



Programa Especial para el
Desarrollo y Acceso a la Vivienda Social
en el Municipio de Guadalajara

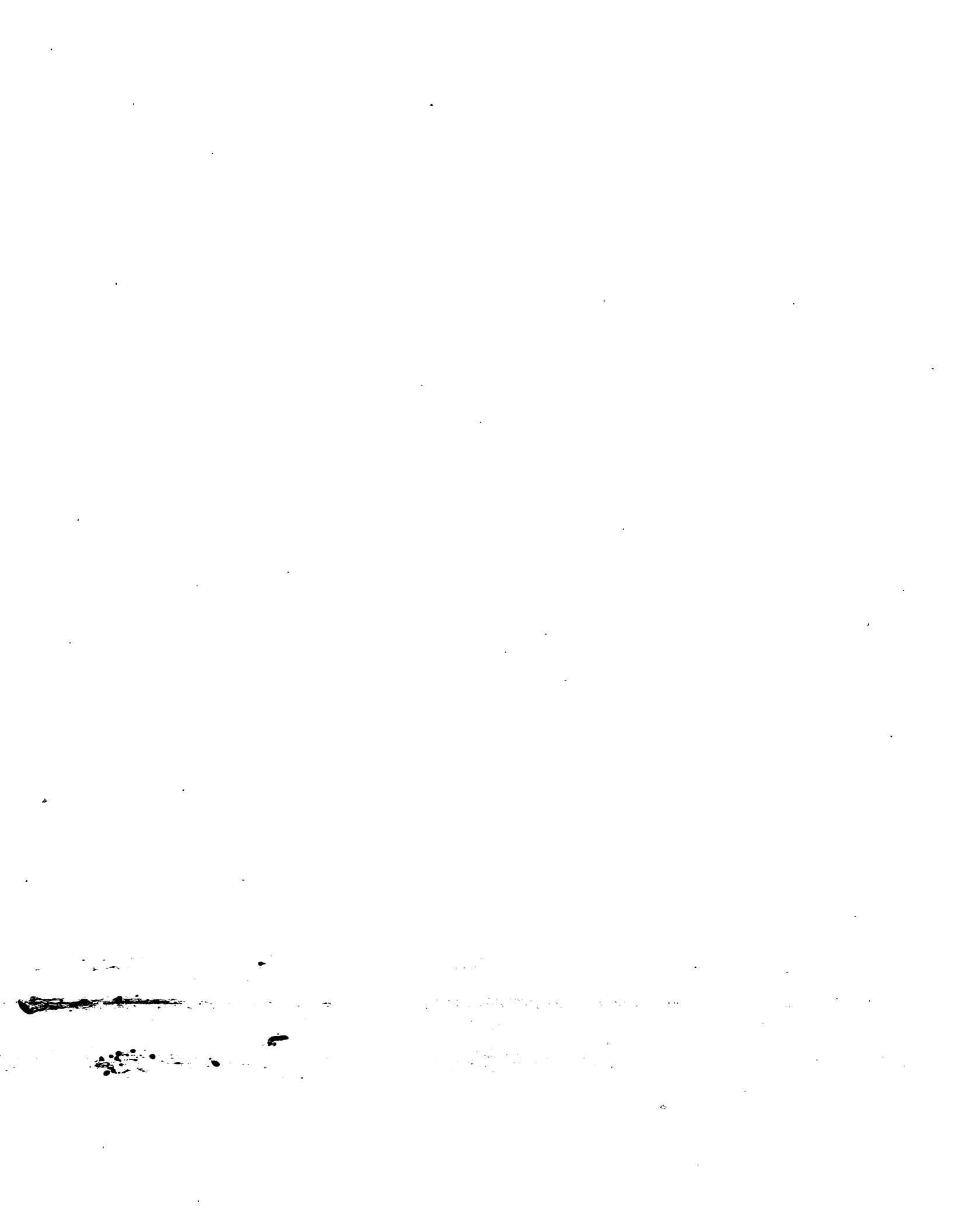
2024 - 2027

VIVIENDA PARA VIVIR BIEN



Gobierno de
Guadalajara

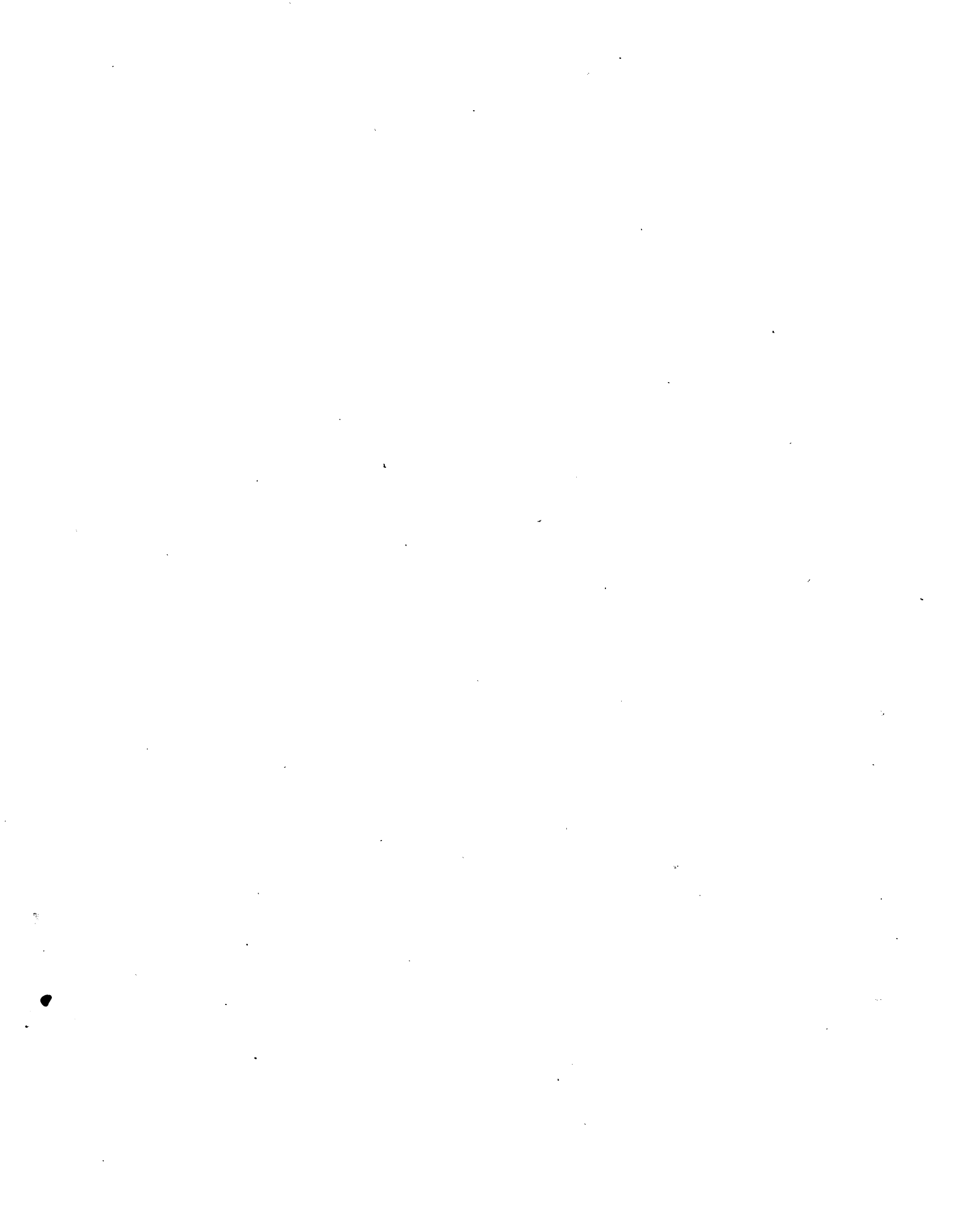
La Ciudad que 
te cuida





ÍNDICE

Mensaje de la Presidenta Municipal de Guadalajara	1
1. Introducción	3
2. Marco normativo	5
3. ¿Dónde nos encontramos? Contexto y diagnóstico actual en materia de vivienda	8
Principales problemáticas y propuestas de atención	12
4. ¿Hacia dónde queremos llegar? Definición de la visión y objetivos del Programa	14
Visión	14
Definición de objetivos y líneas de acción	15
Acciones, programas e indicadores de desempeño	18
5. Mecanismos de seguimiento y evaluación	22
6. Glosario	24
7. Referencias	26
8. Anexo. Avances de las acciones y programas durante 2025	27





Mensaje de la Presidenta Municipal de Guadalajara

En Guadalajara tenemos una convicción clara: hacer de esta ciudad una ciudad que te cuida, y eso incluye el garantizar la calidad de vida de quienes la habitan. Queremos una Guadalajara donde las políticas públicas respondan a las necesidades de las personas y donde cada acción de gobierno contribuya a reducir desigualdades y fortalecer el sentido de comunidad.

Para avanzar hacia esa visión, y reconociendo el derecho que poseen las personas de tener acceso a vivienda adecuada, asequible y bien ubicada, es que hemos definido una política integral de vivienda con la que buscamos transformar de fondo la manera en que atendemos los principales retos que tiene nuestra ciudad en este sentido.

Hoy uno de los desafíos más importantes que enfrentamos es precisamente garantizar que más personas puedan vivir y permanecer en Guadalajara. En los últimos años hemos visto cómo el incremento sostenido de los precios de venta y renta, la escasa producción de vivienda asequible, la sustitución de viviendas de residencia permanente por estancias de corta duración y la existencia de viviendas desocupadas en zonas consolidadas han generado un escenario complejo para garantizar este derecho.

Estas dinámicas han contribuido al desplazamiento de familias hacia las periferias y al despoblamiento progresivo de algunas zonas de la ciudad. Se trata de un fenómeno que afecta particularmente a jóvenes, familias trabajadoras con bajos ingresos y personas en situación de vulnerabilidad, quienes enfrentan cada vez mayores obstáculos para acceder a una vivienda digna, bien ubicada y acorde con sus posibilidades económicas.

Frente a este contexto, es que decidimos impulsar la Estrategia “Vivienda para Vivir Bien”, una política pública que busca fortalecer los esquemas de apoyo para el desarrollo y acceso a vivienda social, con la que buscamos hacer de Guadalajara una ciudad más habitable e inclusiva, donde las personas puedan acceder a viviendas adecuadas, seguras y asequibles, ubicadas en entornos urbanos consolidados, que faciliten el acceso a servicios, infraestructura, equipamientos y oportunidades.

Porque cuando garantizamos el derecho a la vivienda, también fortalecemos la cohesión social, reducimos desigualdades y damos pasos firmes hacia la ciudad que queremos ser: una Guadalajara que cuida a su gente, que las coloca al centro de sus decisiones y que construye oportunidades para que todas y todos puedan vivir bien.



Así, marcamos el rumbo del futuro de nuestra ciudad permitiendo que las y los tapatíos vuelvan a habitar la ciudad estando cerca de sus centros de trabajo y de sus familias.

Verónica Delgadillo García
Presidenta Municipal de Guadalajara



1. Introducción

El acceso a una vivienda adecuada constituye uno de los pilares fundamentales para el ejercicio efectivo de los derechos sociales y para la construcción de ciudades incluyentes, sostenibles y cohesionadas. En el Municipio de Guadalajara, las dinámicas recientes como el incremento sostenido de los precios de venta y renta, así como fenómenos como la gentrificación, la turistificación y la vivienda desocupada, han generado un escenario en el que amplios sectores de la población enfrentan dificultades reales para acceder a una vivienda digna, asequible y bien localizada. Esta situación ha contribuido, además, al despoblamiento progresivo del municipio, a la expansión de desigualdades territoriales y a la exclusión de grupos con menores ingresos, particularmente jóvenes, familias trabajadoras y personas en situación de vulnerabilidad.

Frente a esta problemática, el Programa Especial para el Desarrollo y Acceso a la Vivienda Social en el Municipio de Guadalajara 2024–2027: “Vivienda para Vivir Bien” se concibe como el instrumento programático mediante el cual el Ayuntamiento materializa una política integral de vivienda, alineada al Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza 2024–2027, visión 2042 (PMDG), así como a los compromisos nacionales e internacionales en materia de derecho a la vivienda adecuada. El Programa parte del reconocimiento de que la vivienda no puede entenderse exclusivamente como un bien de mercado, sino como un derecho humano cuya garantía exige la acción coordinada del Estado, la regulación adecuada del suelo y la construcción de alianzas estratégicas con actores sociales y económicos.

El objetivo central del Programa es fortalecer los mecanismos institucionales, normativos y financieros que permitan ampliar el acceso a vivienda social y asequible en el municipio, con especial énfasis en las personas y familias de bajos ingresos, así como en los grupos en situación de vulnerabilidad. A partir de este propósito general, se estructuran tres objetivos estratégicos: i) ampliar el acceso a vivienda adecuada y asequible para la población de menores ingresos del municipio de Guadalajara; ii) promover el repoblamiento y la permanencia de población residente en las zonas consolidadas del municipio y iii) aumentar la disponibilidad de vivienda incluyendo nuevos modelos de producción, para equilibrar las dinámicas del mercado.

Estos objetivos responden de manera directa a los principales desafíos identificados en el diagnóstico: la creciente brecha entre ingresos y precios de vivienda, la concentración de oferta en segmentos de alto valor, la insuficiente producción de vivienda social, la presión del mercado de renta de corta estancia y la existencia de viviendas desocupadas en zonas consolidadas. Al mismo tiempo, el Programa busca revertir la tendencia de pérdida poblacional, promover un



desarrollo urbano más compacto y eficiente, y contribuir a la construcción de una ciudad más equitativa, próxima y segura.

El documento se estructura en cinco apartados principales. En primer lugar, se presenta el marco normativo internacional, nacional, estatal y municipal que sustenta la obligación del Estado de garantizar el derecho a la vivienda adecuada. En segundo término, se desarrolla un diagnóstico situacional que analiza las condiciones actuales del mercado de vivienda, los patrones de oferta y demanda, y las principales problemáticas territoriales. Posteriormente, se define la visión del Programa y se detallan los objetivos, estrategias, líneas de acción, metas e indicadores que orientarán su implementación. Además, se establecen los mecanismos de seguimiento y evaluación, así como la alineación con otros instrumentos de planeación, asegurando coherencia institucional, rendición de cuentas y monitoreo de resultados. Finalmente, se presenta un anexo con los resultados alcanzados durante el año 2025, en el cual se comenzó con la implementación de la política.

En suma, “Vivienda para Vivir Bien” representa el compromiso del Gobierno Municipal de Guadalajara de colocar el derecho a la vivienda en el centro de la política social y urbana, promoviendo soluciones estructurales que permitan que todas las personas puedan desarrollar su proyecto de vida en una ciudad que garantice condiciones de habitabilidad, accesibilidad, ubicación adecuada y asequibilidad.



2. Marco normativo

A nivel internacional, diversos instrumentos normativos, tales como la Declaración Universal de Derechos Humanos promulgada en 1948 y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), adoptado en Nueva York en 1966, reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluyendo la vivienda adecuada como un elemento esencial para la garantía y el disfrute de los derechos de las personas. En ese sentido, es obligación de los Estados partes tomar medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento.

Asimismo, el comité del PIDESC establece, en su observación General 4º, los siete elementos que debe tener una vivienda para considerarse digna:

- 1) Seguridad jurídica en la tenencia. Independientemente del tipo de tenencia (alquiler, propiedad, cooperativa, etc.), todas las personas deben poseer un grado de seguridad real que las proteja contra el desahucio forzoso, el hostigamiento u otras amenazas. El Estado debe garantizar protección legal para que nadie sea expulsado arbitrariamente de su hogar.
- 2) Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura. Una vivienda adecuada debe contener ciertos servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición. Esto incluye:
 - Agua potable y energía para cocinar y alumbrado.
 - Instalaciones sanitarias y de aseo.
 - Sistemas de drenaje y eliminación de residuos.
- 3) Asequibilidad. El costo de la vivienda debe ser tal que no ponga en peligro el disfrute de otras necesidades básicas. Los gastos de vivienda no deberían superar un porcentaje del ingreso que impida pagar comida, educación o salud. El Estado debe crear subsidios o proteger a los inquilinos contra alquileres desproporcionados.
- 4) Habitabilidad. La vivienda debe garantizar la seguridad física de sus ocupantes y proporcionar espacio suficiente. Debe proteger contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento y otras amenazas a la salud o riesgos estructurales.
- 5) Accesibilidad. La vivienda debe ser accesible para todos los grupos vulnerables. Se deben considerar las necesidades específicas de personas con discapacidad, adultos mayores, niños o víctimas de desastres naturales, asegurando que el diseño y la ubicación no se conviertan en una barrera.
- 6) Ubicación. Una casa no es adecuada si está aislada. Debe estar ubicada en un lugar que permita el acceso a:
 - Opciones de empleo.
 - Servicios de salud y escuelas.
 - Centros de atención para niños y otros servicios sociales.



- No debe estar en zonas contaminadas o peligrosas (como zonas de deslave).
- 7) Adecuación Cultural. La construcción de la vivienda, los materiales utilizados y las políticas en las que se apoya deben permitir la expresión de la identidad cultural y la diversidad de la vivienda. Por ejemplo, en comunidades indígenas, el diseño debe respetar sus tradiciones y modos de vida.

A su vez, la Declaración Universal de Derechos Humanos establece en su artículo 25.1 que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure la salud y el bienestar, mencionando explícitamente la vivienda.

Por último, la Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José), en el artículo 26, trata sobre el desarrollo progresivo de los derechos económicos y sociales. La Corte Interamericana ha interpretado que la vivienda es un derecho derivado de las normas económicas y sociales de la Carta de la OEA.

A nivel nacional, el artículo 4, párrafo octavo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que *toda persona tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa*; así mismo, el artículo 123 establece que los patrones están obligados a proporcionar viviendas a sus empleados a través del fondo nacional de vivienda.

La ley de vivienda establece las bases para que exista una coordinación de apoyos e instrumentos a nivel federal, estatal y municipal para que la población pueda acceder a una vivienda. También establece los criterios de habitabilidad, servicios básicos y costos razonables (asequibilidad).

A nivel estatal, el artículo 4, párrafo onceavo, de la Constitución Política del Estado de Jalisco, establece que *toda persona tiene el derecho a una vivienda digna y adecuada, que permita el libre desarrollo de una vida personal, familiar y comunitaria, así como los artículos 1, 2, 4, 5, 6, 9, 11, 12, fracción III, 16, 19, 20, 21, 30, 33 y 59, de la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco, que en resumen, tienen como objeto establecer y regular las acciones, instrumentos y apoyos para que toda familia jalisciense pueda disfrutar de una vivienda digna y decorosa*; además, esta regulación se apoya de los artículos 10, 11, 82, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 187 del Código Urbano para el Estado de Jalisco que señalan las bases para garantizar el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial en el estado, con lo cual, la vivienda puede ser desarrollada dentro de un entorno urbano que asegure la conectividad y el equipamiento para una buena calidad de vida.

Esta normativa se ve complementada con el Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza 2024-2027, visión 2042, que integra como una de sus principales estrategias el desarrollo de una política integral de vivienda en el municipio de



Guadalajara, a través de la cual se busca fortalecer los mecanismos con los que cuenta el municipio para garantizar el derecho a la vivienda de forma asequible, con especial énfasis en la atención de grupos en situación de vulnerabilidad.

Sobre este marco de actuación, el presente Programa Especial para el Desarrollo y el Acceso de Vivienda Social, “Vivienda para vivir bien”, establece la estructura programática que permitirá materializar esta estrategia, que representa una de las principales prioridades de la administración pública municipal.



3. ¿Dónde nos encontramos? Contexto y diagnóstico actual en materia de vivienda

En la actualidad, la limitada oferta de vivienda asequible se ha convertido en uno de los principales problemas públicos a atender a nivel nacional, estatal y municipal, siendo un problema que se acentúa en las zonas urbanas, sin ser Guadalajara la excepción. Según el Programa de Desarrollo Metropolitano del Área Metropolitana de Guadalajara 2024 (IMEPLAN), existen tres criterios que afectan el acceso a una vivienda adecuada, digna y decorosa: el mercado inmobiliario, la gentrificación y turistificación, así como la vivienda desocupada.

Sobre el mercado inmobiliario, en el análisis se muestra una tendencia creciente de la oferta de vivienda de los segmentos de alto valor, lo que genera que la mayoría de la vivienda en venta y renta dentro del mercado formal sea inasequible para la mayor parte de la población.

Prueba de ello es que el mercado inmobiliario en el Área Metropolitana de Guadalajara (AMG) presenta una clara disparidad entre los municipios que la conforman, según el análisis del Instituto de Información Estadística y Geográfica (IIEG) al mes de julio de 2024. Este fenómeno se observa tanto en la oferta de viviendas como en el precio de las mismas, pues en municipios como Zapopan o Guadalajara el precio promedio de las viviendas se ubica entre los 9.9 y 6.2 millones de pesos respectivamente, mientras que el total de viviendas disponibles está entre 25 mil y 13 mil unidades. En contraste, en los municipios de El Salto y Tonalá el precio promedio es más cercano al millón de pesos y las viviendas ofertadas entre los dos apenas superan las mil unidades.

Tabla 1. Mercado de vivienda en los seis municipios más poblados del AMG: precio promedio de venta y oferta de viviendas nuevas

Posición según costo promedio de venta de viviendas	Municipio	Precio de venta promedio de las viviendas (pesos)	Oferta de viviendas (total)
1	ZAPOPAN	\$9,929,542	25,932
2	GUADALAJARA	\$6,280,144	13,657
3	TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA	\$5,916,615	6,261
4	SAN PEDRO TLAQUEPAQUE	\$2,720,361	2,062
5	EL SALTO	\$1,835,337	241
6	TONALÁ	\$1,682,690	969

Fuente: Instituto de Información Estadística y Geográfica de Jalisco, con información de sitios web de venta y renta de propiedades. Precios al mes de julio de 2024.



En el mismo sentido, con respecto a la vivienda en renta, se observa una marcada diferencia entre los municipios metropolitanos según los datos del IIEG, con promedios de hasta 29 mil y 26 mil pesos en Zapopan y Guadalajara, respectivamente, y más de 6 mil viviendas disponibles para renta. El municipio que menor renta promedio presentó fue Tonalá; sin embargo, es de los que menor oferta presenta con 44 unidades.

Tabla 2. Renta de vivienda en los seis municipios más poblados del AMG: oferta de viviendas en renta y precio promedio de alquiler

Posición según precio promedio de renta de viviendas	Municipio	Renta promedio de las viviendas (pesos)	Valor de la renta (máximo)	Valor de la renta (mínimo)	Oferta de viviendas para rentar
1	ZAPOPAN	\$29,296	\$100,000	\$4,000	3,998
2	GUADALAJARA	\$26,845	\$100,000	\$4,000	2,164
3	TLAJOMULCO DE ZUÑIGA	\$20,353	\$95,000	\$3,000	761
4	EL SALTO	\$14,436	\$45,000	\$3,000	14
5	SAN PEDRO TLAQUEPAQUE	\$13,450	\$60,000	\$2,800	282
6	TONALÁ	\$8,035	\$16,500	\$3,000	44

Fuente: Instituto de Información Estadística y Geográfica de Jalisco. Precios al mes de julio de 2024.

Sumado a lo anterior, en las últimas tres décadas, el desarrollo de vivienda en el municipio de Guadalajara ha seguido una tendencia en la que predominan los proyectos de vivienda vertical en un 85%. La falta de suelo y la especulación del precio de la tierra incentivan la verticalidad para garantizar un mayor potencial en la rentabilidad de los proyectos. Sin embargo, los precios de vivienda que se ofertan en la actualidad están muy distantes de la capacidad económica de un gran sector de la población. Según datos del DIME (Dinámica del Mercado Inmobiliario), a partir de mayo del 2023, ya no se produce vivienda de interés social dentro del municipio; y en el sector de vivienda económica solo se tiene registrado un desarrollo con 80 viviendas disponibles.

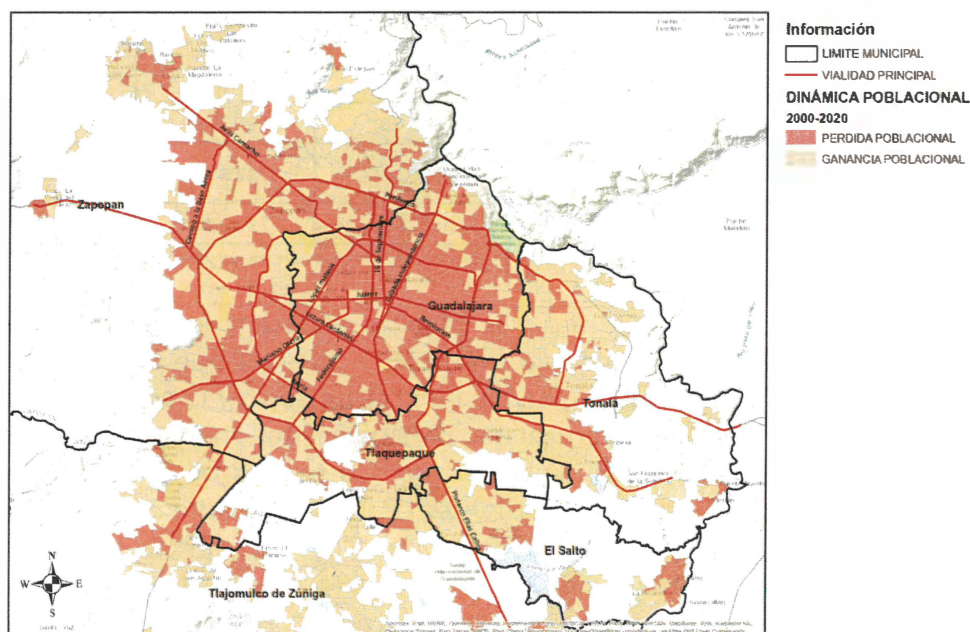
Con respecto a la gentrificación y la vivienda en renta para uso turístico, el análisis realizado en el Programa de Desarrollo Metropolitano 2024 (PDM) y en el Plan de Ordenamiento Territorial 2024 (POTmet) muestra una gran concentración de este tipo de uso para la vivienda en la zona de Chapultepec, así como una disminución de la población y un aumento de las viviendas. En otros contextos territoriales como Nueva York, Madrid, San Francisco y Barcelona, por ejemplo, esta cuestión ha generado incremento en la venta y renta de vivienda, la sustitución de viviendas residenciales por vivienda para turistas (alojamiento de corta estancia), la desaparición de comercio tradicional al por menor, entre otras.



Por último, este análisis muestra que en el municipio de Guadalajara, la vivienda desocupada o abandonada se concentra en los polígonos que presentan mayor incremento de vivienda y pérdida de población. Según datos del Censo de Población y Vivienda de 2020, las colonias con mayor número de viviendas deshabitadas son Margarita Maza de Juárez (32%), Álamo Industrial (30.9%) y San Juan de Dios II (23.82%).

Una de las principales consecuencias de los elevados costos de la vivienda es el despoblamiento que ha tenido el municipio. Desde 1990 a la fecha, el municipio de Guadalajara ha perdido gradualmente más de 250,000 habitantes. Esta pérdida de densificación urbana se vincula a la falta de asequibilidad para adquirir vivienda por parte de las familias, dentro de la oferta del mercado inmobiliario.

Imagen 1: Pérdida y ganancia de población en el Área Metropolitana de Guadalajara.



Fuente: Mapa realizado por la Agencia Municipal de Vivienda

En este sentido, el centro histórico del municipio presenta algunas de las densidades de población más bajas del AMG, con valores que oscilan entre 16 y 115 habitantes por hectárea. Estas cifras se encuentran significativamente por debajo de las recomendaciones internacionales, que sugieren densidades superiores a los 200 habitantes por hectárea para favorecer la eficiencia urbana. Esta situación refleja un desaprovechamiento de una de las zonas más consolidadas de la metrópoli, particularmente en términos de disponibilidad de servicios, transporte público, infraestructura y equipamiento urbano.

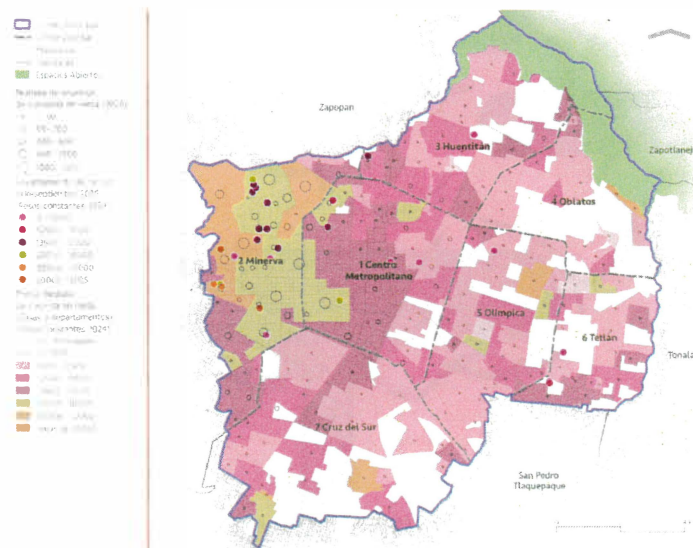


En los últimos años, esta tendencia se mantiene, por ejemplo, al considerar que el valor mediano de renta para casas en el municipio ha aumentado 12.6% desde el 2024, sin considerar el efecto de la inflación. En ese año, el valor mediano en el distrito 02-Minerva llegó a 42,000 pesos, situándose 91% por encima del reportado en el distrito 01-Centro Metropolitano y 218% por encima del promedio del resto de los distritos. Entre los factores que explican esta divergencia, se puede considerar el tamaño promedio de las viviendas (casas usualmente más grandes) y la coexistencia con otros mercados inmobiliarios, la renta de estancias cortas y, en particular, el de oficinas para el sector terciario.

La estratificación entre distritos se mantiene, pero en un nivel más moderado. En este sentido, la mediana de la renta de departamentos en el distrito 02 (27,000 pesos) es tan solo 35% superior a aquella del distrito 01 (20,000 pesos) y 128% por encima del promedio del resto de los distritos (11,850 pesos). Se trata, sin embargo, de un valor que ha ido en aumento desde el año 2021, llegando a duplicarse en ciertos distritos, según datos generados por el IIEG en el año 2024 y levantamiento de campo realizado por la Dirección de Ordenamiento Territorial entre julio y septiembre de 2025.

De manera general, es preciso señalar que los ingresos impiden a un importante número de personas jóvenes acceder a vivienda en zonas céntricas de la ciudad, debido a los altos costos actuales.

Imagen 2. Costos de la renta de vivienda en Guadalajara



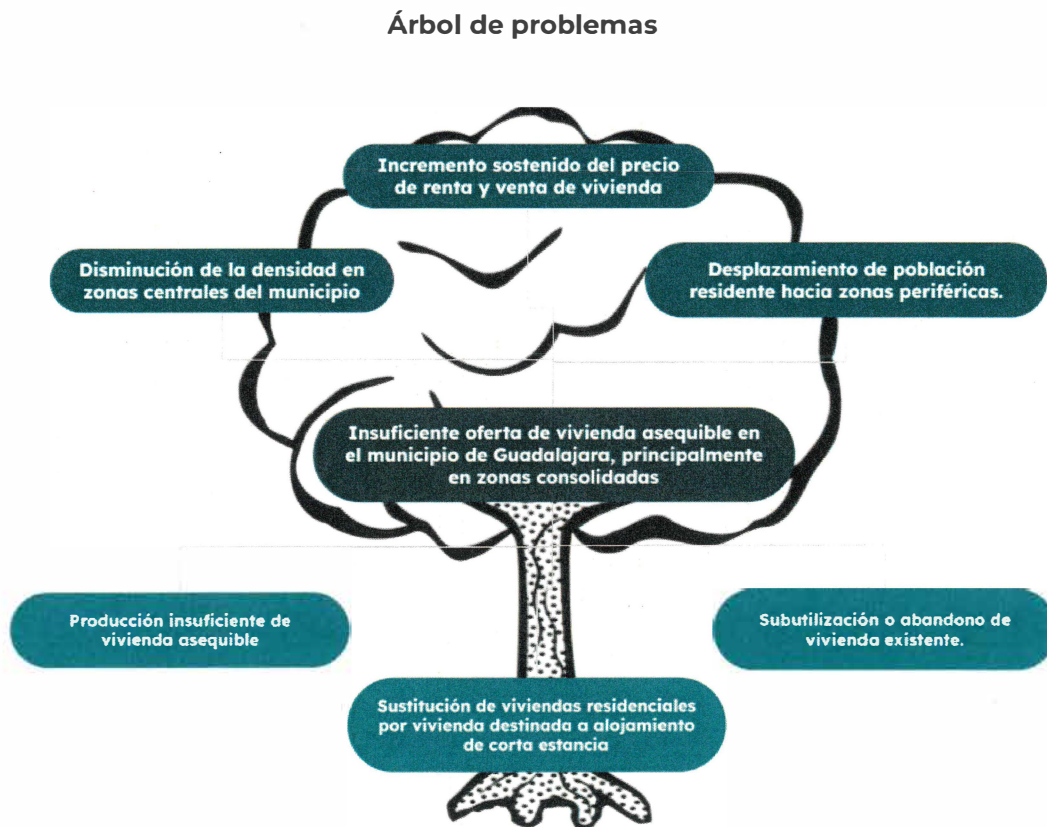
Fuente: elaboración propia a partir de datos del IIEG 2024 y de la Dirección de Ordenamiento del Territorio 2025.



Esto implica que el ingreso mensual requerido para rentar en el municipio de Guadalajara sea alrededor de \$35,000 pesos mensuales, afectando principalmente a grupos en situación de vulnerabilidad cuyos ingresos son limitados, como por ejemplo, las y los jóvenes de entre 18 y 30 años, cuyo ingreso promedio se encuentra por debajo de los \$17,000 pesos mensuales. Esta problemática se acentúa debido al incremento de presiones de la vivienda en zonas centrales de la ciudad, debido a factores como la competencia con mercados de renta turística, lo que provoca que la población joven sea desplazada hacia las periferias, generando desigualdad territorial, limitaciones en el acceso a oportunidades de desarrollo profesional, cercanía con la familia, temas personales y de abasto, entre otras afectaciones a su calidad de vida.

Principales problemáticas y propuestas de atención

Con base en los datos descritos líneas arriba, y con la finalidad de definir de manera clara la ruta de implementación a seguir para el desarrollo del programa, a continuación se presenta un árbol de problemas para determinar los principales efectos de los factores de riesgo identificados:





Considerando lo anterior, la Administración Pública Municipal de Guadalajara 2024-2027 ha definido como una de sus prioridades la articulación de una política integral de vivienda, orientada a ampliar el acceso a vivienda adecuada y asequible, particularmente en las zonas consolidadas del municipio. Esta política se sustenta en las obligaciones del Estado mexicano de promover, respetar, proteger y garantizar el derecho de toda persona a una vivienda adecuada, mediante el desarrollo de instrumentos y mecanismos que permitan impulsar la producción de vivienda social, fortalecer la producción social de vivienda y promover un mejor aprovechamiento del parque habitacional existente, dentro del marco de sus atribuciones constitucionales y legales del municipio.

La política municipal de vivienda interviene con acciones y programas para la actualización de instrumentos urbanos, la priorización de familias de bajos ingresos y de personas que habitan en condiciones de riesgo, marginación y a grupos en situación de vulnerabilidad, con el objetivo de generar mayores oportunidades de acceso a soluciones habitacionales dignas.

En suma, se reconoce que el acceso a una vivienda adecuada requiere la articulación de instrumentos públicos que permitan el desarrollo de vivienda económica y vivienda media, el aprovechamiento del suelo urbano en zonas consolidadas, así como el acceso a vivienda por medio subsidio a la población con menor ingreso económico, favoreciendo con ello que más personas puedan vivir y permanecer en Guadalajara.



4. ¿Hacia dónde queremos llegar? Definición de la visión y objetivos del Programa

Visión

La visión de este Programa, se alinea directamente con la definición del pilar de política social y de cuidados, que forma parte de la visión de ciudad establecida en el Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza del municipio de Guadalajara 2024-2027, visión 2042 (PMDG), y a través del cual se buscan tres objetivos estratégicos:

- Contribuir a la reducción de las desigualdades en el municipio.
- Garantizar la igualdad e inclusión sustantiva atendiendo a los grupos en situación de vulnerabilidad; y
- Consolidar una red de cuidados a través de los distintos espacios de servicios del municipio.

Además, específicamente en el eje 2. “Guadalajara Construyendo Comunidad” del PMDG, se articulan las acciones gubernamentales que se orientan a mejorar los mecanismos institucionales para garantizar el ejercicio efectivo de la población del municipio a los derechos sociales y culturales, siendo el derecho a la vivienda una de las prioridades. Por ello, es en este eje que se puntualiza el desarrollo de una estrategia integral de vivienda que contribuya a fortalecer los esquemas de apoyo para el desarrollo y acceso a la vivienda social, así como generar alianzas estratégicas con diversos sectores, especialmente el inmobiliario, con el objetivo de ampliar la oferta y facilitar el desarrollo de vivienda asequible en el municipio.

Considerando lo anterior, este Programa representa el instrumento operativo y programático que orientará la política municipal de vivienda durante el periodo 2024-2027. Su implementación busca avanzar hacia una **Guadalajara más habitable e inclusiva, donde las personas puedan acceder a viviendas adecuadas, seguras y asequibles, ubicadas en entornos urbanos consolidados, que faciliten el acceso a servicios, infraestructura, equipamientos y oportunidades.**



Definición de objetivos y líneas de acción

Para lograr esta visión, se han definido tres principales objetivos que guiarán este Programa:

1. Ampliar el acceso a vivienda adecuada y asequible para la población de menores ingresos del municipio de Guadalajara.
2. Promover el repoblamiento y la permanencia de población residente en las zonas consolidadas del municipio.
3. Aumentar la disponibilidad de vivienda incluyendo nuevos modelos de producción, para equilibrar las dinámicas del mercado.

Por cada objetivo, se define una estrategia general que enmarca las líneas de acción, así como sus correspondientes programas y acciones particulares, tal y como se presenta a continuación:

Objetivo 1: Ampliar el acceso a vivienda adecuada y asequible para la población de menores ingresos del municipio de Guadalajara.	
Estrategia a desarrollar	<ul style="list-style-type: none">• Desarrollar un diagnóstico que permita determinar cuántas personas u hogares son de bajos ingresos en el municipio, así como la cantidad de viviendas que actualmente son asequibles para personas de bajos ingresos y dónde se encuentran.• Realizar análisis para determinar el costo de crear viviendas asequibles de diferentes tipologías en diferentes zonas de la ciudad, ya sea de nueva construcción o de conservación/remodelación, con base en el marco normativo, que permita clarificar las barreras para lograr más viviendas de bajo costo.• Desarrollar nuevos modelos/tipos de vivienda que puedan ofrecerse a precios asequibles para las personas de bajos ingresos.• Destinar recursos para subsidiar la vivienda y determinar qué tipos de políticas, programas y modelos de vivienda social/pública son viables para construir y ofrecer vivienda social para personas de bajos recursos.
Población a atender	<ul style="list-style-type: none">• Personas de bajos ingresos de Guadalajara cuyo salario les impide acceder a una vivienda de calidad
Líneas de acción	<ul style="list-style-type: none">• Reforzar el programa de desdoblamiento habitacional: Continuidad del Programa Hogares con corazón• Impulsar los mecanismos que faciliten el acceso a vivienda asequible: Implementar el Programa "Apoyo de renta para jóvenes" (apoyo universal de renta)• Fortalecer el programa de vivienda protegida: Reformar el programa Hogar a tu alcance (programa de redensificación y repoblamiento) para mayores tasas de participación en todas las vertientes del programa.
Metas	<ul style="list-style-type: none">• Al menos 100 viviendas al año (hogares con Corazón)• Al menos 150 jóvenes al año, beneficiados para que continúen viviendo en el municipio• Al menos 200 viviendas protegidas al año
Indicadores de resultados	<ul style="list-style-type: none">• Jóvenes de bajos recursos que fueron beneficiados con el programa de renta• Incentivos otorgados para vivienda económica (vivienda protegida)• Personas de bajos ingresos que acceden a una vivienda asequible en el municipio• Total de viviendas con licencia bajo el esquema de vivienda protegida y/o



	<p>comprometida.</p> <ul style="list-style-type: none">• Número de desarrollos adheridos que recibieron incentivos y descuentos.
--	--

Objetivo 2: Promover el repoblamiento y la permanencia de población residente en las zonas consolidadas del municipio.	
Estrategia a desarrollar	<ul style="list-style-type: none">• Investigar la densidad poblacional actual en zonas céntricas de la ciudad, así como la cantidad de viviendas desocupadas en estas zonas y la disponibilidad de viviendas que cuentan con condiciones para ser habitadas.• Realizar un análisis sobre el mercado inmobiliario actual en las zonas céntricas para determinar costos promedio de la renta y la vivienda en general.• Construir alianzas con desarrolladores y propietarios de viviendas en zonas céntricas, para ofrecer vivienda asequible y atraer nuevos habitantes• Incentivar la construcción, restauración y/o conservación de viviendas en zonas céntricas.• Implementar regulaciones que mitiguen la especulación inmobiliaria.
Población a atender	<ul style="list-style-type: none">• Personas con deseo o necesidad de vivir en el centro urbano de Guadalajara y que actualmente no cuentan con los medios y recursos económicos.
Líneas de acción	<ul style="list-style-type: none">• Mejorar procesos administrativos para facilitar el desarrollo de viviendas a través de la coordinación interinstitucional eficientando los procedimientos administrativos, a través de la mesa de vivienda y ventanilla única.• Implementar nuevos programas de vivienda para promover el repoblamiento, así como actualizar los programas vigentes.
Metas	<ul style="list-style-type: none">• Reactivar 100 unidades habitacionales en zonas céntricas en renta o venta.• Lograr 10 acciones de construcción, restauración y/o conservación de viviendas patrimoniales.• Incrementar a 25 habitantes por hectárea la densidad poblacional en zonas céntricas.
Indicadores de resultados	<ul style="list-style-type: none">• Total de viviendas reactivadas en zona centro.• Estadística de los habitantes/hectárea registrados al final de la administración.

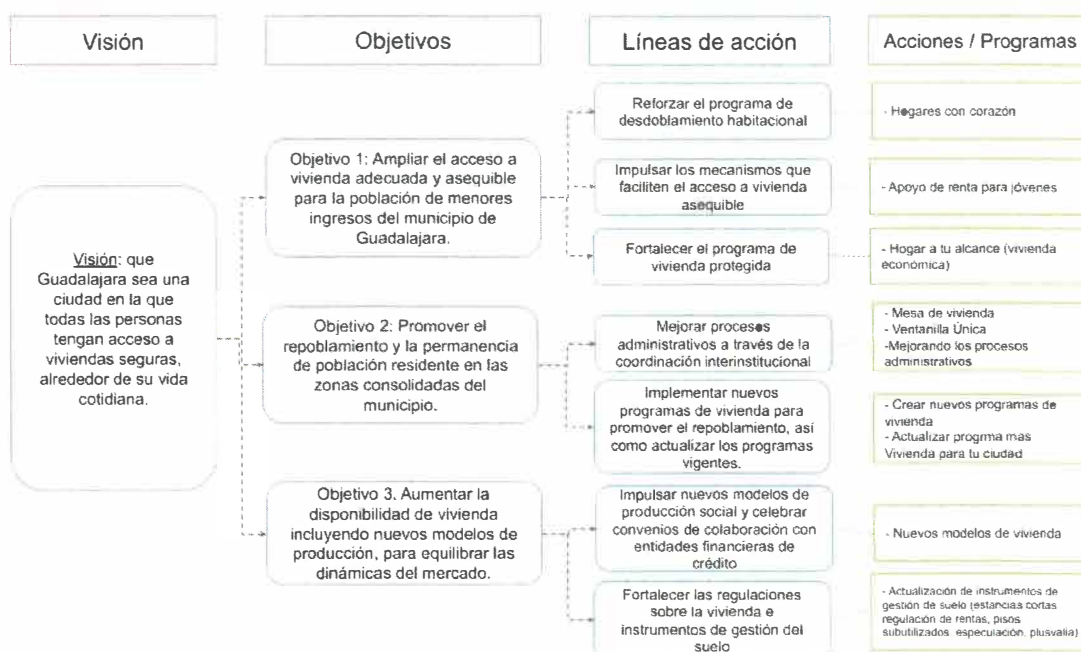
Objetivo 3. Aumentar la disponibilidad de vivienda incluyendo nuevos modelos de producción, para equilibrar las dinámicas del mercado.	
Estrategia a desarrollar	<ul style="list-style-type: none">• Realizar un diagnóstico que permita identificar el porcentaje de población que actualmente no tiene acceso a la vivienda en el municipio.• Estimar la cantidad de unidades de vivienda que se requieren para mantener el municipio con una población y densidad óptima.• Sumar entidades financieras que ofrezcan créditos a nuevos modelos de producción habitacional.• Incentivar diferentes modelos de desarrollo habitacional en el municipio que permitan ampliar las posibilidades de acceso a vivienda para todos los sectores de la población.• Construir alianzas estratégicas con inversionistas, desarrolladores y propietarios para ofertar vivienda asequible a los distintos sectores de la población.• Promover las intervenciones integrales de desarrollo urbano, que mejoren los entornos, la movilidad y el espacio público alrededor de la vivienda existente y nuevos desarrollos habitacionales.



Población a atender	<ul style="list-style-type: none"> • Población del municipio y área metropolitana, priorizando la que carece de acceso a la vivienda dentro del municipio de Guadalajara.
Líneas de acción	<ul style="list-style-type: none"> • Impulsar nuevos modelos de producción social y celebrar convenios de colaboración con entidades financieras de crédito, con la finalidad de lograr líneas de crédito para desdoblamientos y cooperativas de vivienda. • Fortalecer las regulaciones sobre la vivienda e instrumentos de gestión del suelo
Metas	<ul style="list-style-type: none"> • Dos desarrollos de vivienda colaborativa para 2027 • Celebrar para 2027, la aprobación del reglamento de rentas y estancias cortas. • Tener por lo menos, dos convenios con entidades financieras para 2027. • Aprobar para 2027 los instrumentos de gestión del suelo, en los planes parciales de desarrollo urbano.
Indicadores de resultados	<ul style="list-style-type: none"> • Total de viviendas, mediante nuevos modelos de producción • Unidades de viviendas en renta inscritas a partir del reglamento. • Recursos obtenidos a partir de los instrumentos de gestión del suelo.

A manera de resumen, a continuación se presenta un esquema de alineación general de todos los elementos del Programa:

Alineación general del Programa





Acciones, programas e indicadores de desempeño

Objetivo 1: Ampliar el acceso a vivienda adecuada y asequible para la población de menores ingresos del municipio de Guadalajara

Reforzar el programa de desdoblamiento habitacional: Continuidad del Programa Hogares con corazón							
Acción / Programa	Dependencia responsable	Fecha de inicio	Fecha de conclusión	Indicadores de desempeño	Línea base	Meta 2026	Meta 2027
Programa Hogares con Corazón	Agencia Municipal de Vivienda	2025	2027	Porcentaje de personas beneficiadas con el programa Hogares con Corazón	65% (2025)	100 (100%)	100 (100%)
				Porcentaje de recurso ejercido del programa Hogares con Corazón	\$3'768,630.04 (2025)	5 mdp (100%)	5 mdp (100%)
				Porcentaje de eventos de difusión del Programa Hogares con Corazón	—	6 (100%)	6 (100%)

Impulsar los mecanismos que faciliten el acceso a vivienda asequible: Implementar el Programa "Apoyo de renta para jóvenes" (apoyo universal de renta)							
Acción / Programa	Dependencia responsable	Fecha de inicio	Fecha de conclusión	Indicadores de desempeño	Línea base	Meta 2026	Meta 2027
Programa Apoyo de Renta para Jóvenes	Agencia Municipal de Vivienda	2026	2027	Porcentaje de personas beneficiadas con el programa Apoyo de Renta para Jóvenes.	—	200 (100%)	200 (100%)
				Porcentaje de viviendas en renta adheridas al programa Apoyo de Renta para Jóvenes.	—	200 (100%)	200 (100%)
				Porcentaje de recurso ejercido del programa Apoyo de Renta para Jóvenes.	—	5000000 (100%)	5000000 (100%)



Fortalecer el programa de vivienda protegida: Reformar el programa Hogar a tu alcance (programa de redensificación y repoblamiento) para mayores tasas de participación en todas las vertientes del programa.							
Acción / Programa	Dependencia responsable	Fecha de inicio	Fecha de conclusión	Indicadores de desempeño	Línea base	Meta 2026	Meta 2027
Programa Hogar a tu alcance (para la construcción de vivienda protegida)	Agencia Municipal de Vivienda	2024	2027	Porcentaje de proyectos adheridos al programa Hogar a tu Alcance	3 (2024)	3 (100%)	6 (100%)
				Porcentaje de viviendas protegidas apoyadas a desarrolladores	0 (2024)	283 (100%)	150 (100%)
				Porcentaje de atenciones a personas interesadas en el programa Hogar a tu Alcance	0 (2024)	100 (100%)	100 (100%)

Objetivo 2: Promover el repoblamiento y la permanencia de población residente en las zonas consolidadas del municipio.

Mejorar procesos administrativos para facilitar el desarrollo de viviendas a través de la coordinación interinstitucional							
Acción / Programa	Dependencia responsable	Fecha de inicio	Fecha de conclusión	Indicadores de desempeño	Línea base	Meta 2026	Meta 2027
Mesa de vivienda	Agencia Municipal de Vivienda	2024	2027	Proyectos asesorados en la mesa de vivienda	8 (2024)	30 (100%)	40 (100%)
				Eventos de difusión para promover la mesa de vivienda	—	4 (100%)	6 (100%)
Ventanilla única	Agencia Municipal de Vivienda	2024	2027	Porcentaje de proyectos que entraron al proceso de licencia en comparación con las asesorías registradas	—	15 (100%)	20 (100%)



Implementar nuevos programas de vivienda para promover el repoblamiento, así como actualizar los programas vigentes.							
Acción / Programa	Dependencia responsable	Fecha de inicio	Fecha de conclusión	Indicadores de desempeño	Línea base	Meta 2026	Meta 2027
Incentivos Fiscales a desarrolladores y propietarios	Agencia Municipal de Vivienda	2024	2027	Porcentaje de atenciones para promover el programa en el municipio de Guadalajara	-	5 (100%)	7 (100%)
Hogares que crecen	Agencia Municipal de Vivienda	2024	2027	Porcentaje de asesorías a proyectos de vivienda mediante desarrolladores privados, para agilizar trámites, vincular con otras dependencias y resolver cuestiones legales o de normativa técnica. (Mesa de Vivienda y Asesorías en oficina)	13 (2024)	15 (100%)	20 (100%)

Objetivo 3: Aumentar la disponibilidad de vivienda para equilibrar las dinámicas del mercado.

Impulsar nuevos modelos de producción social y celebrar convenios de colaboración con entidades financieras de crédito							
Acción / Programa	Dependencia responsable	Fecha de inicio	Fecha de conclusión	Indicadores de desempeño	Línea base	Meta 2026	Meta 2027
Programa Más vivienda en tu ciudad (para la construcción de vivienda media)	Agencia Municipal de Vivienda	2024	2027	Porcentaje de desarrollos inmobiliarios que recibieron incentivos fiscales	58% (2025)	12 (100%)	16 (100%)
Cooperativas de vivienda	Agencia Municipal de Vivienda	2025	2027	Total de apoyos otorgados para la creación de cooperativas de vivienda	-	NA	1 (100%)



Fortalecer las regulaciones sobre la vivienda e instrumentos de gestión del suelo							
Acción / Programa	Dependencia responsable	Fecha de inicio	Fecha de conclusión	Indicadores de desempeño	Línea base	Meta 2026	Meta 2027
Actualización de instrumentos de gestión de suelo	Agencia Municipal de Vivienda Dirección de Ordenamiento del Territorio	2025	2027	Porcentaje de instrumentos de gestión del suelo incorporados a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano Municipal que tienen el incremento del patrimonio municipal dentro de sus objetivos	-	5 (100%)	5 (100%)



5. Mecanismos de seguimiento y evaluación

Con base en las acciones, programas e indicadores de gestión y resultados definidos en el presente programa, se establecerá un sistema de monitoreo periódico que permita dar seguimiento puntual tanto a la implementación de las intervenciones previstas y evaluar los avances alcanzados.

Este sistema permitirá contar con mecanismos claros de rendición de cuentas, sustentados en fuentes de información y medios de verificación que faciliten la medición de resultados y toma de decisiones.

Asimismo, el seguimiento del Programa se vinculó con los objetivos estratégicos del pilar Política social y de cuidados del PMDC, así como con las Matrices de Indicadores de Resultados (MIR), que representan la base programática y presupuestal del municipio.

Alineación con otros instrumentos de planeación.

Además de lo anterior, este Programa se alinea con los objetivos definidos a nivel global por la Agenda 2030 y sus Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y a los planes de desarrollo nacional y estatal como se muestra a continuación:

Agenda 2030	
ODS	Objetivo 11: Lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles.
Meta	11.1 De aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales.
Plan Nacional de Desarrollo 2024-2030	
Eje	2: Desarrollo con bienestar y humanismo
Objetivo	2.9: Garantizar el derecho a una vivienda adecuada y sustentable que mejore la calidad de vida de la población mexicana, contribuyendo a cerrar las brechas de desigualdad social y territorial.
Estrategia	2.9.2. Impulsar el financiamiento en el sector de vivienda mediante mecanismos y programas que faciliten la adquisición, autoproducción y mejora de viviendas, con el objetivo de reducir el rezago habitacional.



Plan Estatal de Desarrollo y Gobernanza 2024-2030	
Eje	Jalisco crece para todas y todos
Objetivo	2. Garantizar el acceso efectivo de toda la población a la educación, la salud, la cultura y la asistencia social, con prioridad para los grupos más vulnerables.
Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza, 2024-2027, visión 2042	
Eje de desarrollo	5. Vivienda 10. Patrimonio
Objetivo del eje	5.1. Generar las condiciones normativas, institucionales y de gestión del suelo que permitan mejorar y ampliar el derecho a una vivienda adecuada. 10.1. Asegurar la protección y conservación de los bienes patrimoniales culturales.

Para la implementación del Programa, se contempla la siguiente gobernanza de este:

Dependencia responsable	Oficina Ejecutiva de Presidencia Agencia Municipal de Vivienda
Dependencias colaboradoras	Dirección de Licencias de Construcción Dirección de Planeación Dirección de Ordenamiento del Territorio Dirección de Medio Ambiente Dirección de Obras Públicas Dirección de Movilidad y Transporte Dirección de Licencias de Construcción Dirección de Catastro
Socios / aliados clave	1. Desarrolladores de vivienda 2. Organizaciones de la sociedad civil involucradas en materia de desarrollo urbano y derechos humanos



6. Glosario

Acción de Vivienda: Actividades encaminadas a la producción, adquisición, edificación, uso, mejoramiento y equipamiento de vivienda.

Vivienda Digna y Adecuada (Reforma Constitucional Art. 4): Concepto ampliado que implica no solo techo, sino: seguridad jurídica de la tenencia, disponibilidad de servicios, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, ubicación cercana a centros de empleo y adecuación cultural.

Vivienda Social/Interés Social: Vivienda dirigida a trabajadores y familias que no pueden acceder a precios del mercado inmobiliario, frecuentemente con subsidios, reglas de operación o programa gubernamental, con el objetivo de garantizar el derecho a la vivienda.

Rezago Habitacional: Situación en la que se encuentran las viviendas que requieren mejoramiento, ampliación o sustitución, o familias que carecen de una propiedad.

Subutilización de inmuebles: inmuebles o edificios con uso parcial de la edificación y el resto sin alguna actividad aparente.

Suelos Aptos: Áreas aptas para el desarrollo urbano, con infraestructura y servicios, evitando zonas de riesgo.

Autoconstrucción: Proceso de edificación realizado directamente por los usuarios, individual o colectivamente.

Vivienda Nueva: Inmueble que no ha sido comercializado previamente, o que tiene una antigüedad menor a 5 años desde la terminación de obra.

Vivienda Existente: Inmueble previamente comercializado o con aviso de terminación de obra mayor a 5 años.

Ampliación de Vivienda: Construcción de espacios adicionales (cuartos, baños, cocinas) en una vivienda ya habitada.

Mejoramiento de Vivienda: Acciones para reparar, reforzar o rehabilitar la estructura de la vivienda.

Sustitución de Vivienda: Reconstrucción de una vivienda en el mismo sitio, usualmente por sismos o alto riesgo.

Desdoblamiento: es la construcción de hasta dos viviendas adicionales nuevas e independientes a partir de una ya existente más un local comercial.



Producción Promovida Empresarialmente: Vivienda construida por desarrolladores privados.

Arrendamiento Social: Opción de renta impulsada por el gobierno, donde la mensualidad no debe exceder el 30% del salario del trabajador.

Vivienda en Renta para Jóvenes: Programa específico de vivienda accesible en renta para jóvenes, promovido por el municipio de Guadalajara.

Zona de Consolidación Urbana: Áreas con infraestructura, servicios y cercana a fuentes de empleo, prioritarias para el desarrollo de vivienda.

Área Urbanizable: Suelo contiguo al área urbanizada que se destina al crecimiento habitacional.

Equipamiento: Conjunto de inmuebles y redes destinadas a la prestación de servicios públicos (agua, drenaje, luz, escuelas, centros de salud).

Certeza Jurídica: Garantía legal de la propiedad o posesión de la tierra.

Hacinamiento: Situación de hacinamiento cuando viven muchas personas en una misma unidad de vivienda.



7. Referencias

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (Art. 4): Texto fundamental que garantiza el derecho a una vivienda adecuada tras la reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación (DOF) en diciembre de 2024.
- Norma Oficial Mexicana NOM-247-SE-2021: Regula las prácticas comerciales y de publicidad para la compraventa de inmuebles destinados a casa habitación.
- ONU-Habitat: Referencia para la definición de los siete elementos de la vivienda adecuada.
- Código de Edificación de Vivienda: Guía técnica de la CONAVI sobre criterios de diseño, seguridad estructural y tipologías de vivienda en México.
- Censo de población y vivienda INEGI 2020, inventario de vivienda y datos de población.



8. Anexo. Avances de las acciones y programas durante 2025

En 2025 se inició la implementación de la estrategia Vivienda para Vivir Bien, cuyo propósito central es que las tapatías y los tapatíos viven en hogares de calidad: cerca de sus centros de trabajo, de sus familias y de las oportunidades para desarrollarse plenamente, porque queremos vivienda que permita aumentar la calidad de vida de las y los habitantes del municipio.

La Estrategia fue presentada el 26 de mayo de 2025 ante líderes sociales y vecinales, representantes del sector inmobiliario y personas beneficiarias de programas sociales, consolidando un enfoque colaborativo. Vivienda para Vivir bien busca fortalecer los esquemas de apoyo para el desarrollo y acceso a vivienda social, y generar alianzas estratégicas con diversos sectores, especialmente el inmobiliario, para ampliar la oferta habitacional asequible en el municipio. A continuación, se detallan los principales avances alcanzados durante 2025:

Hogares que Crecen

Programa orientado a facilitar el **desdoblamiento habitacional** desde una perspectiva integral, considerando aspectos como gestión de trámites, levantamiento arquitectónico, plano de permisos, elaboración de proyectos arquitectónicos (sólo en colonias prioritarias), apoyo con el trámite de régimen de condominio, así como la licencia de construcción sin costo.

Con el objetivo de apoyar a ciudadanas y ciudadanos para regularizar y construir una o dos unidades habitacionales extra, además de brindar certeza jurídica en las propiedades, tramitando el régimen condominal a través de la asesoría directa con las familias interesadas para mejorar su calidad de vida.

Diseñado para albergar a más de un núcleo familiar dentro de una misma propiedad, el programa se convirtió en una alternativa viable frente la escasez del suelo urbano, el encarecimiento de la vivienda y el crecimiento de la demanda habitacional en zonas consolidadas.

En 2025, a través de este programa se apoyó a **30 familias** con acompañamiento, logrando la inscripción de **15 proyectos en trámite de licencias** y **7 proyectos en régimen de condominio**.

Hogares con Corazón

Hogares con Corazón nace a partir de la implementación del programa “*Hogares que Crecen*”, para apoyar la autoproducción de vivienda, brindando **asesoría técnica** y regulada por medio de levantamiento arquitectónico, proyecto arquitectónico (solo en colonias prioritarias), plano de permisos, gestión del



trámite y licencias de construcción sin costo, teniendo como principal distintivo otorgar un **apoyo en especie** para personas en situación de **vulnerabilidad** de **colonias prioritarias**, consistente de materiales de construcción.

A través de este programa, se **otorgaron subsidios destinados a materiales** para inicio de obra (deshablamiento nuevos); **En 2025** se destinaron **5 millones de pesos** para apoyar a alrededor de **100 familias**. El programa logró realizar **70 proyectos** de los cuales **64** obtuvieron el **subsidio de hogares con corazón**.

Hogares a tu Alcance

Dirigido a desarrolladores

El Programa de **Vivienda Económica Hogar a tu Alcance**, facilita el acceso a una vivienda digna, segura y adecuada a familias de bajos ingresos. Orientado al **desarrollo y promoción de soluciones habitacionales de bajo costo**, que cumplan con estándares mínimos de calidad, habitabilidad y sostenibilidad. La estrategia involucró la colaboración entre entidades públicas y privadas para la producción de vivienda económica.

Con el objetivo de apoyar a ciudadanos y servidores públicos para adquirir una vivienda asequible a valor social y otras viviendas a valor medio por debajo del valor de mercado, mediante incentivos fiscales y apoyos.

Las entidades desarrolladoras participantes al programa **asignaron** al menos un aproximado del **20% de las unidades** de acuerdo a las reglas de operación establecidas en el programa de Redensificación y Repoblamiento del Municipio de Guadalajara, de cada proyecto como **Vivienda Protegida**, en contraprestación se les **otorgan incentivos fiscales**, normativos y facilidad para la gestión de las autorizaciones de los proyectos. El resto de las unidades no deben sobrepasar los 750 UMAS para acceder a estos incentivos.

- El porcentaje de vivienda protegida es acreedora del 100% de descuento en licencias y derechos municipales: Predial, transmisiones patrimoniales, negocios jurídicos, aprovechamiento de la estructura básica existente, licencia de construcción, certificado de habitabilidad y licencia de urbanización y hasta 70% de descuento en el resto de las viviendas que cumplan con el tope de los 750 UMAS.
- Los impuestos y derechos del SIAPA podrán obtener hasta un 50% de descuento.
- El precio promedio de la Vivienda Protegida va de los \$600,000- \$1,100,000 pesos. El precio es en proporción al tamaño de la vivienda.

En 2025 se entregaron **12 viviendas protegidas** con un valor inferior a los \$700,000.00 pesos y **60 comprometidas** clasificadas como vivienda media, apoyando con incentivos a **7 proyectos que sumaron la cantidad de 339 viviendas**.



Más Vivienda para tu ciudad

Dirigido a desarrolladores

El **Programa de Vivienda Media** fue diseñado para atender la demanda habitacional de familias con ingresos medios que, si bien superan el umbral de elegibilidad para subsidios sociales y aún enfrentan barreras significativas para acceder a soluciones habitacionales de calidad en el mercado formal.

Este segmento de la población suele encontrarse excluido tanto de los programas de vivienda económica como de las opciones ofrecidas por el sector privado a precios elevados. **En las condiciones actuales del mercado habitacional la vivienda media es el segmento que más puede aportar a las metas de repoblamiento y redensificación.**

Los desarrolladores podrán obtener hasta **50% de descuento** en los impuestos y derechos previstos: Predial, transmisiones patrimoniales, negocios jurídicos, aprovechamiento de la estructura básica existente, licencias de construcción, certificados de habitabilidad y licencias de urbanización. Para poder obtener estos beneficios el precio promedio de la vivienda al usuario final en el desarrollo no debe sobrepasar los \$2,588,000 pesos (equivalente a los 750 UMAS durante el año fiscal 2025)

En 2025 se aprobaron **339 viviendas comprometidas** y 76 más se encuentran en proceso de aprobación.

Mesa de vivienda

Dirigido a desarrolladores

Un espacio interinstitucional técnico que involucra a diferentes dependencias como Movilidad, Medio Ambiente, Ordenamiento del Territorio, Licencias de Construcción, Agencia de vivienda, Secretaría de Cultura del Estado de Jalisco y Protección Civil, con el objetivo de asesorar, facilitar y acompañar a personas físicas, empresas o grupos desarrolladores en el proceso de planeación, gestión y ejecución de proyectos habitacionales:

- Revisión de planos y sugerencias técnicas
- Asesoría en trámites de permisos de construcción
- Orientación sobre normativas locales y regulaciones urbanas.
- Asesoría en proyectos con restricciones patrimoniales.

La mesa **en 2025**, revisó 16 proyectos de vivienda, los cuales recibieron los comentarios técnicos de movilidad, medio ambiente, cultura, licencias de construcción y otras, además se fortaleció con la participación activa de **21 empresas inmobiliarias**.



Gobierno de
Guadalajara

La Ciudad que 
te cuida