IRAPUATO
Ayuntamiento 2024- 2027

Gobierno de Irapuato
CON PASO FIRME

INFORME TRIMESTRAL

octubre - diciembre

2025

IMUVII
Instituto Municipal de
Vivienda de Irapuato

CONTENIDO.

1. Introducción. 3

2. Estado del Avance Presupuestal. 6

2.1. Modificación Presupuestal. 6

3. Avances, acciones, actividades y resultados relevantes del Programa de Gobierno Municipal. 8

3.1. Programa de Gobierno Municipal. PE54 Vivienda. 8

3.1.1. Estrategia 54.1. Desarrollo de vivienda económica. 8

Adquisición estratégica de reserva territorial. 8

Desarrollo de vivienda nueva de interés social en lotes con servicios básicos. 8

Desarrollo de vivienda nueva bajo la modalidad de promotoría. 11

Programas de financiamiento y subsidio para vivienda digna. 14

3.1.2. Estrategia 54.2. Regularización de asentamientos humanos. 18

Diagnóstico de asentamientos humanos irregulares. 18

Gestión de acciones y seguimiento al proceso de regularización de asentamientos humanos. 19

Escrituras públicas gestionadas y entregadas. 24

3.1.3. Matriz de Indicadores para Resultados 2025. 27

3.2. Acciones de Seguimiento. 30

3.3. Otras actividades relevantes. 35

4. Transversalidad. 39

5. Glosario. 44

1. Introducción.

Durante la administración municipal 2003 - 2006, en Sesión Extraordinaria de Ayuntamiento Número 4, celebrada el 25 de noviembre de 2003, se aprobó la Constitución y el Reglamento del Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal denominado ***Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato (IMUVII)***. Dicho acuerdo fue publicado el 2 de diciembre de 2003, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, número 192, segunda parte.

De conformidad con el artículo 2 del reglamento referido, el IMUVII es un organismo público descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propio. Asimismo, el artículo 4 establece que su objeto principal consiste en diseñar, promover y ejecutar programas de vivienda destinados a familias de escasos recursos económicos, facilitándoles la adquisición, mejora o autoconstrucción de viviendas dignas, así como la creación de fraccionamientos de interés social. Adicionalmente, el Instituto tiene la facultad de implementar, en coordinación con las autoridades competentes, programas de regularización de la tenencia de la tierra y seguridad patrimonial, en los términos establecidos por la ley aplicable.

En este sentido, el artículo 2 del *Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Irapuato* dispone que los organismos descentralizados se regirán por sus respectivos reglamentos o acuerdos de Ayuntamiento, los cuales definirán su creación, estructura y funcionamiento. Asimismo, gozan de autonomía de gestión para cumplir con sus metas y objetivos programáticos.

Por otra parte, el artículo 283 de la *Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato* establece la obligación de los titulares de organismos paramunicipales de rendir informes trimestrales al Ayuntamiento, con el fin de dar cuenta del avance en el cumplimiento de sus atribuciones, planes y programas.

En cumplimiento del artículo 20, fracción XIX del *Reglamento del IMUVII*, y en apego a los compromisos de la estrategia **Irapuato 27,** entre los que destacan poner a las personas primero, promover la paz y fomentar la prosperidad para todos, el Instituto articula sus acciones alineándose con el eje ***TU Entorno Renovado*** del Programa de Gobierno Municipal 2024-2027. A continuación, se presenta el informe de actividades del **cuarto trimestre de 2025**, documento que da cuenta del esfuerzo institucional por transformar la calidad de vida de las familias irapuatenses, dirigiendo una atención prioritaria a los sectores más vulnerables, y en el que se destacan las siguientes acciones:

1. Obtuvimos avances significativos en la donación del predio El Zapote del Milagro Primera Sección con la aprobación del dictamen técnico por parte de la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública;
2. Concluimos la edificación del módulo cuádruplex en el fraccionamiento El Guayabo;
3. Avanzamos en un 60 por ciento en la construcción de 12 viviendas tipo dúplex en el fraccionamiento Expo Fresas;
4. Finalizamos la construcción de 16 departamentos en el fraccionamiento Las Liebres;
5. Registramos avances en el desarrollo integral del fraccionamiento El Guayabo II. Primera etapa de urbanización y edificación de vivienda, concluida. Segunda etapa en proceso: 104 viviendas concluidas, 172 viviendas en proceso y 30 por ciento de avance en obras de urbanización;
6. Comercializamos cuatro lotes con servicios mediante el programa Espacio Digno;
7. Concluimos 16 proyectos de mejoramiento de vivienda del programa Mejoremos Juntos;
8. Asignamos dos viviendas nuevas a través del programa Vivienda Digna;
9. Enviamos 19 expedientes para posible subsidio del programa Mi Nuevo Hogar;
10. Elaboramos 52 fichas de identificación de asentamientos humanos irregulares;
11. Avanzamos en el expediente de regularización de Las Heras 2ª Sección (Margarita del Valle), incluyendo el levantamiento topográfico;
12. Concluimos el Proyecto de Reglas de Operación del Programa Municipal de Regularización;
13. Obtuvimos 148 escrituras listas para entrega;
14. Entregamos 127 escrituras en diversos fraccionamientos;
15. Realizamos 4 campañas de escrituración en asentamientos con procesos activos;
16. Atendimos mesas de trabajo del Proyecto Presupuestal 2026 (Fases I, II y III);
17. Participamos en el 2º y 3º Taller Multitemático para fortalecer la visión de ciudad;
18. Sostuvimos reunión con el Director General de Asentamientos Humanos y Vivienda de la Secretaría del Nuevo Comienzo, para presentar proyectos institucionales;
19. Colaboramos en la consolidación del Centro de Atención Municipal (CAM) mediante documentación de trámites y capacitación a asesores iniciales;

20. Iniciamos la integración de los Lineamientos para los Trámites y Servicios del IMUVII;
21. Avanzamos en la captura del padrón de beneficiarios y expedientes electrónicos en el Sistema de Gestión Ciudadana.

Cada una de estas iniciativas ha sido ejecutada con el propósito de alinear los esfuerzos institucionales con los objetivos estratégicos del *Programa de Gobierno Municipal 2024-2027*, buscando no solo mejorar el entorno urbano, sino también fortalecer la cohesión social, la estabilidad económica y el bienestar integral de la población. De esta manera, el IMUVII reafirma su compromiso con la construcción de un Irapuato más justo, equitativo y renovado para todos sus habitantes.

Atentamente

Arq. Lourdes Liliana Pérez Mares
Directora General del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato

2. Estado del Avance Presupuestal.

Estado del avance presupuestal al mes de diciembre del ejercicio 2025.

Aprobado	Modificado	Ejercido (devengado + pagado)				Comprometido (acumulado al mes)	Por Ejercer	% de ejecución
		octubre	noviembre	diciembre	a diciembre	diciembre		
22,932,885.34	**29,515,406.54**	5,840,160.00	1,699,675.87	2,605,765.73	**22,745,069.77**	-	**6,770,336.77**	**77%**

2.1. Modificación Presupuestal.

En el último trimestre, se aprobó la Tercera Modificación al Pronóstico de Ingresos y Presupuesto de Egresos del Ejercicio Fiscal 2025 del IMUVII, con el objetivo de ajustar y reorientar recursos conforme a las necesidades operativas del organismo, en apego a la normatividad vigente.

Dicha modificación fue registrada conforme a los lineamientos establecidos por la Ley General de Contabilidad Gubernamental y aprobada por los órganos internos correspondientes.

DESCRIPCIÓN	2a. MODIFICACIÓN LEY DE INGRESOS 2025	INTERNAS		LIQUIDAS		3a. MODIFICACIÓN LEY DE INGRESOS 2025	DESCRIPCIÓN
		AUMENTO	DISMINUCIÓN	AUMENTO	DISMINUCIÓN		
TOTAL PRONÓSTICO DE INGRESOS	**29,165,816.37**	-	-	**1,417,124.54**	**1,067,534.37**	**29,515,406.54**	
INTERESES CUENTAS BANCARIAS	570,000.00			120,000.00		690,000.00	Durante el periodo se ha observado una recuperación de capitales y valores, lo que ha generado ingresos adicionales por intereses bancarios. Este comportamiento positivo justifica el incremento en las cuentas de ingresos y refleja una mejora en la administración de los recursos financieros.
POR LA VENTA DE TERRENOS	1,412,785.34			337,214.66		1,750,000.00	Durante el ejercicio se efectuó la venta de terrenos, lo que originó un incremento en los ingresos del presupuesto. Estos recursos provienen de operaciones de enajenación de bienes inmuebles y representan un ingreso extraordinario que refuerza la estabilidad económica de la institución.
POR LA VENTA CASAS	6,067,504.38				867,504.37	5,200,000.01	Se presenta una disminución en los ingresos por concepto de venta de casas, derivada de la baja en el número de operaciones realizadas en el periodo.
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS DE TRAI	550,000.00				200,000.00	350,000.00	La reducción de ingresos obedece a una menor captación por servicios administrativos, derivada de la baja en solicitudes y operaciones realizadas.
RECARGOS	480,000.00			50,000.00		530,000.00	El incremento en los ingresos se debe a un aumento en la recaudación por concepto de recargos, derivado de la regularización de adeudos y del cumplimiento extemporáneo de obligaciones por parte de los contribuyentes o usuarios.
SANCIONES PROV Y CON	-			31,700.00		31,700.00	El aumento en los ingresos corresponde a la recuperación de recursos por sanciones impuestas a contratistas que incumplieron con las condiciones establecidas en los contratos.
DIFERENCIAS POR REDONDEO	100.00				30.00	70.00	La reducción en los ingresos corresponde a ajustes menores por diferencias en redondeos generadas en los sistemas de cobro y registro contable.
REMANENTES 2024	8,259,806.47			876,209.88		9,136,016.35	El incremento en los ingresos corresponde a la incorporación de remanentes del ejercicio fiscal 2024, con el propósito de aprovechar los recursos no ejercidos y destinarlos a la continuidad de programas, proyectos y compromisos pendientes. Esta acción permite optimizar el uso de los fondos disponibles y fortalecer la ejecución presupuestal del ejercicio en curso.

PARTIDA	CONCEPTO	2a. MODIFICACIÓN PRESUPUESTO DE EGRESOS 2025	INTERNAS		LÍQUIDAS		3a. MODIFICACIÓN PRESUPUESTO DE EGRESOS 2025	JUSTIFICACIÓN
			AUMENTO	DISMINUCIÓN	AUMENTO	DISMINUCIÓN		
	TOTAL PRESUPUESTO DE EGRESOS	**29,165,816.37**	**1,167,397.36**	**1,167,397.36**	**1,417,124.54**	**1,067,534.38**	**29,515,406.54**	
1000	**SERVICIOS PERSONALES**	**8,102,233.31**	**-**	**-**	**-**	**-**	**8,102,233.31**	
2720	PRENDAS DE SEGURIDAD Y PROTECCION PERSONAL	2,100.00	-	2,100.00	-	-		Se reduce la partida presupuestal para generar suficiencia en otra que presenta requerimientos adicionales, manteniendo el equilibrio del presupuesto total.
2000	**MATERIALES Y SUMINISTROS**	**500,975.00**	**-**	**2,100.00**	**-**	**-**	**498,875.00**	
3340	SERVICIOS DE CAPACITACION	52,500.00	-	52,500.00	-	-		Se reduce la partida presupuestal para generar suficiencia en otra que presenta requerimientos adicionales, manteniendo el equilibrio del presupuesto total.
3710	PASAJES AEREOS	15,750.00	-	15,750.00	-	-		Se reduce la partida presupuestal para generar suficiencia en otra que presenta requerimientos adicionales, manteniendo el equilibrio del presupuesto total.
3720	PASAJES TERRESTRES	26,250.00	-	-	-	-	26,250.00	
3750	VIATICOS EN EL PAIS	36,750.00	-	36,750.00	-	-		Se reduce la partida presupuestal para generar suficiencia en otra que presenta requerimientos adicionales, manteniendo el equilibrio del presupuesto total.
3820	GASTOS DE ORDEN SOCIAL Y CULTURAL	20,000.00	31,700.00	-	-	-	51,700.00	Incremento a los gastos de orden social con la finalidad de dar suficiencia presupuestal
3000	**SERVICIOS GENERALES**	**2,924,927.57**	**31,700.00**	**105,000.00**	**-**	**-**	**2,851,627.57**	

PARTIDA	CONCEPTO	2a. MODIFICACIÓN PRESUPUESTO DE EGRESOS 2025	AUMENTO	DISMINUCIÓN	AUMENTO	DISMINUCIÓN	3a. MODIFICACIÓN PRESUPUESTO DE EGRESOS 2025	JUSTIFICACIÓN
	TOTAL PRESUPUESTO DE EGRESOS	**29,165,816.37**	**1,167,397.36**	**1,167,397.36**	**1,417,124.54**	**1,067,534.38**	**29,515,406.54**	
5640	SIST DE AIRE ACON, CALEFACC Y DE REFR INDUS Y COM	13,835.49	-	13,835.49	-	-	0.00	Se reduce la partida presupuestal para generar suficiencia en otra que presenta requerimientos adicionales, manteniendo el equilibrio del presupuesto total.
5650	EQUIPO DE COMUNICACIÓN Y TELECOMUNICACIÓN	10,500.00	-	10,500.00	-	-	-	Se reduce la partida presupuestal para generar suficiencia en otra que presenta requerimientos adicionales, manteniendo el equilibrio del presupuesto total.
5000	**BIENES MUEBLES, INMUEBLES E INTANGIBLES**	**2,933,112.49**	**-**	**24,335.49**	**-**	**-**	**2,908,777.00**	
6210	EDIFICACIÓN HABITACIONAL	12,744,606.13	1,135,697.36	-	1,417,124.54	1,067,534.38	14,229,893.65	Se incrementa la partida de Edificación Habitacional con el propósito de garantizar la suficiencia de recursos para la ejecución de proyectos de construcción y mejora de viviendas. Este ajuste permite dar continuidad a los programas de desarrollo habitacional y asegurar el cumplimiento de los objetivos establecidos en el presupuesto.
6240	DIVISIÓN DE TERRENOS Y CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN	1,559,961.87	-	1,035,961.87	-	-	524,000.00	Se disminuye la partida presupuestal destinada a División de Terrenos y Construcción de Obras de Urbanización como parte de una transferencia interna de recursos para fortalecer otras partidas. La disminución se efectúa manteniendo la coherencia del presupuesto total autorizado y asegurando la continuidad de los proyectos prioritarios.
6000	**INVERSION PUBLICA**	**14,304,568.00**	**1,135,697.36**	**1,035,961.87**	**1,417,124.54**	**1,067,534.38**	**14,753,893.65**	

3. Avances, acciones, actividades y resultados relevantes del Programa de Gobierno Municipal.

3.1. Programa de Gobierno Municipal. PE54 Vivienda.

3.1.1. Estrategia 54.1. Desarrollo de vivienda económica.

Adquisición estratégica de reserva territorial.

Dimos continuidad al proceso para obtener la donación de un terreno municipal ubicado al sur poniente de la ciudad, con una superficie de 8 mil 226.22 metros cuadrados, a favor del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato (IMUVII), situado en el asentamiento El Zapote del Milagro Primera Sección.

Durante este periodo, informamos que la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública aprobó el dictamen técnico relativo al destino, la desafectación del dominio público y la donación del predio, documento emitido por la Dirección General de Asuntos Jurídicos. Este avance nos permitió solicitar al Ayuntamiento la aprobación correspondiente, fortaleciendo el proceso administrativo para la consolidación de la reserva territorial.

Este logro representa un paso estratégico para ampliar las oportunidades de acceso a una vivienda digna, especialmente para familias sin patrimonio propio, contribuyendo de manera directa a reducir el rezago habitacional en el municipio.

Desarrollo de vivienda nueva de interés social en lotes con servicios básicos.

I. Proyecto: Edificación de un módulo tipo cuádruplex en el fraccionamiento El Guayabo.

En seguimiento al Contrato de Obra Pública IMUVII/DG-DT/COPTD/027/2025, celebrado con la empresa REAGA CONSTRUCCIONES DEL BAJÍO S.A. DE C.V., para la construcción de un módulo habitacional tipo cuádruplex en la fusión de los lotes 8 y 9 de la manzana A del fraccionamiento El Guayabo.

En el mes de octubre, concluimos la obra conforme a lo establecido en el contrato, y en noviembre realizamos la entrega – recepción formal del módulo, verificando el cumplimiento total de las especificaciones técnicas y administrativas.

Este proyecto nos permite incrementar la oferta de vivienda nueva de interés social, fortaleciendo las oportunidades de acceso a soluciones habitacionales dignas para familias en situación de vulnerabilidad y aportando al desarrollo ordenado y sostenible del fraccionamiento.

Foto 01. Fachada principal.
Fecha: 11.nov.25

Foto 02. Fachada lateral.
Fecha: 11.nov.25

Foto 03, 04, 05 y 06. Vista de la sala y cocina, recámara principal planta baja, baño, recámara principal planta alta.
Fecha: 11.nov.25

II. Proyecto: 12 viviendas tipo dúplex dos niveles en el fraccionamiento Expo Fresas.

Celebramos el Contrato de Obra Pública IMUVII/DG-DT/COPTD/029/2025, bajo la modalidad de precios unitarios y tiempo determinado, con la empresa CALHER CONSTRUCCIONES S.A. DE C.V., para ejecutar la edificación de diez viviendas tipo dúplex de dos niveles sobre la calle Agustín Gasca Chávez. Al mes de diciembre, registramos un avance del **60 por ciento**.

En el mes de diciembre de 2025, el Consejo Directivo del IMUVII aprobó por unanimidad la modificación del contrato de obra en tiempo, estableciendo como nueva fecha de terminación el 11 de febrero de 2026, con el fin de garantizar la correcta ejecución de los trabajos.

Foto 07. Vista panorámica de las 10 viviendas.
Fecha: 19.dic.25

De manera complementaria, formalizamos el Contrato de Obra Pública IMUVII/DG-DT/COPTD/038/2025, también bajo la modalidad de precios unitarios y tiempo determinado, con la empresa IMAN EDIFICACIONES Y DISEÑO S.A. DE C.V., para la edificación de dos viviendas tipo dúplex de dos niveles sobre la calle Ernesto Alfaro Arredondo. Al 19 de diciembre, estas acciones presentan un avance de obra del **85 por ciento**.

Foto 08. Vista de las fachadas.
Fecha: 19.dic.25

Las acciones realizadas en ambos frentes representan un avance sólido en la ampliación de la oferta de vivienda digna para familias de menores ingresos. Con estos proyectos, contribuimos a reducir el rezago habitacional, fortalecemos las condiciones de bienestar y seguridad para los hogares beneficiarios y avanzamos hacia un desarrollo urbano más equitativo y sostenible.

Desarrollo de vivienda nueva bajo la modalidad de promotoría.

I. Proyecto: 16 departamentos en el lote 01 de la Manzana K del fraccionamiento Las Liebres.

En cumplimiento del Convenio de Colaboración IMUVII/DG/DT/CC/185/2023, suscrito el 10 de octubre de 2023 con la Constructora SCAFSA S.A. de C.V., concluimos la construcción de dos edificios con un total de dieciséis departamentos. Actualmente, nos encontramos en fase de cierre con las dependencias competentes para obtener la Terminación de Obra, paso indispensable para avanzar hacia su comercialización y entrega a las familias beneficiarias.

Este proyecto fortalece la disponibilidad de vivienda vertical accesible y contribuye a diversificar la oferta habitacional en zonas con infraestructura consolidada.

II. Fraccionamiento El Guayabo II.

Entregamos por completo la primera etapa de urbanización y la construcción de sus 76 viviendas, las cuales se encuentran ahora en proceso de comercialización. Asimismo, los seis lotes mixtos de esta etapa están en trámite de entrega y escrituración a favor de este Instituto. Esta acción nos permite preparar su posterior venta, dinamizando la economía local.

En coordinación con Provide Guanajuato S.A. de C.V. y en el marco del convenio de colaboración vigente, avanzamos en el desarrollo del fraccionamiento mixto de usos compatibles (Habitacional – Comercial) denominado El Guayabo II. Este proyecto contempla:

- Urbanización de seis lotes mixtos;
- Construcción de 30 viviendas dúplex;
- Edificación de 75 viviendas cuádruplex;
- Desarrollo de 354 viviendas en total, que beneficiarán a más de mil 380 habitantes.

Avances físicos del desarrollo:

- Primera etapa concluida:

Finalizamos la urbanización y la edificación correspondiente a esta fase, incluyendo los seis lotes mixtos, los cuales se encuentran en proceso de escrituración a favor del Instituto para su posterior comercialización.

Foto 09. Vista de los lotes mixtos desde la vialidad identificada como Camino Vecinal (San José de Bernalejo – El Coecillo - Rancho Nuevo de Dolores La Soledad).
Fecha: 12.ene.26

- Segunda etapa en proceso:

Las obras de urbanización presentan un avance aproximado del **30 por ciento**. En esta etapa se ubican once lotes tipo dúplex a favor del Instituto, incluidos en el Convenio de Colaboración, cuyo proceso de revisión de escrituras ya se inició.

Foto 10. Vista área del fraccionamiento El Guayabo II.
Fecha: 12.ene.26

Foto 11. Vista panorámica de los once lotes tipo dúplex ubicados en la calle Criolla.
Fecha: 12.ene.26

- Edificación de viviendas:

104 viviendas del segundo permiso de construcción: concluidas.
172 viviendas del tercer permiso: en proceso de edificación.

Estos avances reflejan el cumplimiento de los compromisos asumidos por todas las partes involucradas y consolidan un esquema de participación público - privada que demuestra ser eficaz para impulsar la vivienda económica, favoreciendo la planeación urbana y ampliando la capacidad de respuesta frente al rezago habitacional.

Programas de financiamiento y subsidio para vivienda digna.

I. Programa "Espacio Digno (Lotes con Servicios Básicos)".

Durante el periodo octubre – diciembre 2025, dimos continuidad al proceso de comercialización de los lotes con servicios propiedad del Instituto a través del programa "Espacio Digno". En este periodo, recibimos cinco solicitudes debidamente integradas y formalizamos la venta de cuatro lotes: tres lotes en el fraccionamiento El Guayabo y un lote en Villas de San Cayetano.

No.	Fraccionamiento	Calle	Lote	Mzn	Costo del Terreno	Tipo de Crédito
1	Villas de San Cayetano	Pedro Moreno s/n	49	45	$241,110,60	Financiamiento IMUVII
2	El Guayabo	Paseo del Guayabo s/n	01	A	$355,144.60	Contado
3	El Guayabo	Paseo del Guayabo s/n	29	C	$430,000.00	Infonavit
4	El Guayabo	Paseo del Guayabo s/n	44	A	$371,556,72	Infonavit

Foto 12. Entrega de Lote en el fraccionamiento Villas de San Cayetano.
Fecha: 09.oct.25

Foto 13. Entrega de Lote en el fraccionamiento El Guayabo.
Fecha: 21.oct.25

Con estas acciones impulsamos el acceso a suelo urbanizado para familias que buscan iniciar un proyecto de vivienda propia, fortaleciendo la construcción de entornos ordenados y seguros.

II. Programa "Mejoremos Juntos".

En el mes de diciembre, realizamos las visitas de inspección para concluir formalmente los proyectos de mejoramiento de vivienda de 16 familias beneficiarias del programa "Mejoremos Juntos".

Estas intervenciones contribuyen directamente a mejorar las condiciones de habitabilidad, ampliando la seguridad y el bienestar de los hogares atendidos.

Foto 14 y 15. Inspecciones de seguimiento.
Fecha: dic.25

Foto 16. Inspecciones de seguimiento.
Fecha: dic.25

III. Programa "Vivienda Digna".

Continuamos con el seguimiento administrativo, técnico y jurídico para el otorgamiento de viviendas tipo dúplex y cuádruplex en el fraccionamiento El Guayabo, asegurando que el proceso se lleve a cabo

de manera ordenada, transparente y conforme a las reglas de operación vigentes para el ejercicio 2025.

Durante este periodo:

- Integramos, validamos y entregamos dos expedientes completos;
- Beneficiamos a dos familias con la asignación de vivienda nueva;
- Avanzamos en el cumplimiento de los objetivos del programa, garantizando acceso a vivienda digna para la ciudadanía irapuatense con mayor necesidad.

No.	Beneficiario	Ubicación	Costo	Tipo de crédito
1	Fernando Reyes Arreguin	Paseo del Guayabo #473-A	$1,491,119.00	Financiamiento a través del IMUVII
2	Ma. Socorro Rivera León	Paseo del Guayabo #209-B	$1,569,753.00	Financiamiento a través del IMUVII

Foto 17 y 18. Entrega de vivienda en el Fraccionamiento El Guayabo.
Fecha: 19.dic.25

Foto 19 y 20. Entrega de vivienda en el Fraccionamiento El Guayabo.
Fecha: 22.dic.25

IV. Programa "Mi Nuevo Hogar".

En coordinación con la desarrolladora Provide Guanajuato S.A. de C.V., enviamos 19 expedientes a la Secretaría del Nuevo Comienzo, con el propósito de que sean sometidos a evaluación por el comité correspondiente. En caso de aprobación, las familias beneficiarias podrán recibir un subsidio de hasta $100,000.00 para la adquisición de una vivienda nueva.

Este esfuerzo fortalece las oportunidades de acceso a soluciones habitacionales formales, especialmente para hogares que requieren un apoyo económico complementario para consolidar su patrimonio.

PROVIDE

Fraccionamiento El Guayabo II

Mtro. Óscar Adrián Pérez Martínez
Director General de Asentamientos Humanos y Vivienda
Arq. Lourdes Liliana Perez Mares
Directora General del IMUVII

P r e s e n t e

En relación con el Programa "Mi Nuevo Hogar" ejercicio fiscal 2025, me permito adjuntar al presente la relación de expedientes de ciudadanos que solicitan el otorgamiento de un subsidio para la adquisición de una vivienda nueva en el fraccionamiento El Guayabo II, para que tenga a bien analizarlos y validarlos si fuera procedente.

Agradezco de antemano la atención que se sirva dar al presente. Sin otro asunto en particular, aprovecho el presente para enviarle un cordial saludo.

Atentamente

Alma Rosa Flores
Coordinadora Asesores PROVIDE GUANAJUATO
20 de octubre de 2025

PROVIDE

Fraccionamiento El Guayabo II

No.	Promotora de vivienda PROVIDE Guanajuato
1	MARIA GUADALUPE RAMIREZ BARBOZA
2	MAYRA LUNAR DIERRA
3	MILAGROS IRAIS MARTINEZ RAMIREZ
4	MARIA DEL CARMEN FIRAMBO TRONCOSO
5	ROSA ELENA VAZQUEZ SANCHEZ
6	OSVALDO ZEPEDA AGUILERA
7	MONICA ALEJANDRA BAQUERO CONTRERAS
8	YIZRAIN GALLEGOS RUIZ
9	NOEMI SARAI DELGADO DUARTE
10	NANCY CARRILLO MURILLO
11	BRIAN DE JESUS RODRIGUEZ MARTINEZ
12	EDUARDO CANO GUERRA
13	VICTOR HUGO CHAVEZ CIRILO
14	MARIA DE LOS ANGELES VEGA MARES
15	LUIS DAVID ROBLES RAMOS
16	ANA LUCIA RAMIREZ BARRIGA
17	JOSE URIEL CUEVAS RAMIREZ
18	HELAMAN JOSUE CASTREJON BELTRAN
19	EDWIN SALVA RUIZ

Ilustración 01 y 02. Gestión de subsidios ante la Secretaría del Nuevo Comienzo.
Fecha: 20.oct.25

Las acciones desarrolladas dentro de los programas antes mencionados confirman nuestro compromiso con la reducción del rezago habitacional, la generación de patrimonio familiar y la construcción de viviendas que promueven seguridad, bienestar y desarrollo social. Con cada expediente atendido, lote vendido o vivienda asignada, contribuimos de manera directa a mejorar la calidad de vida de las familias irapuatenses.

3.1.2. Estrategia 54.2. Regularización de asentamientos humanos.

Diagnóstico de asentamientos humanos irregulares.

Durante el periodo reportado, continuamos con la integración de información en las fichas de identificación de asentamientos humanos, utilizando y sistematizando los datos disponibles en el IMUVII. Como resultado, elaboramos 52 fichas de identificación, cada una con información detallada sobre:

- Datos del propietario;
- Datos de la propiedad;
- Características de la lotificación;
- Situación jurídica y física del predio;
- Observaciones técnicas y administrativas relevantes.

Para cada ficha, cargamos y depuramos la información existente, lo que nos permitió conformar un diagnóstico general actualizado sobre la situación de los asentamientos atendidos. Este avance es fundamental para, en su momento, determinar las acciones técnicas, jurídicas y sociales que deberán implementarse en cada caso, orientadas a la regularización, prevención o atención integral de dichos asentamientos.

Las 52 fichas elaboradas corresponden a los siguientes asentamientos humanos:

1. Salinas de Gortari (Lote 83)	2. El Copal
3. Las Huertas (5ª Sección)	4. Taretan Ampliación
5. La Marquesa	6. San José de Cruces
7. Los Laureles (Laurel de Castilla)	8. El Copalillo
9. Salinas de Gortari (Lote 84)	10. Bella Vista
11. San Juanito	12. Bella Vista (Ampliación)
13. Constitución de Apatzingán (La Cuchilla)	14. El Trébol
15. Las Juanitas	16. Vista Hermosa
17. Las Huertas 3ª Sección (Zona de Copropiedad)	18. Huerta de Lima
19. Brisas del Río (Manzana 11)	20. Morelos Ampliación
21. Fracción 2B San Cayetano de Luna	22. San José (Vista Alegre)

23. Agrarista	24. Santa Fe 2ª Sección
25. El Ejidal	26. Parcela 4 (San José de Jorge López)
27. Ampliación Rancho de Guadalupe	28. Daysis
29. Rancho de Guadalupe	30. Jardines del Dique
31. Santa María	32. Parcela 2 Ejido Irapuato
33. San Cayetano de Luna II	34. Balcones del Carmen
35. Los Arenales	36. Camino Real Irapuato o Guanajuato
37. Santa Cecilia	38. Parcela 539 Ejido lo de Juárez
39. Villas Las Torres	40. Villa Esmeralda
41. Amigo del Camino Real	42. Alfredo V. Bonfil
43. Real de Cedro	44. Loma de los Conejos
45. La Florida	46. San Antonio El Chico
47. El Conejo	48. El Carmen
49. Taretan	50. Seguridad 2000
51. Lic. Efrén Capiz Villegas	52. El Carmen Ampliación

Este trabajo nos permite contar con una base técnica sólida para orientar la toma de decisiones, priorizar intervenciones y fortalecer las estrategias de atención al crecimiento irregular en el municipio. Con ello, avanzamos hacia un ordenamiento territorial más justo y sostenible, en beneficio directo de las familias que habitan estos asentamientos.

Gestión de acciones y seguimiento al proceso de regularización de asentamientos humanos.

Como parte de nuestros objetivos institucionales, impulsamos la regularización de asentamientos humanos consolidados con el fin de otorgar certeza jurídica a las familias irapuatenses mediante la declaratoria de expropiación. Durante el periodo de octubre a diciembre de 2025, alcanzamos los siguientes avances:

- Reuniones de la Comisión Municipal para la Regularización.

Llevamos a cabo tres reuniones ordinarias de la Comisión Municipal para la Regularización de Asentamientos Humanos (COMURE), realizadas los días 31 de octubre, 28 de noviembre y 19 de diciembre de 2025. Durante estas sesiones, dimos seguimiento y presentamos

avances respecto a los acuerdos y procesos de integración de expedientes de diversos asentamientos irregulares.

Foto 21, 22 y 23. Reunión Ordinaria de la COMURE No. 09/2025, 10/2025 y 11/2025.
Fecha: 31.oct.25 / 28.nov.25 / 19.dic.25

- Atención ciudadana y asesoría a las solicitudes de regularización.

Realizamos 10 reuniones de Atención Ciudadana, atendiendo las solicitudes relacionadas con los asentamientos: Constitución Apatzingán II, Progresiva Jaral, El Trébol, Candelaria del Zapote, Ampliación Independencia, Zapote del Milagro 2ª Sección y Zapote del Milagro 3ª Sección.

Estas reuniones permitieron acercar información, orientar trámites y actualizar expedientes, fortaleciendo la atención directa a la ciudadanía.

Foto 24. Reunión con comités del asentamiento Las Heras 2da. sección.
Fecha: 15.dic.25

- Avances en el asentamiento Las Heras 2ª Sección (Margarita del Valle).

  a. Llevamos a cabo una reunión informativa con las y los vecinos para anunciar el inicio de la integración del expediente de regularización y las fechas del levantamiento topográfico.

  b. En este asentamiento se busca regularizar aproximadamente 141 lotes, en beneficio del mismo número de familias.

  c. En coordinación con la Dirección General de Seguridad en la Tenencia de la Tierra, realizamos el levantamiento topográfico completo, con lo que sentamos las bases para la elaboración del plano de lotificación y la continuidad del proceso de regularización.

Foto 25. Reunión informativa en el asentamiento Las Heras 2da. Sección (Margarita del Valle)
Fecha: 27.nov.25

Foto 26 y 27. Levantamiento topográfico del asentamiento Las Heras 2da. Sección (Margarita del Valle)
Fecha: 26y27.nov.25

- Coordinación con el Gobierno del Estado.

Realizamos dos reuniones de trabajo en la sala de juntas de la Dirección General de Seguridad en la Tenencia de la Tierra. Dimos seguimiento a los asentamientos en proceso de regularización ante el Gobierno del Estado: Las Huertas, Américas Groenlandia, La Candelaria del Zapote y Purísima de la Flores 2ª Sección, así como a Las Heras 2ª Sección.

Foto 28. Reunión en la Dirección General de Desarrollo Urbano.
Fecha: 17.oct.25

Foto 29. Reunión en la Dirección General de Desarrollo Urbano.
Fecha: 11.nov.25

- Avances por asentamiento.

Las Huertas

a. En coordinación con la Dirección General de Seguridad en la Tenencia de la Tierra, impulsamos la continuidad del proceso de regularización.

b. Posterior a la notificación del Acuerdo de Radicación del Expediente "Las Huertas", gestionamos los consentimientos necesarios, mismos que se enviaron al Gobierno del Estado para avanzar hacia la Declaratoria de Expropiación.

Foto 30. Notificación del Acuerdo de Radicación.
Fecha: 02.oct.25

Candelaria del Zapote

a. Logramos obtener la firma de consentimiento de los propietarios del inmueble, documento formalizado ante la Notaria Pública No. 13, a cargo de la Lic. Delia Ponce López.

b. Con este avance, reactivamos y actualizamos el expediente, especialmente relevante tras el fallecimiento del propietario registral original.

Foto 31. Otorgamiento del Consentimiento ratificado antes la Fe de la Lic. Delia Ponce López.
Fecha: 31.oct.25

- Programa Municipal de Regularización.

Foto 32. Reunión Extraordinaria de la COMURE 01/2025.
Fecha: 18.nov.25

En cumplimiento del objeto del Instituto, avanzamos en la creación del Programa Municipal de Regularización. Llevamos a cabo diversas reuniones de trabajo y seguimiento con áreas internas de la administración y con consultoría externa, mediante las cuales concluimos el Proyecto de Reglas de Operación del Programa para la Regularización de Asentamientos Humanos en el Municipio de Irapuato.

Presentamos dicho proyecto ante la Comisión Municipal para la Regularización de Asentamientos Humanos (COMURE) en la Reunión Extraordinaria 01, celebrada el 18 de noviembre de 2025.

Las acciones realizadas durante este periodo fortalecen el derecho de las familias a un patrimonio seguro, al avanzar en la integración de expedientes, la obtención de consentimientos, la elaboración de estudios técnicos y el trabajo coordinado entre los distintos niveles de gobierno.

Con ello, promovemos entornos más ordenados, seguros y con certeza jurídica, mejorando la calidad de vida de cientos de familias irapuatenses.

Escrituras públicas gestionadas y entregadas.

La escrituración de propiedades en el municipio de Irapuato es un proceso fundamental para otorgar certeza jurídica y consolidar el patrimonio familiar. Este procedimiento se gestiona principalmente a través de los Notarios Públicos y del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato (IMUVII) para los casos de carácter social. Para ello, se requiere integrar documentos como títulos de propiedad, constancias de predial y agua, certificaciones catastrales, avalúos, impuestos y honorarios notariales, dependiendo de las características de cada inmueble.

Como organismo descentralizado de este Gobierno Municipal, promovemos y acompañamos activamente a las familias en estos procesos, facilitando su acceso a servicios que elevan su calidad de vida y que representan una oportunidad real de desarrollo presente y futuro.

Durante este periodo, contamos con 148 escrituras públicas listas para entrega, correspondientes a distintos asentamientos humanos regularizados y fraccionamientos administrados por el Instituto. Estas acciones reducen la inseguridad jurídica sobre los inmuebles y brindan tranquilidad a las personas que concluyeron correctamente su trámite.

Escrituras Asentamientos	Escrituras Fraccionamientos	Total
115	33	**148**

- Entrega de escrituras públicas.

En cumplimiento del Programa de Gobierno Municipal 2024 – 2027, reforzamos las estrategias orientadas a mejorar la calidad de vida, el bienestar y la seguridad jurídica de las familias irapuatenses.

Durante los meses de octubre y noviembre de 2025, entregamos **127 escrituras públicas** correspondientes a los fraccionamientos: Las Liebres, Villas de San Cayetano, Lucio Cabañas, Ernesto Che Guevara y Constitución de Apatzingán II.

Foto 33, 34 y 35. Entrega de escrituras en los fraccionamientos Las Liebres, Villas de San Cayetano, Lucio Cabañas, Ernesto Che Guevara y Constitución de Apatzingán II.
Fecha: 03.oct.25 / 19.nov.25

Para cada familia beneficiada, la entrega de su escritura pública representa un cambio profundo y esperanzador. Después de años de incertidumbre, este documento se convierte en la garantía de un futuro estable, la seguridad de su patrimonio y el inicio de una nueva etapa llena de confianza y tranquilidad.

- Campañas de escrituración y acompañamiento ciudadano.

Con el fin de acercar los trámites a la población y facilitar la atención personalizada, en el periodo octubre – diciembre realizamos cuatro campañas de escrituración y volanteo en los asentamientos:

a. Las Carmelitas II;
b. Las Eras 2ª Sección;
c. Las Eras 3ª Sección; y,
d. El Zapote del Milagro 1ª Sección.

A través de estas campañas, brindamos seguimiento a aproximadamente 232 inmuebles, tanto en proceso de escrituración como pendientes de iniciar trámite. Este trabajo permitió orientar a las familias, revisar documentos, compartir requerimientos y motivar la conclusión de sus procesos legales.

Foto 36 y 37. Campaña de escrituración en Carmelitas II y las Eras 2da. Sección.
Fecha: oct.25

Foto 38 y 39. Campaña de escrituración en las Eras 3ra. Sección y El Zapote del Milagro Primera sección.
Fecha: nov.25 / dic.25

3.1.3. Matriz de Indicadores para Resultados 2025.

Municipio de Irapuato, Guanajuato
Reporte de Seguimiento
Matríz de Indicadores para Resultados 2025

Nivel	Resumen narrativo	Indicador	Meta	TOTAL	Medio de verificación	Supuesto	Unidad responsable
Fin	Contribuir al acceso de un espacio de viviendas de calidad, en el marco de un desarrollo ordenado y sustentable, mediante la gestión de acciones que disminuyan y cumplan con la demanda de los habitantes del municipio.	Porcentaje de Financiamientos otorgados.	100%	67.2%	Reporte General de Avances MIR 2025	1. Colaboración efectiva de las dependencias, Federales, Estatales y/o Municipales que participan en el proceso.	Instituto Municipal de Vivienda
Proposito	La población del municipio de Irapuato cuenta con espacios de vivienda adecuada.	Porcentaje de avance en el cumplimiento de los programas y proyectos programados realizar en el año.	100%	87.8%	Reporte General de Avances MIR 2025	1. Se cuenta con las condiciones sociales, administrativas, laborales, económicas y de salud para el desarrollo de los programas y proyectos. 2. Colaboración efectiva de las dependencias Federales, Estatales y/o Municipales que participan en el proceso. 3. Suficiencia presupuestal en tiempo para el desarrollo de los programas y proyectos programados.	Instituto Municipal de Vivienda
C1	Reserva territorial apta para vivienda, adquirida	Porcentaje de avence fisico del componente	100%	95.0%	Reporte Avances PBR 2025 DT	1. Se cuenta con la suficiencia presupuestal en tiempo para la adquisición de la reserva territorial. 2. Existe suficiencia de oferta en el mercado de reservas con uso de suelo habitacional. 3. Existe valor de mercado de la reserva dentro del presupuesto del IMUVII. 4.Secuenta con las condiciones sociales, administrativas, laborales, económicas y de salud para el desarrollo del programa	Instituto Municipal de Vivienda
C1A1	Adquisición de reserva territorial apta para vivienda	Porcentaje de avance fisico de la actividad	100%	95.0%	Reporte Avances PBR 2025 DT	1. Se cuenta con la suficiencia presupuestal en tiempo para la adquisición de la reserva territorial. 2. Existe suficiencia de oferta en el mercado de reservas con uso de suelo habitacional. 3. Existe valor de mercado de la reserva dentro del presupuesto del IMUVII. 4.Secuenta con las condiciones sociales, administrativas, laborales, económicas y de salud para el desarrollo del programa	Instituto Municipal de Vivienda
C2	Programas de esquemas de financiamiento o subsidios para la adquisición de espacios de vivienda adecuada, otorgados.	Porcentaje de avance fisico del componente.	100%	79.3%	Reporte Avances PBR 2025 DPS	1. Suficiencia presupuestal en tiempo para el desarrollo de los programas. 2. Obras de edificación terminadas en tiempo y forma por el Desarrollador. 3. El solicitante cumple en tiempo y forma con los requisitos y trámites de los programas. 4. Se cuenta con las condiciones sociales, administrativas, laborales, económicas y de salud para el desarrollo de los programas.	Instituto Municipal de Vivienda
C2A1	Entrega de viviendas y/o lotes.	Porcentaje de avance fisico de la actividad.	100%	38.0%	Reporte Avances PBR 2025 DPS	1. Obras de edificación terminadas en tiempo y forma por el Desarrollador. 2. El solicitante cumple en tiempo y forma con los requisitos y trámites del programa. 3. Se cuenta con las condiciones sociales, administrativas, laborales, económicas y de salud para el desarrollo del programa.	Instituto Municipal de Vivienda
C2A2	Entrega de recurso para la ampliación, construcción o mejoramiento de vivienda.	Porcentaje de avance fisico de la actividad.	100%	100.0%	Reporte Avances PBR 2025 DPS	1. Suficiencia presupuestal en tiempo para el desarrollo del programa. 2. El solicitante cumple en tiempo y forma con los requisitos y trámites del programa. 3. Se cuenta con las condiciones sociales, administrativas, laborales, económicas y de salud para el desarrollo del programa.	Instituto Municipal de Vivienda

Municipio de Irapuato, Guanajuato
Reporte de Seguimiento
Matríz de Indicadores para Resultados 2025

Nivel	Resumen narrativo	Indicador	Meta	TOTAL	Medio de verificación	Supuesto	Unidad responsable
C2A3	Gestión de subsidios para la adquisición de una vivienda nueva.	Porcentaje de avance físico de la actividad.	100%	100.0%	Reporte Avances PBR 2025 DPS	1. El programa de la Secretaría de Desarrollo Social y Humano del Estado de Guanajuato (SEDESHU) esta vigente y cuenta con suficiencia presupuestal en tiempo para el desarrollo del programa. 2. Los desarrolladores de vivienda, dependencias Estatales y/o Municipales que participan en el programa, cumplen en tiempo y forma con las actividades de su competencia. 3. El solicitante cumple en tiempo y forma con los requisitos y trámites del programa. 4. Se cuenta con las condiciones sociales, administrativas, laborales, económicas y de salud para el desarrollo del programa.	Instituto Municipal de Vivienda
C3	Escrituras públicas de espacios para vivienda digna, gestionadas.	Porcentaje de escrituras públicas gestionadas.	100%	73.0%	Reporte Avances PBR 2025 DJ	1. Cumplimiento en tiempo y forma de las dependencias Federales, Estatales y/o Municipales que participan en el proceso, en las actividades de su competencia. 2. El solicitante cumple en tiempo y forma con los requisitos y trámites del programa. 3. La normativa vigente aplicable se mantiene. 4. Se cuenta con las condiciones sociales, administrativas, laborales, económicas y de salud para el desarrollo del programa.	Instituto Municipal de Vivienda
C3A1	Realización del trámite de las escrituras públicas para brindar certeza jurídica.	Porcentaje de avance físico de la actividad.	100%	76.8%	Reporte Avances PBR 2025 DJ	1. Cumplimiento en tiempo y forma de las dependencias Federales, Estatales y/o Municipales que participan en el proceso, en las actividades de su competencia. 2. El solicitante cumple en tiempo y forma con los requisitos y trámites del programa. 3. La normativa vigente aplicable se mantiene. 4. Se cuenta con las condiciones sociales, administrativas, laborales, económicas y de salud para el desarrollo del programa.	Instituto Municipal de Vivienda
C4	Actividades para la ejecución y promoción de programas y acciones de vivienda, coordinadas.	Porcentaje de avance físico del componente.	100%	100.0%	Reporte Avances PBR 2025 DAF_CPYS	1. Se cuenta con las condiciones sociales, administrativas, laborales, económicas y de salud para el desarrollo de las actividades.	Instituto Municipal de Vivienda
C4A1	Ejecución de las actividades operativas de la Dirección Administrativa y Financiera.	Porcentaje de avance físico de la actividad.	100%	100.0%	Reporte Avances PBR 2025 DAF	1. Se cuenta con las condiciones sociales, administrativas, laborales, económicas y de salud para el desarrollo de la actividad. 2. La normativa aplicable vigente se mantiene.	Instituto Municipal de Vivienda
C4A2	Ejecución de las actividades operativas de la Coordinación de Programación y Seguimiento.	Porcentaje de avance físico de la actividad.	100%	100.0%	Reporte Avances PBR 2025 CPYS	1. Se cuenta con las condiciones sociales, administrativas, laborales, económicas y de salud para el desarrollo de la actividad. 2. La normativa aplicable vigente se mantiene.	Instituto Municipal de Vivienda
C6	Solicitudes al Ayuntamiento para la ordenación de asentamientos humanos irregulares, realizadas.	Porcentaje de avance físico del componente.	100%	100.0%	Reporte Avances PBR 2025 CR	1. Cumplimiento en tiempo y forma de las dependencias Federales, Estatales y/o Municipales que participan en el proceso, en las actividades de su competencia. 2. El solicitante cumple en tiempo y forma con los requisitos y trámites del programa. 3. La normativa vigente aplicable se mantiene. 4. Se cuenta con las condiciones sociales, administrativas, laborales, económicas y de salud para el desarrollo del programa.	Instituto Municipal de Vivienda

Municipio de Irapuato, Guanajuato
Reporte de Seguimiento
Matríz de Indicadores para Resultados 2025

Nivel	Resumen narrativo	Indicador	Meta	TOTAL	Medio de verificación	Supuesto	Unidad responsable
C6A1	Presentación de la solicitud al Ayuntamiento para la ordenación de asentamientos humanos irregulares.	Porcentaje de avance físico de la actividad.	100%	100.0%	Reporte Avances PBR 2025 CR	1. Cumplimiento en tiempo y forma de las dependencias Federales, Estatales y/o Municipales que participan en el proceso, en las actividades de su competencia. 2. El solicitante cumple en tiempo y forma con los requisitos y trámites del programa. 3. La normativa vigente aplicable se mantiene. 4. Se cuenta con las condiciones sociales, administrativas, laborales, económicas y de salud para el desarrollo del programa.	Instituto Municipal de Vivienda
C9	Vivienda económica en lotes con servicios básicos, edificada.	Porcentaje de avance físico del componente.	100%	79.3%	Reporte Avances PBR 2025 DT	1. Lotes urbanizados escriturados a favor del IMUVII. 2. Suficiencia presupuestal en tiempo para la elaboración de estudios, desarrollo de proyectos y obtención de los permisos. 3. Suficiencia presupuestal en tiempo para contratar a la(s) empresa(s) constructora(s) que desarrollarán vivienda económica. 4. Proyectos autorizados y permisos otorgados por entidades federales, estatales y municipales. 5. Vivienda económica desarrollada en tiempo y forma por la(s) empresa(s) contrada(s). 6. Se cuenta con las condiciones sociales, administrativas, laborales, económicas y de salud para el desarrollo del programa.	Instituto Municipal de Vivienda
C9A1	Elaboración de estudios y proyectos ejecutivos para el desarrollo de vivienda económica en lotes urbanizados.	Porcentaje de avance físico de la actividad.	100%	100.0%	Reporte Avances PBR 2025 DT	1. Lotes urbanizados escriturados a favor del IMUVII. 2. Suficiencia presupuestal en tiempo para el desarrollo de los estudios y proyectos ejecutivos. 3. Contratación en tiempo y forma de la(s) empresa(s) que elaborarán los estudios y proyectos ejecutivos. 4. Proyectos autorizados por las entidades federales, estatales y municipales. 5. Se cuenta con las condiciones sociales, administrativas, laborales, económicas y de salud para el desarrollo del programa.	Instituto Municipal de Vivienda
C9A2	Gestión de permisos para desarrollar vivienda económica en lotes urbanizados.	Porcentaje de avance físico de la actividad.	100%	61.0%	Reporte Avances PBR 2025 DT	1. Lotes urbanizados escriturados a favor del IMUVII. 2. Suficiencia presupuestal en tiempo para la obtención de los permisos. 3. Estudios y proyectos obtenidos por las instancias competentes. 4. Se cuenta con las condiciones sociales, administrativas, laborales, económicas y de salud para el desarrollo del programa.	Instituto Municipal de Vivienda
C9A3	Construcción de vivienda económica en lotes urbanizados.	Porcentaje de avance físico de la actividad.	100%	77.0%	Reporte Avances PBR 2025 DT	1. Suficiencia presupuestal en tiempo para contratar a la(s) empresa(s) constructora(s) que desarrollarán vivienda económica. 2. Empresa(s) desarrolladora(s) de viviendas contratadas en tiempo y forma. 3. Permisos otorgados por las entidades municipales. 4. Vivienda económica desarrollada en tiempo y forma por la(s) empresa(s) contrada(s). 5. Se cuenta con las condiciones sociales, administrativas, laborales, económicas y de salud para el desarrollo del programa.	Instituto Municipal de Vivienda

3.2. Acciones de Seguimiento.

I. Consejo Directivo.

En el periodo que informamos, llevamos a cabo tres Sesiones Ordinarias y una Sesión Extraordinaria, de las cuales se aprobaron los siguientes asuntos relevantes:

- Estados Financieros y Avance Presupuestal del IMUVII correspondientes al mes de septiembre, octubre y noviembre del ejercicio 2025.

- El Informe Trimestral de Actividades del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, correspondiente al periodo julio - septiembre 2025.

- La solicitud de autorización para poder hacer la Disminución del interés moratorio aplicado a los créditos del Programa "Mejoremos Juntos", entregados en el ejercicio fiscal 2019, reduciendo la Tasa del 4% al 2% mensual, únicamente a los acreditados que lo soliciten por escrito previa valoración del crédito del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato.

- La Tercera Modificación al Pronóstico de Ingresos y Presupuesto de Egresos del Ejercicio Fiscal 2025, del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato.

- Se presenta el Proyecto del Presupuesto de Ingresos y Egresos para el Ejercicio Fiscal 2026, del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato.

- Se presenta los Lineamientos Internos para el Otorgamiento de "Anticipo a Salarios" para los Servidores Públicos, del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, para el ejercicio fiscal 2026.

- Del oficio número JAPAMI/5158/2025 de fecha 30 de octubre del 2025; se aprobó: 1) La autorización de la Donación del inmueble identificado como lote 20 de la manzana M del Fraccionamiento denominado "Las Liebres" de esta Ciudad, en favor de la Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato JAPAMI, Organismo Operador que cubrirá todos los gastos de escrituración, derechos e impuestos que genere el acto jurídico. 2) El otorgamiento de facultades en favor de la persona titular de la Presidencia del Consejo Directivo y de la

Dirección General del IMUVII respectivamente, para la suscripción del acto jurídico correspondiente.

- Se presenta la Solicitud de Modificación de Contrato en tiempo por un periodo de 45 días naturales, para la ejecución y terminación de los trabajos contratados mediante Contrato No. IMUVII/DG-DT/COPTD/029/2025 de fecha 30 de junio del año 2025 celebrado con la empresa CALHER CONSTRUCCIONES S.A. de C.V., considerando la fecha de vencimiento del contrato hasta el día 11 de febrero del 2026.

Foto 40. Sesión Ordinaria No. 10/2025.
Fecha: 21.oct.25

Foto 41. Sesión Ordinaria No. 11/2025.
Fecha: 18.nov.25

Foto 42. Sesión Extraordinaria No. 01/2025.
Fecha: 03.dic.25

Foto 43. Sesión Ordinaria No. 12/2025.
Fecha: 16.dic.25

II. Acciones Judiciales.

Brindamos seguimiento a los 32 juicios activos de naturaleza civil, mercantil y administrativo, acciones legales encaminadas para activar los créditos en cartera vencida de los diferentes programas y acciones de vivienda que opera el Instituto, con las que se han regularizado pagos y finiquitado algunos adeudos.

III. Contratos y Convenios.

Durante este periodo, elaboramos 15 contratos y/o convenios:

Tipo de Contrato y/o Convenio	Número
Contrato Individual de Trabajo por Tiempo Indeterminado	1
Contrato Individual de Trabajo por Tiempo Determinado	1
Contrato de Reconocimiento de Derechos y Obligaciones	1
Contrato Privado de Compraventa a Plazos con Reserva de Dominio	3
Convenio Modificatorio de Beneficiario por Fallecimiento	4
Convenio Modificatorio de Reestructura de Crédito	5
Total	**15 documentos**

IV. Elaboración y presentación de información financiera.

- Elaboramos y enviamos al SIRET y Tesorería Municipal la Información Financiera Trimestral de jul - sep 2025, mensual de septiembre, octubre y noviembre 2025, a la Tesorería Municipal conforme a los lineamientos establecidos por la CONAC.

- Avance presupuestal de los meses de septiembre, octubre y noviembre 2025 a la Tesorería Municipal.

V. Trámites y Servicios.

En este periodo, recibimos y atendimos un total de **78** solicitudes de trámites y servicios ingresados al Instituto; como se describen en la siguiente tabla:

Trámite o Servicio solicitado	Número de solicitudes
Escrituración de Lotes de asentamientos regularizados	37
Escrituración en fraccionamientos del IMUVII	10
Devolución de documentos por cancelación de trámite de escrituración	4
Constancia de liberación de Adeudo	18
Copia Certificada de contrato y/o convenio (por página)	2
Contrato de reconocimiento de derechos	3
Contrato de reconocimiento de derechos por fallecimiento	4
Total	**78 solicitudes**

Como parte de la implementación de políticas públicas orientadas a la simplificación administrativa, la digitalización de trámites y servicios y la adopción de buenas prácticas regulatorias, en cumplimiento de lo establecido en la Ley Nacional para Eliminar Trámites Burocráticos, durante el periodo que se informa iniciamos los trabajos internos para la integración del Proyecto de Observancia General denominado: "Lineamientos para los Trámites y Servicios del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato".

Este proyecto tiene como finalidad establecer, ordenar y regular los trámites y servicios que el IMUVII ofrece a la ciudadanía, con el propósito de:

- Garantizar transparencia en cada procedimiento;
- Ofrecer certeza jurídica respecto a requisitos, tiempos de respuesta y responsables;
- Facilitar el acceso a la información para todas las personas usuarias;
- Homologar y estandarizar procesos internos, promoviendo una gestión más eficiente;
- Avanzar hacia la modernización administrativa, mediante lineamientos claros y congruentes con el marco normativo vigente.

Con estas acciones, fortalecemos la calidad del servicio público, brindando herramientas para mejorar la atención ciudadana y asegurar que los trámites del Instituto se desarrollen de manera ordenada, accesible y con enfoque en la mejora continua.

VI. Comité de Control Interno del IMUVII.

Como parte de las actividades que realizamos en el marco del Comité de Control Interno del IMUVII, durante el periodo que se informa llevamos a cabo la Sesión Ordinaria SO_03_2025. En esta sesión, analizamos los avances institucionales y dimos seguimiento a los compromisos establecidos en materia de control, mejora continua y gestión de riesgos.

Durante la sesión se adoptó el siguiente acuerdo:

Acuerdo

a. Aprobamos por unanimidad de los integrantes presentes dar seguimiento a las acciones de mejora y atender las indicaciones y solicitudes de información necesarias para reportar oportunamente los avances correspondientes.
b. Asimismo, acordamos cumplir con los tiempos y requerimientos establecidos para la ejecución y seguimiento del Plan de Trabajo de Administración de Riesgos (PTAR).

Este acuerdo refuerza nuestro compromiso institucional con la transparencia, la eficiencia operativa y el fortalecimiento de los mecanismos de control interno, contribuyendo al cumplimiento de los objetivos estratégicos del Instituto.

3.3. Otras actividades relevantes.

- **Participaciones en mesas de trabajo, capacitaciones y eventos.**

  - Asistimos al 3er. Congreso de Profesionistas del Estado de Guanajuato como parte del Plan y Programa Estatal de Mejoramiento continuo de los Colegios de Profesionistas, promovido por la Secretaría de Educación y el Consejo de Profesionistas del Estado de Guanajuato COPREG.

Foto 44. Congreso de Profesionistas del Estado de Guanajuato.
Fecha: 28.nov.25

  - Durante el periodo que se informa, asistimos de manera virtual a dos Mesas Técnicas Estatales los días 21 de octubre y 25 de noviembre del 2025, con el propósito de dar continuidad a los trabajos del programa Vivienda para el Bienestar. En estas sesiones participaron todos los municipios de Guanajuato, INFONAVIT y la SEDATU.

Foto 45. Mesa Técnica Estatal.
Fecha: 25.nov.25

  - Participamos en la reunión de trabajo convocada por la Vocalía de Prevención del Comité Municipal Contra las Adicciones (COMCA), con el objetivo de presentar la logística del 2º Encuentro de Prevención de Adicciones 2025.

Foto 46. Reunión de trabajo.
Fecha: 17.oct.25

- Participamos en el 2º Encuentro de Prevención de Adicciones 2025, evento orientado a impulsar espacios recreativos y formativos que favorezcan el desarrollo de nuevas experiencias para alumnos, docentes y padres de familia. El objetivo central del encuentro fue fortalecer los factores de protección en la comunidad educativa mediante actividades lúdicas, informativas y preventivas que contribuyen a la construcción de entornos escolares más seguros y saludables.

Foto 47. Encuentro de Prevención de Adicciones.
Fecha: 14.nov.25

- Atendimos el curso "Diseño de Indicadores para la Evaluación de la Gestión Municipal" impartido por el Instituto Nacional para el Federalismo y Desarrollo Municipal (INAFED) a fin de fortalecer las capacidades institucionales de las administraciones públicas estatales y municipales diseñando herramientas para cumplir con sus atribuciones y metas de manera eficaz y eficiente.

Foto 48. Curso Diseño de Indicadores.
Fecha: 04.dic.25

- Acudimos a la entrega de subsidios por parte de la Secretaría del Nuevo Comienzo a través del programa "Mi Nuevo Hogar".

Foto 49. Entrega de Subsidios.
Fecha: 03.dic.25

- Participamos en el 2º y 3º Taller Multitemático, espacios diseñados para fortalecer la visión de ciudad, promover la participación activa de los distintos sectores sociales, y generar acuerdos estratégicos que contribuyan al desarrollo sostenible y ordenado de Irapuato.

Foto 50. Taller Multitemático.
Fecha: 20.nov.25

- Acudimos al evento realizado en la colonia Las Huertas, con el propósito de acompañar y reconocer su certificación como colonia responsable con sus mascotas.

Foto 51 y 52. Evento colonia responsable de sus mascotas.
Fecha: 24.nov.25

- Estuvimos presentes en la celebración del Día del Notario, organizada por la Mesa Directiva 2025 - 2027 del Colegio de Notarios de Irapuato A.C.

Foto 53. Celebración Día del Notario.
Fecha: 16.oct.25

- Sostuvimos una reunión de trabajo con el Dr. Óscar Adrián Pérez Martínez, Director General de Asentamientos Humanos y Vivienda, de la Secretaría del Nuevo Comienzo con la finalidad de dar a conocer los programas y proyectos que desarrollamos en el Instituto.

Foto 54. Reunión de trabajo.
Fecha: 08.dic.25

- Con el propósito de fortalecer nuestras capacidades técnicas y asegurar el cumplimiento adecuado de las obligaciones financieras del Instituto, participamos en el curso "Cierre Contable y Presupuestal", impartido el 02 de diciembre de 2025.

- Con el objetivo de fortalecer la planeación, seguimiento y evaluación de los procesos internos del Instituto, participamos en las actividades de capacitación sobre Indicadores de Desempeño, realizadas del 24 al 29 de octubre de 2025.

4. Transversalidad.

- **Cumplimiento a las Obligaciones de Transparencia y Acceso a la Información Pública.**

Líder / Coordinador: Unidad de Transparencia
Colaborador: IMUVII
Descripción: Realizamos la actualización trimestral del periodo julio – septiembre del año 2025 tanto en la Plataforma Nacional de Transparencia como en el sitio web de nuestro Instituto, correspondiente a las obligaciones comunes establecidas en el artículo 26 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Guanajuato.

En este mismo periodo, recibimos y atendimos una solicitud de información pública a través del Sistema de Solicitudes de Acceso a la Información (SISAI).

- **Atención de reportes y peticiones ciudadana a través del Sistema de Gestión Gubernamental SGC y del programa Miércoles Ciudadano.**

Foto 55. Miércoles Ciudadano.
Fecha: 23.oct.25

Líder / Coordinador: Dirección de Atención Ciudadana
Colaborador: IMUVII
Descripción: Atendimos las peticiones ciudadanas a través del Sistema de Gestión Ciudadana (SGC) y del programa Miércoles Ciudadano. En este periodo, recibimos y atendimos de manera positiva siete reportes canalizados mediante los módulos del Centro de Contacto Digital CCD 072 y de la ventanilla de Atención Ciudadana. Asimismo, atendimos a

través de nuestra Página Web Institucional nueve peticiones ciudadanas.

Asimismo, participamos activamente en las cinco ediciones del programa Miércoles Ciudadano para brindar asesoría especializada en materia de vivienda, regularización y escrituración, atendiendo un total de 55 peticiones ciudadanas. Nuestra presencia constante en este programa nos permite mantener un diálogo directo con la comunidad y resolver sus inquietudes de manera personalizada.

Esta estrategia de atención acerca nuestros servicios a la ciudadanía y agiliza la resolución de trámites. Como resultado, las familias reciben orientación oportuna sobre sus procedimientos de vivienda y regularización. Fortalecemos así la confianza en nuestra institución y garantizamos el acceso a la asesoría especializada que requieren los irapuatenses.

- **Gabinete Temático de Infraestructura y Servicios.**

Líder / Coordinador: Dirección General de Servicios Públicos.
Colaborador: IMUVII
Descripción: Vincular las acciones de las diversas áreas que conforman el Gabinete para trabajar de manera transversal en beneficio de la ciudadanía irapuatense.

Foto 56. Gabinete Temático.
Fecha: 24.oct.25

Foto 57. Gabinete Temático.
Fecha: 04.dic.25

- **Cumplimiento a las obligaciones del Reglamento para la Entrega - Recepción del Municipio de Irapuato, Guanajuato.**

Líder / Coordinador: Contraloría Municipal
Colaborador: IMUVII
Descripción: Informamos los actos de entrega - recepción ordinaria y extraordinaria de manera mensual, así como los movimientos Altas, Bajas, Promociones de Personal, Comisionado u otro concepto en tres días hábiles después de la fecha de emisión de la nómina.

- **Cumplimiento a las Obligaciones del Comité Coordinador del Sistema Estatal Anticorrupción de Guanajuato. Implementación del Sistema de los Servidores Públicos que Intervienen en Procedimientos de Contrataciones Públicas (Sistema 2) de la Plataforma Digital Estatal.**

Líder / Coordinador: Contraloría Municipal
Colaborador: IMUVII
Descripción: Se informa registro nuevos servidores públicos que hayan intervenido en algún procedimiento de contrataciones públicas.

- **Centro de Atención Municipal (CAM)**

Foto 58. Capacitación Asesores Iniciales.
Fecha: 28.oct.25

Foto 59. Capacitación Asesores Iniciales.
Fecha: 30.oct.25

Líder / Coordinador: Dirección General de Programación y Desarrollo Gubernamental.
Colaborador: IMUVII
Descripción: Como parte de los trabajos para la consolidación del CAM informamos los trámites y servicios que ofrece el Instituto, definiendo las personas responsables de su operación, la frecuencia anual de solicitudes por cada trámite y servicios, así como su posible relación con otros procesos de la administración municipal.

Asimismo, brindamos una capacitación los días 28 y 30 de octubre dirigida a los Asesores Iniciales, quienes representan el primer punto de contacto con la ciudadanía dentro del CAM. El objetivo de esta formación fue dotarlos de conocimientos generales sobre nuestros trámites y servicios, de modo que cuenten con las herramientas necesarias para:

- Orientar adecuadamente a las personas usuarias;
- Resolver dudas de manera oportuna; y,
- Canalizar correctamente cada caso hacia las ventanillas o áreas competentes.

Con estas acciones, fortalecemos la calidad del servicio público, promoviendo una atención más eficiente, accesible y cercana a la ciudadanía irapuatense.

- **Integración de Matriz de Indicadores para Resultados (MIR) y Programa Operativo Anual (POA) del ejercicio fiscal 2026.**

Líder / Coordinador: Dirección de Programación, Seguimiento y Evaluación.
Colaborador: IMUVII
Descripción: En atención a los trabajos del anteproyecto presupuestal y con el propósito de avanzar en la consolidación de la planeación institucional bajo el esquema de Presupuesto Basado en Resultados (PbR), participamos en las mesas de trabajo convocadas para la integración del Presupuesto de Egresos del Municipio de Irapuato, correspondiente al ejercicio fiscal 2026.

El objetivo fue asegurar que:

- Las metas institucionales se reflejarán adecuadamente en la programación del gasto.
- Las actividades estratégicas del Instituto estuvieran alineadas con los instrumentos de planeación, programación y presupuestación.
- La asignación de recursos mantuviera coherencia con los objetivos del Instituto y del Gobierno Municipal.

Las mesas de trabajo se desarrollaron en tres fases, en las que participamos activamente:

- Fase I. Identificación de proyectos estratégicos e integración inicial (03 de octubre)

  En esta etapa realizamos la definición preliminar de proyectos y líneas de acción, identificando necesidades prioritarias y su vinculación con los objetivos institucionales y municipales.

- Fase II. Revisión técnica y complementación de información (09 de octubre)

  Analizamos los proyectos integrados, ajustamos la información técnica, validamos indicadores y revisamos la viabilidad presupuestal, garantizando congruencia entre metas, actividades y recursos.

- Fase III. Entrega final y retroalimentación (16 de octubre)

  Presentamos la versión final del anteproyecto del IMUVII, atendimos observaciones y recibimos retroalimentación para fortalecer la integración definitiva del Presupuesto de Egresos 2026.

Estas acciones permiten consolidar una planeación más eficiente, transparente y orientada a resultados, asegurando que el presupuesto refleje el compromiso institucional

con la mejora de la calidad de vida y el acceso a vivienda digna para las familias irapuatenses.

- **Sistema de Gestión Ciudadana (SGC).**

Líder / Coordinador: Secretaría Técnica / Dirección de General de Tecnologías de Información e Innovación.
Colaborador: IMUVII
Descripción: Con la finalidad de contar con un padrón de beneficiarios actualizado y un expediente ciudadano único, durante el periodo que se informa realizamos trabajos internos para la captura e integración de información correspondiente a los programas que promueve el IMUVII, así como de las personas beneficiarias de cada uno de ellos dentro del Sistema de Gestión Ciudadana (SGC).

Estas acciones incluyen:

- Registro y actualización de beneficiarios en los diferentes módulos del SGC.
- Integración de expedientes electrónicos, asegurando que cada persona cuente con su información completa, digitalizada y organizada.
- Captura sistemática de documentos, historial de atención, apoyos recibidos y seguimiento de trámites.

Asimismo, participamos en diversas reuniones virtuales convocadas para:

- Revisar y dar seguimiento a los avances en el registro de beneficiarios en los módulos de Programas, Servicios y Eventos del SGC.
- Atender incidencias del sistema identificadas durante la captura y actualización de información.
- Coordinar criterios técnicos para asegurar una carga homogénea, ordenada y eficiente de la información institucional.

5. Glosario.

Término	Descripción
ASEG	Auditoria Superior del Estado de Guanajuato
CAM	Centro de Atención Municipal
CIPRAH	Comisión Intersecretarial para la Regularización de Asentamientos Humanos
COMURE	Comisión Municipal para la Regularización de Asentamientos Humanos
CONAC	Consejo Nacional de Armonización Contable
CPYS	Coordinación de Programación y Seguimiento del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato
CR	Coordinación de Regularización del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato
CRI	Clasificación por Rubro de Ingresos
DGDSyH	Dirección General de Desarrollo Social y Humano
DGDU	Dirección General de Desarrollo Urbano
DGSTT	Dirección General en la Seguridad de la Tenencia de la Tierra
DAF	Dirección Administrativa y Financiera del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato
DJ	Dirección Jurídica del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato
DPS	Dirección de Promoción Social del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato
DT	Dirección Técnica del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato
IMUVII	Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato.
INAFED	Instituto Nacional para el Federalismo y Desarrollo Municipal
INFONAVIT	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores
INMIRA	Instituto de las Mujeres Irapuatenses del Municipio de Irapuato, Gto.
LGCG	Ley General de Contabilidad Gubernamental
MIR	Matriz de Indicadores para Resultados
MZN	Manzana

Término	Descripción
PBR	Presupuesto basado en Resultados
PGM	Programa de Gobierno Municipal
PNT	Plataforma Nacional de Transparencia
PTAR	Programa de Trabajo de Administración de Riesgos
SEDATU	Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano
SGC	Sistema de Gestión Ciudadana
SIPINNA	Sistema Nacional de Protección Integral de Niñas, Niños y Adolescentes
SIRET-CP	Sistema para la Recepción Telemática de la Cuenta Pública
SISAI	Sistema de Solicitudes de Acceso a la Información