LA EVALUACION DEL DESARROLLO



INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE GUADALAJARA

FORMULARIO PARA EVALUACIÓN DEL DESARROLLO

Folio:

DATOS GENERALES

DOMICILIO			
ZONA		SUBDISTRITO	
LATITUD		LONGITUD	
SUPERFICIE	m ²	No. DE VIVIENDAS PROYECTADAS	150
RAZ. SOCIAL		No. DE NIVELES PROYECTADOS	5
		No. REGISTRO IM/VI	d/d

REFERENTE AL ENTORNO DEL TERRENO (25 %)

Nombre	Domicilio	Distancia (m)	Puntos
Jardín de niños/kinder		1	75
Escuela primaria		1	75
Escuela secundaria		1	50
Consultorio o Centro de salud		1	50
Mercado o Súper Mercado		1	60
Cancha deportiva o Módulo dep.		1	40
Centro comunitario		1	20
Jardín con áreas verdes		1	50
Jardín con juegos infantiles		1	65
Plaza pública		1	45

Transporte público	Distancia (m)	Puntos	Rutas
Maivo	1	80	
Alimentador	1	60	
Consolidado	1	60	
Mov. No Motorizada	1	60	
Puntos asignados		80	
Puntos por variedad de transporte		10	

Perímetro de contención CONAVI	Puntos
Perímetro U1	45
Perímetro U2	0
Perímetro U3	0
Puntos por perímetro CONAVI	45

Subtotal	665
Puntos por entorno	25.00

CROQUIS DE UBICACIÓN

REFERENTE A LAS CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO (20%)

% de Jardinado	150	% del área total del predio	70	Puntos	
	Si (x)	No (x)		Puntos	
Contenedores de basura	x			48	
Andador para peatones	x			48	
Estacionamiento vertical para bicicletas	x			20	
Vivienda accesible y adaptable					
	Si (x)	No (x)		Puntos	
Dosificación	x			25	
Normatividad en diseño	x			25	
Esta sección se llena por parte del Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara					
Habilitación y diseño de espacios comunitarios	Buena (x)	Regular (x)	Mala (x)	Puntos	
	x			140	
				Subtotal	376
Nota: Anexar croquis de sembrado				Puntos por proyecto	20.00

REFERENTE AL PRECIO DE VENTA DE LA VIVIENDA (20%)

Rangos:	Costo/UM	Cantidad	Puntos	
Hasta 19.4 SMOVA	\$150	150 viviendas	443.00	
De 19.4 a 25.0 SMOVA		viviendas	0.00	
De 25.1 hasta 29.1 SMOVA		viviendas	0.00	
De 29.2 hasta 62.4 SMOVA		viviendas	0.00	
Superior a 62.5 y más		viviendas	0.00	
Nota: Anexar planta de la vivienda			Subtotal	443
			Puntos por valor de venta	20.00

DIMENSIONES DE LA VIVIENDA (20%)

Rangos:	Cantidad	Puntos	
38 m2 o menos	viviendas	0.00	
de 39 a 45 m2	viviendas	0.00	
de 46 a 53 m2	viviendas	0.00	
54 m2 o más	150 viviendas	443.00	
		Subtotal	443.00
		Puntos de la dimensión de la vivienda	20.00

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 trámite de inscripción al programa público de vivienda queda suspendido.
Nombre y Firma del Representante (Desarrollador)

REFERENTE A LA VIVIENDA SUSTENTABLE Y ADICIONALES (15%)		
Que cuente con al menos 4 de los siguientes puntos:	Si (x)	No (x)
Filtros de purificación de agua	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Llaves de agua, regadera y WC ahorradores	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Calentador de agua de paso / solar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Focos ahorradores en áreas comunes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1 árbol por cada 2 viviendas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tanque elevado de agua / Hidroneumático	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Subtotal		89
Puntos adicionales		15.00

Puntos totales	100.00
-----------------------	---------------

FORMATO IMUVI 2.1

FORMATO IMUVI 2.1						
PRECIOS Y TIPOLOGIAS DE LOS PROYECTOS VERTICALES DE VIVIENDA						
EMPRESA:						
DESARROLLO:						
SALARIO MINIMO VIGENTE 2015: \$70.10						
						
	NUMERO DE DEPARTAMENTOS		SUPERFICIE DE DEPARTAMENTOS	COSTO DE DEPARTAMENTOS	COSTO EN SALARIOS MINIMOS VIGENTES MENSUALES	
NIVELES DE LA EDIFICACION	PROTOTIPO A	Total unidades prototipo A	PROTOTIPO A	PROTOTIPO A	PROTOTIPO A	
PB						
1						
2						
3						
4						
Agregar una fila por cada nivel adicional						
NIVELES DE LA EDIFICACION	PROTOTIPO B	Total unidades prototipo B	PROTOTIPO B	PROTOTIPO B	PROTOTIPO B	
1						
2						
3						
4						
5						
Agregar una fila por cada nivel adicional						
NIVELES DE LA EDIFICACION	PROTOTIPO C	Total unidades prototipo C	PROTOTIPO C	PROTOTIPO C	PROTOTIPO C	
1						
2						
3						
4						
5						
Agregar una fila por cada nivel adicional						
NIVELES DE LA EDIFICACION	PROTOTIPO D	Total unidades prototipo D	PROTOTIPO D	PROTOTIPO D	PROTOTIPO D	
1						
2						
3						
4						
5						
Agregar una fila por cada nivel adicional						
Notas.						
Si existiran mas prototipos a los previstos en la hoja tipo, se deberan agregar los campos necesarios para registrar toda la informacion del proyecto.						

Aprobado por la Junta de Gobierno del Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara
en la Sesión Ordinaria del día 30 de septiembre del año 2015.