



INVIVIENDA
INSTITUTO VERACRUZANO
DE LA VIVIENDA

INVIVIENDA
INSTITUTO VERACRUZANO DE LA VIVIENDA

Gobierno del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave

Ley de Vivienda

Cuarto borrador
8 de Noviembre de 2017



INDICE

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO ÚNICO. DISPOSICIONES GENERALES

TÍTULO SEGUNDO. FACULTADES DE LAS AUTORIDADES Y ORGANISMOS AUXILIARES

CAPÍTULO I. DE LAS AUTORIDADES

CAPÍTULO II. DE LOS ORGANISMOS AUXILIARES

TÍTULO TERCERO. DE LA COORDINACIÓN Y CONCERTACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA

CAPÍTULO I. DE LA COORDINACIÓN

CAPÍTULO II. DE LA CONCERTACIÓN

TÍTULO CUARTO. DE LA PLANEACIÓN ESTATAL DE LA VIVIENDA

CAPÍTULO I. DE LOS LINEAMIENTOS GENERALES DE POLÍTICA

CAPÍTULO II. DE LA PLANEACIÓN

CAPÍTULO III. DE LA PROGRAMACIÓN

CAPÍTULO IV. DEL PRESUPUESTO

CAPÍTULO V. DEL CRÉDITO Y BENEFICIARIOS

CAPÍTULO VI. DE LOS ESTÍMULOS A LA VIVIENDA

TÍTULO QUINTO. DEL SUELO PARA VIVIENDA

CAPÍTULO ÚNICO. DEL SUELO PARA VIVIENDA

TÍTULO SEXTO. DEL SUELO PARA VIVIENDA

CAPÍTULO ÚNICO. DEL SUELO PARA VIVIENDA

TÍTULO SEPTIMO. DE LA PRODUCCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA

CAPÍTULO ÚNICO. DE LA PRODUCCIÓN SOCIAL

TÍTULO OCTAVO. DE LA SUSTENTABILIDAD DEL MEDIO AMBIENTE, DEL HÁBITAT Y DEL ESPACIO PÚBLICO EN LOS DESARROLLOS HABITACIONALES

CAPÍTULO I DE LA SUSTENTABILIDAD DEL MEDIO AMBIENTE

CAPÍTULO II PRODUCCIÓN DEL HÁBITAT Y EL ESPACIO PÚBLICO

TÍTULO NOVENO. DE LA VIVIENDA EN ARRENDAMIENTO, DE LA VIVIENDA USADA Y DEL MEJORAMIENTO DE LA VIVIENDA

CAPÍTULO I VIVIENDA EN ARRENDAMIENTO

CAPÍTULO II DE LA VIVIENDA USADA

CAPÍTULO III DEL MEJORAMIENTO DE LA VIVIENDA

TÍTULO DÉCIMO. DEL FINANCIAMIENTO PARA LA VIVIENDA

CAPÍTULO I. DE LAS DISPOSICIONES GENERALES PARA EL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA

CAPÍTULO II. DEL CRÉDITO PARA LA VIVIENDA

CAPÍTULO III. DEL AHORRO PARA LA VIVIENDA

CAPÍTULO IV. DE LOS SUBSIDIOS



TÍTULO DÉCIMO PRIMERO. DE LA INTEGRACIÓN DE INFORMACIÓN E INDICADORES DE VIVIENDA

CAPÍTULO ÚNICO. DEL SISTEMA ESTATAL DE INFORMACIÓN E INDICADORES DE VIVIENDA

TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO. DE LA PROCURADURIA ESTATAL DE VIVIENDA.

CAPÍTULO ÚNICO. DENOMINACIÓN, DOMICILIO, OBJETO Y ATRIBUCIONES

TÍTULO DECIMO TERCERO. DE LAS TÍTULO DECIMO TERCERO. DE LAS DENUNCIAS; RESPONSABILIDADES Y RECURSOS.

CAPÍTULO PRIMERO. DE LA DENUNCIA POPULAR.

CAPÍTULO SEGUNDO. DE LAS RESPONSABILIDADES.

CAPÍTULO TERCERO. DE LOS RECURSOS.

TRANSITORIOS:



TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO ÚNICO. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. La presente Ley es de orden público e interés social y tiene por objeto normar y regular en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave en lo relativo al acceso a la vivienda digna y adecuada, en cuestiones concernientes a:

- I. Garantizar el Derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada, como un derecho humano universal conforme a lo dispuesto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los Tratados Internacionales en los que México es parte de la materia;
- II. Establecer, en concordancia con las políticas nacionales de vivienda y de desarrollo urbano, los lineamientos generales que fortalezca la gestión de sociedades solidarias; que permitan la creación de ciudades compactas, con estructuras urbanas lógicas, densas y cohesionadas socialmente; que generen espacios de sociabilidad, con cercanía a los servicios y equipamientos; que permitan el armónico desarrollo de la vida en comunidad y fomenten la movilidad urbana sustentable;
- III. Establecer los mecanismos a través de los cuales los habitantes del Estado de Veracruz, en forma individual o colectiva, participarán corresponsablemente con el Estado, para garantizar la realización de estos derechos y las acciones habitacionales consecuentes;
- IV. Impulsar la constitución de reservas territoriales para fines habitacionales en los términos de la legislación estatal aplicable, considerando para ello sitios cercanos, seguros y con posibilidad cierta y próxima a la introducción de servicios públicos;
- V. Formular un ordenamiento jurídico armonizado que sustente en forma efectiva la Política Estatal de Vivienda, sus objetivos, estrategias, instrumentos, programas de acción, y metas, teniendo en cuenta las distintas dimensiones del desarrollo local - social, cultural, ambiental, económica, urbana y de gestión integral del riesgo-, para brindar respuestas efectivas a las necesidades habitacionales de interés social y popular;
- VI. Orientar la Política Estatal de Vivienda para facilitar el acceso para las familias del Estado de Veracruz a una vivienda digna y adecuada, así como el diseño de estrategias y programas para aproximar la consecución de tal fin;
- VII. Instrumentar programas y acciones habitacionales de interés social y popular dirigidas a la población urbana y rural de bajos ingresos;
- VIII. Establecer los mecanismos financieros para planear los recursos de que dispongan los particulares y en su caso, conforme a la normatividad local el de las instituciones de crédito y sociedades, cooperativas (organizaciones auxiliares), para el otorgamiento de créditos accesibles suficientes de acuerdo a las leyes de la materia, para:
 - a) Adquisición de lotes destinados a la construcción de vivienda;
 - b) Adquisición de pie de casa;
 - c) Adquisición de vivienda, en primera o segunda escrituración;
 - d) Construcción de vivienda;
 - e) Reparación y/o Reconstrucción de vivienda;
 - f) Ampliación o mejoramiento de vivienda;
 - g) Reubicación de vivienda; y
 - h) En general todo lo relacionado para que los sujetos beneficiados adquirieran, por cualquier medio de financiamiento, vivienda en propiedad;



- construyan; reparen, amplíen y mejoren las que tengan en propiedad y liberen los adeudos contraídos por estos conceptos;
- IX. Regular las actuaciones de los sectores público, privado, social y académico para garantizar el derecho al disfrute de las familias veracruzanas una vivienda digna y adecuada, así como para fomentar la producción de vivienda en cualquiera de sus modalidades e impulsar el mejoramiento del hábitat;
 - X. Promover la organización solidaria de la población para la gestión y ejecución de vivienda en cualquiera de sus manifestaciones, nueva autoconstruida, mejorada o ampliada;
 - XI. Establecer las normas técnicas básicas para la producción de vivienda en el Estado de Veracruz, promoviendo que las viviendas se ubiquen en zonas que cuenten con infraestructura urbana y vial que fomenten la accesibilidad y la movilidad urbana sustentable y se favorezca la calidad de vida de las y los habitantes del Estado de Veracruz;
 - XII. Impulsar la construcción de la infraestructura y habilitación de servicios para la vivienda, a través de la participación organizada de la comunidad, el Municipio, el Estado y la Federación;
 - XIII. Establecer y aplicar medidas de apoyo y fomento a la construcción de vivienda y el hábitat, garantizando la certeza jurídica de la vivienda, otorgando facilidades administrativas relacionadas con la transmisión de propiedad que los proyectos autorizados requieran, así como diseñando estímulos y apoyos fiscales, créditos y subsidios para fomentar la construcción de la vivienda de interés social y popular;
 - XIV. Preservar el entorno ecológico involucrado en acciones de vivienda;
 - XV. Participar en la integración del Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda, así como los Comités técnicos respectivos;
 - XVI. Integrar el Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda del Estado de Veracruz; y
 - XVII. Señalar las medidas de seguridad y las sanciones aplicables a los particulares y servidores públicos que incumplan con lo establecido en esta Ley, la relativa a la Procuraduría urbana, así a las demás normas reglamentarias aplicables.

Artículo 2. El Derecho al acceso a la vivienda es un derecho humano fundamental, el cual se deberá reconocer con base en los principios establecidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte. La presente Ley reconoce que el Derecho a una Vivienda digna y adecuada deberá cumplir con los siguientes elementos:

- I. Seguridad y certeza jurídica de la propiedad o legítima posesión;
- II. Disponibilidad de infraestructura, equipamientos y servicios básicos y espacios públicos en el entorno próximo a la vivienda;
- III. Gastos soportables, acorde con el nivel de ingresos de sus adquirentes o usuarios, para no dificultar el disfrute de otros derechos humanos de sus ocupantes;
- IV. Habitabilidad de la vivienda, referida a la suficiencia de espacio respecto al número de ocupantes, que permita el disfrute de la intimidad, la integración y el desarrollo personal, familiar y comunitario; las condiciones higiénicas para evitar riesgos a la salud; seguridad estructural; así como adecuadas condiciones constructivas;
- V. Asequibilidad, entendida como la posibilidad equitativa de acceso al derecho a una vivienda digna y adecuada para todas las personas, sin distingos de alguna especie;



- VI. Lugar, considerando que exista proximidad urbana a bienes y servicios de salud y educación; cercanía al sitio de empleo. Ocupación de lugares no contaminados o cercanos a fuentes de contaminación, o en su caso, vulnerables a algún riesgo; y
- VII. Adecuación cultural, referida a la calidad de las soluciones arquitectónicas y urbanísticas, con base en el respeto a la diversidad cultural, medioambiental y geográfica.

Artículo 3. Las familias que habitan en el Estado, tienen derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada, entendida ésta como el lugar habitable, seguro, accesible y salubre que permita la integración social y humana, que cuente con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad y legítima posesión.

No será obstáculo para el ejercer del derecho de acceso a la vivienda, la condición económica y social, el origen étnico o nacional, la lengua, la edad, el género, la discapacidad, la condición de salud, las preferencias u opiniones, el estado civil, o las creencias políticas o religiosas de las personas o familias.

Artículo 4. Se declara de utilidad pública la vivienda como área prioritaria para el desarrollo integral de Veracruz. El Estado impulsará y organizará las actividades inherentes a la materia, por sí y con la participación de los sectores público, social y privado.

La política estatal y los programas, así como el conjunto de instrumentos y apoyos que señala este ordenamiento, conducirán el desarrollo y promoción de las actividades de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal en materia de vivienda, su coordinación con el Ejecutivo Federal, los gobiernos municipales, y la concertación con los sectores público, social y privado.

Artículo 5. La política y los programas, así como los instrumentos y apoyos a la vivienda a que se refiere este ordenamiento, se regirán bajo los principios de respeto a la legalidad y protección jurídica a la propiedad, posesión y legítima tenencia, así como el combate a la invasión de predios y al crecimiento irregular de los asentamientos humanos. En acuerdo a los tratados internacionales de los que México forma parte, en la entidad no serán permitidos los desalojos forzosos de zonas habitacionales, sino que en caso de ser necesario la desocupación de alguna área, predio o vivienda, se seguirán los procedimientos administrativos o judiciales correspondientes, una vez que se agotara la vía del consenso.

Artículo 6. Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

- I. Autoconstrucción de vivienda: El proceso de construcción o edificación de la vivienda realizada directamente por sus propios usuarios o beneficiarios, en forma individual, familiar o colectiva;
- II. Acción habitacional: La actividad tendiente a la producción, distribución, uso y mejoramiento de viviendas, equipamiento y los servicios urbanos de las mismas;
- III. Ampliación de vivienda: La actividad orientada a incrementar la superficie habitable o construida de una vivienda, para considerarla digna y adecuada, en atención a su carácter de vivienda indígena, popular o de interés social, con la finalidad de mejorar la calidad de vida de sus ocupantes;



- IV. Asesoría técnica: Guía que, con base en la capacidad y experiencia de los servidores públicos, se brinde por las instituciones a los solicitantes de vivienda, en materia de información, gestión y seguimiento de cuestiones técnicas, sociales, jurídicas, financieras, administrativas o cualquier otra naturaleza que coadyuve a brindar un servicio eficiente, oportuno y sin fines de lucro para responder a la demanda habitacional;
- V. Autoadministración: Es el proceso mediante el cual los recursos financieros para la edificación de vivienda son administrados por los beneficiarios de manera individual o colectiva;
- VI. Autoproducción: Es el proceso de gestión de suelo, construcción y distribución de vivienda bajo control directo de los usuarios o beneficiarios de forma individual o colectiva, el cual puede desarrollarse mediante contratación de terceros o por medio de procesos de autoconstrucción;
- VII. Ayudas de beneficio social: Son un complemento de la inversión recuperable y tiene por objeto, que todo beneficiario de algún programa institucional de vivienda, se aproxime a su garantía de acceder a una vivienda digna y adecuada;
- VIII. Barrios originarios: Las subdivisiones territoriales de los pueblos originarios caracterizadas por compartir elementos comunes ya sean históricos, políticos, patrimoniales, culturales, ambientales, sociales y religiosos; o aquellas otras subdivisiones territoriales con antigüedad y arraigo centenario a través de los cuales se genera cohesión social, sentido de pertenencia e identidad;
- IX. Beneficiarios: Los sujetos favorecidos por un apoyo social o subsidio, para una acción habitacional o de un crédito para una vivienda. Admite tres variantes:
 - a) Beneficiario INVIVIENDA. El jefe o jefa de familia que habita permanentemente una vivienda construida por el Instituto, de manera quieta, pública y pacífica, independientemente de la vía de adquisición de ésta, al cual, en términos de este programa, recibirá los derechos de propiedad.
 - b) Beneficiario de programa social de apoyo a la vivienda. Es el jefe o jefa de familia al que le fue dada la asignación formal de una vivienda por parte de un programa gubernamental de apoyo a la vivienda, distinto a cualquiera llevado a cabo de manera directa por el Instituto, de manera autónoma.
 - c) Beneficiario de vivienda de reubicación. Es el jefe o jefa de familia al que le fue dada la asignación formal de la vivienda por parte del programa de reubicación, con el objeto de que desocupara la vivienda afectada por el desastre natural.
- X. Crédito de vivienda: Son los préstamos institucionales que se conceden a los beneficiarios de algún programa de vivienda con la finalidad de adquirir suelo, o para construir, rehabilitar, mejorar, ampliar, complementar o adquirir una vivienda;
- XI. Comité Técnico de Vivienda: El órgano consultivo adscrito al Consejo Estatal de Vivienda, que apoya el cumplimiento de los fines y metas institucionales relacionados con el suelo y la vivienda;
- XII. CONAVI. Comisión Nacional de Vivienda, instancia federal encargada de otorgar apoyos económicos a las familias mexicanas en situación de pobreza patrimonial para la adquisición, edificación, crédito y subsidio para la vivienda.
- XIII. Consejo de Vivienda del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave: Órgano de la administración pública del Estado, de consulta y participación ciudadana, de carácter estatal, de zona conurbada y municipal, encargado de definir, jerarquizar,



seguir y evaluar los programas y acciones relacionados con el suelo habitacional y la vivienda de tipo popular e interés social;

- XIV. Derecho al acceso a la vivienda digna y adecuada: Es el derecho que en Veracruz tiene toda familia a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, como medio para alcanzar una mejora continua de sus condiciones de existencia;
- XV. Desarrollo habitacional: La solución de vivienda para conjuntos de población de escasos recursos, que estimula el crecimiento social y económico de las familias de menores ingresos y que constituye un medio para impulsar el equilibrio ambiental y el ordenamiento territorial;
- XVI. Dictamen de Habitabilidad Territorial (DHT): El instrumento legal realizado por los Peritos en Gestión Territorial, que tiene por objeto evaluar la pertinencia de llevar a cabo desarrollo habitacionales sobre un determinado territorio, atendiendo a criterios de:
- Seguridad y certeza jurídica de la propiedad del suelo;
 - Disponibilidad de infraestructura, equipamientos y servicios básicos y espacios públicos en el entorno próximo a la vivienda;
 - Gastos soportables;
 - Lugar, considerando que exista proximidad urbana a bienes y servicios de salud y educación; cercanía al sitio de empleo. Ocupación de lugares no contaminados o cercanos a fuentes de contaminación, o en su caso, vulnerables a algún riesgo; y
 - Adecuación cultural, referida a la calidad de las soluciones urbanísticas, con base en el respeto a la diversidad cultural, medioambiental y geográfica.

Lo relativo a asequibilidad, gastos soportables y habitabilidad de la vivienda, habrá de solventarse a través de dictamen particular que sobre la vivienda en lo específico se realice. Los dictámenes, urbanos y arquitectónicos, que interesan a esta Ley son lo que se relacionen con vivienda de interés social y popular, siempre que para su realización o financiamiento se involucre el uso de recursos públicos;

- XXVII. Ecotecnias o ecotécnicas: Son aplicaciones, sistemas de instalaciones, herramientas e innovaciones tecnológicas, adaptables a cualquier espacio habitable, que ayudan a conservar y restablecer el equilibrio natural, a través del uso racional de los recursos naturales y la economía de energías;
- XXVIII. Empresas desarrolladoras de vivienda: Son aquéllas que primordialmente se dedican al desarrollo de vivienda con recursos propios y financiamientos privados;
- XIX. Estado: El Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave;
- XX. Estímulo: Las medidas de carácter jurídico, administrativo, fiscal o financiero que aplican las dependencias, entidades y organismos del sector público, para promover y facilitar la participación de los sectores social y privado, en la ejecución de acciones, procesos o programas de vivienda;
- XXI. Facilidades administrativas: Mecanismos administrativos que logran una mejora regulatoria y simplificación de trámites, a fin de garantizar el Derecho a de acceso a la vivienda digna y decorosa;
- XXII. Financiamiento: Recurso financiero que obtiene el beneficiario para llevar a cabo acciones de vivienda;
- XXIII. FONDEN. Fondo Nacional de Desastres Naturales; es un instrumento financiero mediante el cual dentro del Sistema Nacional de Protección Civil, a través de las Reglas de Operación del propio Fondo y de los procedimientos derivados de las mismas, integra un proceso respetuoso de las competencias, responsabilidades y



necesidades de los diversos órdenes de gobierno, que tiene como finalidad, bajo los principios de corresponsabilidad, complementariedad, oportunidad y transparencia, apoyar a las entidades federativas de la República Mexicana, así como a las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, en la atención y recuperación de los efectos que produzca un fenómeno natural, de conformidad con los parámetros y condiciones previstos en sus Reglas de Operación.

- XXIV. Hábitat: Es el conjunto de condiciones ambientales y materiales que permiten la satisfacción de las necesidades básicas de los habitantes, al interior y en el entorno de su vivienda, permitiendo una adecuada habitabilidad;
- XXV. Indígena: Es la persona integrante de algún pueblo o comunidad que preserva las características de su identidad originaria; la conciencia de su identidad indígena es el criterio fundamental para determinar a quienes se aplican las disposiciones contenidas en la presente Ley;
- XXVI. Instituto: El Instituto Veracruzano de la Vivienda; organismo encargado de la protección y realización del Derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada para la población que, por su condición socioeconómica o por otras condiciones de vulnerabilidad, requieren de la acción del Estado;
- XXVII. Ley: La Ley de Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave;
- XXVIII. Ley de Vivienda: Ley de Vivienda en materia federal;
- XXIX. Mejoramiento de vivienda: La actividad orientada a atender el deterioro del inventario habitacional, ampliar, rehabilitar o restaurar el espacio de una vivienda ya construida, con la finalidad de mejorar la calidad de vida de sus ocupantes;
- XXX. Municipio: Los Municipios que componen el Estado de Veracruz, así como sus autoridades, competentes para realizar las acciones de vivienda previstas en esta Ley;
- XXXI. NAMA mexicana de vivienda sustentable o NAMA de vivienda: Acciones Nacionales Apropriadadas de Mitigación, NAMA, por sus siglas en idioma inglés son un conjunto de instrumentos que certifican que la vivienda nueva en México, sea construida bajo lineamientos que optimicen el uso de energía y agua, mediante el diseño arquitectónico, así como el uso de tecnologías cuyo costo-beneficio asegure la prosperidad del habitante, reduciendo la emisión de gases de efecto invernadero;
- XXXII. Núcleo agrario: Término genérico por el cual se identifica a los núcleos ejidales o comunales, que han sido beneficiados por una resolución presidencial dotatoria, de reconocimiento y titulación de bienes comunales o sentencia de los tribunales agrarios, a través de la cual les fueron concedidas o reconocidas tierras, bosques y aguas;
- XXXIII. Organismos nacionales de vivienda: Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI); Instituto del Fondo Nacional de Vivienda (INFONAVIT) y Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE); el Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) y la Sociedad Nacional de Crédito;
- XXXIV. Organizaciones sociales de vivienda: Son aquellas agrupaciones de personas físicas que, actuando de manera solidaria, con un sentido social y sin fines de lucro, participan en los programas y acciones que el Instituto realiza en materia de vivienda de interés social;
- XXXV. Perito en Gestión Territorial. Aquél que acredite::



- a) La formación académica y los conocimientos para abordar cuestiones territoriales, demostrable con cédula profesional expedida por la Secretaría de Educación Pública del Gobierno Federal;
 - b) Haber actualizado su conocimiento a través de cursos de capacitación que ofrezca el Instituto por sí mismo o a través de terceros, y
 - c) Cuento, a juicio del Instituto, con la experiencia para dictaminar un sitio, tomando en cuenta su aptitud territorial, la factibilidad de introducción de servicios públicos, así como la eficiencia funcional del mismo.
- XXXVI. Población de bajos recursos económicos: Aquélla que percibe como máximo 2.6 menos salarios mínimos diarios vigentes en el Estado de Veracruz por ingreso familiar;
- XXXVII. Población callejera: Habitantes de la calle o toda persona o grupos de personas con o sin relación entre sí, que subsisten en la calle o el espacio público, utilizando recursos propios y precarios para satisfacer sus necesidades elementales;
- XXXVIII. Población en situación de riesgo social: Los habitantes que se encuentran en condiciones de hacinamiento, que su vivienda carezca de servicios, estén en mal estado o sean insalubres;
- XXXIX. Población vulnerable: Las personas con discapacidad y en situación de vulnerabilidad;
- XL. Política estatal de vivienda: Conjunto de disposiciones, criterios, lineamientos y medidas de carácter general, congruentes con la Política Nacional de Vivienda, que establece el Gobierno Estatal en coordinación con los gobiernos municipales y con los sectores social y privado para garantizar y fomentar el acceso a una vivienda digna y adecuada;
- XLI. Predio baldío urbanizable: El inmueble situado en la zona urbana que no cuenta con edificaciones y cuya zonificación, conforme a los programas de desarrollo urbano aplicables, tiene posibilidad de aprovechamiento para edificación de vivienda;
- XLII. Productor privado de vivienda: Persona física o moral que en forma individual o colectiva produce vivienda con fines preponderantes de lucro;
- XLIII. Productor social de vivienda: Son los pertenecientes al sector social y pueden ser personas físicas o morales, grupos organizados, organizaciones sociales, cooperativas y asociaciones de vivienda o de producción de bienes y servicios, gremios profesionales e institutos de asistencia técnica, que realizan procesos de autogestión para desarrollar la producción social del hábitat y la producción social de la vivienda, sin fines de lucro;
- XLIV. Producción social de vivienda: Es el conjunto de actividades que se realizan bajo la gestión y control directo de autoproductores y autoconstructores, que operan sin fines de lucro y que se orientan prioritariamente a atender las necesidades de la población de bajos ingresos, utilizando recursos, procedimientos constructivos y tecnologías, con base en sus propias necesidades y su capacidad de gestión y toma de decisiones. Asimismo, incluye aquella que se realiza por procedimientos de autogestión y solidarios que dan prioridad al valor de uso de la vivienda sobre la definición mercantil;
- XLV. Producción social del hábitat: Conjunto de actividades de gestión para el mejoramiento ambiental, con un enfoque sustentable del espacio público, el uso de suelo, infraestructura, servicios, equipamientos básicos y vivienda, que realizan las personas físicas o morales, productores sociales, instituciones académicas, organizaciones sociales o civiles, sin fines de lucro, bajo su control directo y que



- pueden utilizar recursos, asistencia técnica, financiamiento y trabajo de las personas para mejorar su calidad de vida, además de sus espacios habitacionales y comunitarios, de conformidad con los planes de desarrollo urbano vigentes;
- XLVI. Programas de vivienda: Son los distintos instrumentos de planeación que contienen objetivos, políticas, estrategias y acciones habitacionales dirigidas a la vivienda o su entorno urbano próximo;
- XLVII. Programas Especiales de Vivienda: Son los que se desagregan en acciones y metas de corto y mediano plazo, con la finalidad de garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada;
- XLVIII. Programa Estatal de Vivienda: Es aquel que establecerá las políticas, objetivos, estrategias, metas y acciones que se realizarán de acuerdo a lo que establece la Ley de Planeación vigente en la entidad. Su vigencia será de seis años y su revisión y actualización será bianual;
- XLIX. Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda del Estado de Veracruz. El conjunto de datos e indicadores que con diversos soportes –documental, cartográfico, electrónico- contiene de forma organizada y clasificada la información relacionada con la vivienda de interés social y popular del Estado de Veracruz, a fin de procesar y actualizar los indicadores de vivienda y habitabilidad en la entidad. Esta información deberá cumplir con las disposiciones establecidas en materia de transparencia, acceso a la información pública y rendición de cuentas, vigente;
- L. Reglamento: El Reglamento de la Ley de Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave;
- LI. Secretaría: La Secretaría de Desarrollo Social del Gobierno del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, o la que sin importar su denominación, incluya en sus funciones las relativas al desarrollo urbano y el ordenamiento territorial y la vivienda;
- LII. Sector privado de vivienda: Toda persona física o moral que produzca bienes o servicios relacionados con la vivienda, con fines preponderantemente de lucro; y que actualmente conservan sus instituciones sociales, económicas, culturales y políticas o parte de ellas, manteniendo una continuidad histórica y que están asentados en un territorio determinado;
- LIII. Sector público de vivienda: Toda dependencia o entidad de la Administración Pública, cuyas atribuciones comprendan el financiamiento, la gestión y la producción del proceso habitacional o la ordenación del territorio que incluya la vivienda, la infraestructura, los equipamientos o los servicios complementarios para la vivienda;
- LIV. Sector social de vivienda: Toda persona física, moral o grupo social, que sin fines preponderantemente de lucro, realicen acciones o procesos habitacionales en beneficio de personas con ingresos iguales o inferiores a los que se requieren para adquirir una vivienda de interés social o popular, así como sus elementos complementarios;
- LV. Sociedades cooperativas de vivienda: Es una forma de organización social, integrada por personas físicas, con base en intereses comunes y en los principios de solidaridad, democracia, equidad e igualdad, esfuerzo propio y ayuda mutua, con el propósito de satisfacer necesidades individuales y colectivas en materia de vivienda. Se constituyen con objeto de construir, adquirir, arrendar, mejorar, mantener, administrar o financiar viviendas, o de producir, obtener o distribuir materiales básicos de construcción para sus socios;



- LVI. Subsidio: Es el apoyo económico, en especie, servicios técnicos o administrativos, no recuperables que se otorga a los beneficiarios con acceso a los programas de acción de vivienda, con la finalidad de financiar una vivienda, de acuerdo con los criterios de objetividad, equidad, transparencia, publicidad y temporalidad, para que sea aplicado en la obtención de una solución habitacional;
- LVII. Suelo para vivienda: Conjunto de terrenos física y legalmente susceptibles de ser destinados de forma predominantemente al uso habitacional, conforme a las disposiciones aplicables;
- LVIII. Sustentabilidad: Conjunto de acciones que buscan un equilibrio entre los recursos económicos, sociales y ambientales, a través de la incorporación de ecotecias que permitan una interrelación con el entorno urbano, de manera que se garantice el uso de los recursos del presente, preservando los recursos para futuras generaciones;
- LIX. UMA: La Unidad de Medida y Actualización (UMA) es la referencia económica en pesos para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, de las entidades federativas y del Distrito Federal, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de todas las anteriores. El valor mensual de la UMA se calcula multiplicando su valor diario por 30.4 veces y su valor anual se calcula multiplicando su valor mensual por 12;
- LX. Vivienda de interés popular: Aquélla cuyo monto al término de su edificación, incluido el valor del terreno y la urbanización básica, no exceda del valor de **---** **UMAS**. Ocupa un lote con una superficie mínima de 52.5 metros cuadrados, con un frente de 3.5 metros lineales, y una superficie habitable mínima de 28 metros cuadrados, con solución estructural independiente o, adosada, cuando se trate de vivienda dúplex en lotes de 7 metros de frente y 105 metros cuadrados de superficie;
- LXI. Vivienda de interés social. Aquélla cuyo monto al término de su edificación, incluido el valor del terreno, no exceda de **----** **UMAS**. Ocupa un lote con una superficie mínima de 67.50 metros cuadrados, con un frente de 4.50 metros lineales y una superficie habitable mínima de 42.0 metros cuadrados, con solución estructural independiente a sus colindantes;
- LXII. Vivienda progresiva: La que se realiza en etapas a través de mejoramientos y/o ampliaciones, de acuerdo a los recursos económicos y necesidades de sus habitantes;
- LXIII. Vivienda rural: Edificaciones construidas en localidades que tengan menos de 2,500 habitantes, su principal actividad económica sea el sector primario o manifieste alta presencia de población indígena; y
- LXIV. Vivienda terminada: La que se construye de una sola vez, completa y acabada en un proceso continuo y único, conforme a lo que establezca el proyecto que autorice la licencia de construcción respectiva y a la normatividad vigente aplicable.

Artículo 7. A falta de norma expresa en esta Ley, se aplicarán supletoriamente los ordenamientos legales en materia de vivienda, construcción y desarrollo urbano vigentes en el Estado y los Municipios, cuando su aplicación no sea contraria a ésta.

Artículo 8. Para cumplir con los fines de interés social previstos en esta Ley, se declara de utilidad pública:



- I. La constitución de reservas territoriales para el desarrollo de la vivienda y el desarrollo urbano;
- II. La gestión, construcción, evaluación y seguimiento de fraccionamientos de interés social y popular;
- III. La edificación de viviendas de interés social y popular;
- IV. La ejecución o aplicación de programas de vivienda;
- V. Los actos necesarios para la prestación de servicios públicos o la ejecución de obras públicas relacionadas con la vivienda y su entorno urbano próximo;
- VI. La incorporación al desarrollo urbano sustentable de vivienda situada en asentamientos humanos irregulares y la regularización de la tenencia de la tierra urbana, siempre que no se encuentre en zonas consideradas de riesgo o vulnerables; y
- VII. El patrimonio inmueble acreditado debidamente a favor del Instituto, ya sea para cumplir su función pública o para proveer el acceso a la vivienda a la población que demande acciones de suelo o vivienda popular y de interés social.

TÍTULO SEGUNDO. FACULTADES DE LAS AUTORIDADES Y ORGANISMOS AUXILIARES

CAPÍTULO I. DE LAS AUTORIDADES

Artículo 9. La aplicación de esta Ley corresponde al Ejecutivo del Estado y a los Municipios por conducto de sus Ayuntamientos, en sus respectivos ámbitos competenciales.

El Ejecutivo del Estado ejercerá las atribuciones que le confiere esta Ley directamente por conducto del Instituto Veracruzano de la Vivienda, en lo que corresponda a las atribuciones que esta misma Ley le señala, y con la participación que competa a otras dependencias y entidades de la administración pública estatal, cuando así sea necesario.

Artículo 10. Corresponden al Gobernador del Estado, directamente o a través del Instituto, conforme a la competencia que esta Ley les otorga, las atribuciones siguientes en materia de vivienda:

- I. Fijar la Política Estatal de Vivienda y aprobar el Programa Estatal de Vivienda, evaluando y vigilando su cumplimiento;
- II. Planear, programar, presupuestar, evaluar y dar seguimiento de las acciones de vivienda, en beneficio de la población que carezca de una vivienda digna y adecuada, preferentemente la que se encuentre en situación de pobreza;
- III. Convenir programas y acciones de vivienda con el Gobierno Federal, con los gobiernos de otras entidades federativas y de los municipios;
- IV. Apoyar a los municipios que lo soliciten en la planeación, gestión de recursos, operación de programas y en la ejecución de acciones de vivienda;
- V. Promover el establecimiento de prerrogativas financieras y fiscales en materia de vivienda;
- VI. Promover la constitución de fideicomisos públicos y privados para el cumplimiento de los objetivos de esta Ley;
- VII. Promover, apoyar, reconocer, estimular y fomentar conforme a esta Ley, la participación de personas o instituciones académicas, organismos y núcleos sociales y privados, en la ejecución de los programas y acciones de vivienda como de planeación y construcción de vivienda, así como asesoría de las mismas;



- VIII. Coordinar y evaluar conjuntamente las decisiones que adopten otros organismos, en la acción de producción de vivienda para la población de bajos recursos económico y popular;
- IX. Solicitar toda clase de información en materia de vivienda, a las dependencias y organismos públicos y privados en el Estado, que ayuden a verificar el cumplimiento de las disposiciones vigentes y la evaluación de las acciones y programas autorizados;
- X. En general, coordinar aquellas acciones que tengan por objeto modernizar y hacer eficientes las instituciones, procesos y procedimientos que garanticen la seguridad jurídica de la propiedad inmobiliaria habitacional en el Estado;
- XI. Proveer al cumplimiento de las disposiciones de esta Ley, expidiendo los reglamentos u ordenamientos administrativos en todos los aspectos que no estén encomendados expresamente a los Ayuntamientos; y
- XII. Las demás que le señalen esta Ley y otros ordenamientos jurídicos aplicables.

Artículo 11. El Instituto Veracruzano de la Vivienda es un organismo público descentralizado que cuenta con personalidad jurídica y patrimonio propios, y tiene por objeto promover activamente el desarrollo de la vivienda en el Estado, propiciando las condiciones técnicas, legales y financieras adecuadas, a través de:

- I. La gestión de las acciones de vivienda relacionadas con los estratos socioeconómicos popular y de interés social, así como su supervisión, seguimiento, control y evaluación;
- II. Apoyar a los Municipio del Estado en acciones tendientes al Control urbano de los desarrollos habitacionales de interés social y popular que para su realización involucren el uso de recursos públicos, ejercido a través del otorgamiento del Dictamen de Habitabilidad Territorial, como instrumento técnico legal para la toma de decisión en materia de Uso y modalidades de ocupación de suelo.
Dicho apoyo será procedente cuando:
 - a) El Municipio donde se pretenda llevar a cabo el desarrollo habitacional que se evalúa, forme parte de una zona conurbada o metropolitana, a fin de procurar el ordenamiento conjunto de la región;
 - b) El Territorio donde se ubique el pretendido desarrollo habitacional, no forme parte del ámbito de regulación de algún Programa de Desarrollo Urbano vigente, o en su caso, se ubique fuera de los polígonos de actuación inmediata señalados por el Programa de Desarrollo Urbano aplicable, y
 - c) De manera expresa, el Municipio, a través de convenio, hubiera solicitado el apoyo concreto del Instituto.
- III. El otorgamiento de créditos en materia de vivienda;
- IV. La constitución de reservas territoriales habitacionales suficientes, en coordinación con los municipios;
- V. El ejercicio, previa autorización del Ejecutivo del Estado, del derecho de tanto que corresponde al Gobierno de Estado en los diferentes programas de cambio de modalidad territorial o regularización de tenencia de la tierra, así como promover la gestión de la expropiación de terrenos de acuerdo con lo dispuesto en las leyes aplicables;
- VI. La intervención en los procesos de regularización de la tenencia de la tierra urbana de propiedad privada o pública, donde se pretendan acciones de escrituración de la vivienda, en términos de la legislación aplicable; y



- VII. La coordinación de los esfuerzos de los diferentes sectores de la producción, con el fin de brindar a las familias veracruzanas una mayor oportunidad de contar con una vivienda digna y adecuada.

El Instituto contará con un Consejo Directivo; un Gerente General que se auxiliará de las Gerencias necesarias para el correcto funcionamiento del organismo público descentralizado; una Contraloría Interna y las Unidades Administrativas y Técnicas, así como de los demás servidores públicos que se estimen necesarios para el desempeño de sus funciones. La denominación de las Gerencias y de las Unidades Administrativas y Técnicas, así como sus funciones, serán establecidas en el Reglamento Interior del Instituto.

El Instituto se auxiliará de un Sistema Estatal de Vivienda, que actuará como gestor en la coordinación institucional para el cumplimiento de las acciones relacionadas con la vivienda y el hábitat, así como de un Consejo Estatal de Vivienda, que fungirá como órgano consultivo coadyuvante, institucional y ciudadano.

Artículo 12. El patrimonio del Instituto se integrará con los siguientes recursos:

- I. Las aportaciones en numerario que le otorgue el Gobierno del Estado;
- II. Los bienes muebles e inmuebles que éste adquiera en propiedad;
- III. Con los subsidios, donaciones y aportaciones que en general obtenga del Gobierno Federal, Estatal y Municipales, así como de los organismos e instituciones públicas y privadas;
- IV. Los fondos obtenidos para el financiamiento de programas específicos, así como las donaciones, herencias y legados que en especie o en efectivo le otorguen los particulares o cualquier institución de beneficencia;
- V. Los productos que obtenga de su propio patrimonio y las utilidades que logre con motivo de sus actividades;
- VI. Los créditos que obtenga con la garantía del Estado;
- VII. Los bienes y valores que obtenga por cualquier otro título legal; y
- VIII. Los lotes de terreno y las viviendas sin asignar, ubicados en asentamientos humanos irregulares, una vez regularizado el asentamiento, cuando el Instituto haya intervenido en el procedimiento de regularización.

Los actos, convenios y contratos que celebre el Instituto en cumplimiento de su objeto, así como sus bienes muebles e inmuebles gozarán de las prerrogativas y exenciones en contribuciones, impuestos y derechos, en los términos que correspondan al Estado, en tanto se encuentren inscritos en su registro patrimonial de bienes y corresponda a sus funciones de derecho público.

Artículo 13. El Instituto tendrá las atribuciones siguientes:

- I. Formular, conducir y evaluar la Política Estatal de Vivienda, y coordinar los programas y acciones que realicen las entidades de la administración pública estatal, tendientes a satisfacer necesidades habitacionales, conforme a lo dispuesto en esta Ley y demás ordenamientos aplicables;
- II. Formular y aprobar el Programa Estatal de Vivienda, considerando los planteamientos de los sectores público, social y privado;
- III. Elaborar y llevar a cabo programas de mejoramiento de vivienda, autoconstrucción asistida y construcción de vivienda;
- IV. Otorgar créditos, cuando la suficiencia presupuestal lo permita, para la construcción, autoconstrucción asistida, adquisición o mejoramiento de vivienda, así como para la adquisición y regularización de lotes de uso habitacional y mejoramiento del hábitat;



- V. Emitir Dictámenes de Habitabilidad Territorial para evaluar la pertinencia de nuevos desarrollo habitacionales, tomando en consideración los atributos relativos al entorno a una vivienda digna y adecuada, así como lo correspondiente a aptitud territorial del sitio, factibilidad de introducción de servicios y eficiencia funcional del mismo.
- VI. Promover sociedades cooperativas de vivienda y, en general, esquemas de autoconstrucción y de participación de la ciudadanía;
- VII. Promover la participación de empresas dedicadas a la producción, comercialización y transportación de materiales e insumos para la vivienda;
- VIII. Fomentar, con la participación de los sectores social y privado, así como con las instituciones de educación superior, la investigación sobre materiales y procedimientos de construcción aplicables a las diferentes regiones del Estado, a través de programas de autoconstrucción de vivienda;
- IX. Promover y operar fondos para la vivienda, incluyendo programas de crédito y ahorro;
- X. Promover, otorgar créditos y operar paquetes de materiales, en la modalidad de autoconstrucción asistida y en la de mejoramiento de vivienda;
- XI. Fomentar y establecer vínculos institucionales, convenios de asistencia técnica e intercambio de información, con la participación del sector privado en la materia;
- XII. Desarrollar mecanismos para la planeación, gestión, ejecución, evaluación y seguimiento de los programas de vivienda;
- XIII. Promover oportunidades de acceso a la vivienda para la población, preferentemente para la que se encuentre en situación de pobreza, marginación o vulnerabilidad;
- XIV. Incorporar estrategias que fomenten la concurrencia de los sectores público, social y privado para satisfacer las necesidades de vivienda, en sus diferentes tipos y modalidades;
- XV. En materia de suelo urbano y reservas territoriales:
 - a) Promover la constitución, adquisición y administración de reservas territoriales habitacionales, así como la dotación de su infraestructura, equipamiento y servicios públicos;
 - b) Administrar los bienes de su propiedad y los que se le encomienden; y
 - c) Operar como intermediario financiero y promover la obtención de créditos públicos y privados para el financiamiento de sus funciones y programas, previo acuerdo del Consejo Directivo del Instituto;
- XVI. Participar en la regulación del mercado de suelo para vivienda, determinando las políticas y normas generales que deberán observar las dependencias y entidades de la administración pública estatal en materia de adquisición y enajenación de suelo;
- XVII. Integrar y formular los programas de diseño y construcción de la vivienda para el bienestar de la población, con un criterio de desarrollo sustentable y la aplicación de tecnologías que favorezcan la protección ambiental;
- XVIII. Planear, gestionar, ejecutar, evaluar y brindar seguimiento a programas emergentes de vivienda, en caso de siniestros que afecten a los habitantes de un asentamiento humano, en coordinación con las diversas instancias de gobierno;
- XIX. Promover programas de reubicación de vivienda de los asentamientos humanos que se localicen en zonas de riesgo, determinadas por la Secretaría de Protección Civil del Estado, los municipios o las dependencias o entidades del gobierno federal correspondientes;
- XX. Organizar y fomentar estudios e investigaciones en la materia, principalmente los enfocados a la reducción de costos, mejoramiento de la calidad y mayor producción de vivienda; así como el incremento de la calidad de vida como consecuencia de la dotación de una vivienda digna;



- XXI. Instrumentar mecanismos indicativos de las tendencias del desarrollo habitacional estatal y nacional a mediano y largo plazos, así como realizar la programación y presupuestación de las acciones de suelo y vivienda para el Estado, otorgando atención preferente a la población en situación de pobreza;
- XXII. Promover la participación de los sectores social y privado en la instrumentación de los programas y acciones de suelo y vivienda, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y los demás ordenamientos legales aplicables;
- XXIII. Informar a la sociedad sobre las acciones que se realicen en materia de disponibilidad, adquisición de suelo y vivienda;
- XXIV. Promover los instrumentos y mecanismos que propicien la simplificación y faciliten los procedimientos y trámites para el desarrollo integrador de proyectos de desarrollos habitacionales en general, y aquellos que le sean encomendados para su ejecución, de conformidad con los acuerdos y convenios que al efecto se celebren;
- XXV. Establecer vínculos institucionales, convenios de asistencia técnica e intercambio de información con gobiernos estatales y organismos nacionales e internacionales, en coordinación con las autoridades competentes;
- XXVI. Fomentar y apoyar programas y proyectos de formación profesional, actualización y capacitación integral para profesionistas, técnicos y servidores públicos relacionados con la edificación de vivienda, así como para autoprodutores, autoconstructores y autogestores de vivienda;
- XXVII. Promover y apoyar el surgimiento y operación de organismos de carácter no lucrativo que proporcionen asesoría a la población de bajos recursos para desarrollar de mejor manera sus procesos productivos y de gestión del hábitat;
- XXVIII. Fomentar esquemas financieros y programas que combinen recursos provenientes del crédito, ahorro, subsidio y otras aportaciones, para generar opciones que respondan a las necesidades de vivienda de los distintos sectores de la población, preferentemente a los que se encuentren en situación de pobreza;
- XXIX. Coordinar la operación y funcionamiento del Sistema Estatal de Vivienda;
- XXX. Celebrar convenios de colaboración e intercambio de información con las dependencias de los gobiernos federal y municipales que intervengan en el fomento de la producción habitacional, así como de los sectores social y privado para integrar el Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda del Estado de Veracruz;
- XXXI. Proporcionar la información correspondiente al Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda, en el marco de los acuerdos y convenios que celebre con el Ejecutivo federal;
- XXXII. Convenir, concertar y promover programas y acciones de vivienda y suelo con el gobierno federal, con los gobiernos de otras entidades federativas y con municipios, además de los sectores social y privado;
- XXXIII. Impulsar la creación de grupos universitarios y profesionales, de carácter multidisciplinario, que incidan en la autogestión, autoproducción, autoconstrucción y mejoramiento de la vivienda social y popular; y
- XXXIV. Las demás que le señalen esta Ley y demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 14. Corresponde a los municipios, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones:

- I. En materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial:
 - a) Expedir las autorizaciones, licencias, constancias o permisos de uso del suelo, de fraccionamientos, desarrollos urbanísticos inmobiliarios bajo cualquier modalidad, subdivisiones, fusiones, lotificaciones, relotificaciones y condominios, de conformidad con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano correspondiente y con lo dispuesto en esta Ley, el Reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables;



- b) En el caso de desarrollo habitacionales populares o de interés social que involucren el uso de recursos públicos en cualquiera de sus etapas, la emisión de permisos y licencias podrá llevarse a cabo, mediante convenio específico, en colaboración con el Instituto.
- c) Participar con las autoridades competentes en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de esta Ley, de conformidad con los programas de desarrollo urbano y su zonificación correspondiente;
y
- d) Participar en la creación y administración de reservas territoriales habitacionales, para el desarrollo urbano y la preservación ecológica, de acuerdo con esta Ley, los convenios de coordinación que se suscriban y las disposiciones jurídicas aplicables.
- d) Esta ley impulsa acciones de coordinación entre el los Municipios y el Estado en materia de administración y control del territorio habitacional cuando el Municipio donde se pretenda llevar a cabo el desarrollo habitacional que se evalúa, forme parte de una zona conurbada o metropolitana; se ubique fuera del ámbito de regulación de algún Programa de Desarrollo Urbano vigente.
- e) De manera expresa, el Municipio, a través de convenio, hubiera solicitado el apoyo concreto del Instituto.

II. En materia de vivienda:

- a) Formular, aprobar y administrar acciones municipales de suelo y de vivienda y las que de éstas se deriven, que solucionen los problemas habitacionales, de conformidad con los lineamientos del Programa Estatal de Vivienda, de los programas de desarrollo urbano correspondientes y demás ordenamientos locales aplicables, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;
- b) Establecer y operar sistemas de financiamiento y subsidios, que permitan a la población en condiciones de pobreza obtener recursos preferenciales para la adquisición de tierra para uso habitacional o para la adquisición, construcción, mejoramiento, ampliación y rehabilitación de viviendas;
- c) Fomentar la regularización de la tenencia de la tierra urbana en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con la Política Estatal de Vivienda y los programas de desarrollo urbano;
- d) Determinar las zonas aptas y de riesgo para el desarrollo habitacional, de conformidad con esta Ley y el Programa Municipal de Desarrollo Urbano;
- e) Prestar, en términos de las disposiciones jurídicas aplicables, los servicios públicos municipales a los predios en los que se realicen acciones de vivienda derivados de programas federales, estatales y municipales de vivienda;
- f) Promover obras de infraestructura en las reservas territoriales de uso habitacional, para fomentar el crecimiento urbano ordenado;
- g) Coordinarse con el Instituto para el desarrollo de acciones de vivienda, particularmente tratándose de vivienda nueva de interés social y popular, acciones de mejoramiento o ampliación, o cuando se trate de acciones de reubicación de vivienda por afectación de desastres naturales;
- h) Participar, junto con los gobiernos federal y estatal, en la elaboración de censos, para la ejecución de programas emergentes de vivienda en casos de siniestros que afecten a los habitantes de un asentamiento humano, para el seguimiento en la ejecución de los mismos, o para cualquier otro



- programa que requiera en forma anticipada el conocimiento de la población a beneficiar;
- i) Conformar las reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, respetando el entorno ecológico y la preservación y el uso eficiente de los recursos naturales de los centros de población, de conformidad con los requerimientos poblacionales y con las disposiciones jurídicas aplicables;
 - j) Operar mecanismos que le permitan contar con suelo suficiente y oportuno para uso habitacional;
 - k) Promover los mecanismos necesarios para la utilización de inmuebles urbanos para la ejecución de las acciones de vivienda, y establecer un sistema de comercialización de lotes y viviendas, conforme a los lineamientos establecidos en el Programa Estatal de Vivienda;
 - l) Generar y proporcionar a las dependencias y entidades de la administración pública federal y estatal, según se requiera, la información sobre el avance de las acciones y programas de vivienda desarrollados en el municipio;
 - m) Coordinar con el Ejecutivo del Estado la ejecución y el seguimiento del Programa Estatal de Vivienda;
 - n) Integrar el Sistema Municipal de Información e Indicadores de Vivienda, que permita conocer la situación real de la vivienda en el municipio, tomando en cuenta el desarrollo y crecimiento de la misma, y las condiciones que inciden en ella, como el rezago, la calidad, los espacios y los servicios básicos;
 - o) Proporcionar la información correspondiente al Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda, en el marco de los acuerdos y convenios que celebren con el Ejecutivo estatal;
 - p) Instrumentar mecanismos indicativos de las tendencias municipales de vivienda a mediano y largo plazos, así como realizar la planeación, programación y presupuestación de las acciones de suelo y vivienda en su ámbito territorial, otorgando atención preferente a grupos sociales en situación de vulnerabilidad;
 - q) Celebrar con dependencias y entidades de la administración pública estatal o con propietarios, desarrolladores y productores sociales de vivienda, toda clase de actos jurídicos para la ejecución de programas de vivienda y acciones inmobiliarias; la coordinación de programas de construcción, autoconstrucción, mejoramiento, rehabilitación y ampliación de vivienda; la regularización de la tenencia de la tierra; la determinación y constitución de reservas territoriales con fines habitacionales, y para la producción y distribución de materiales de construcción;
 - r) Fomentar la investigación tecnológica y social para el desarrollo de nuevos sistemas constructivos de vivienda;
 - s) Vigilar, en el ámbito de su competencia, el cumplimiento de esta Ley, de las acciones municipales de vivienda y de las demás disposiciones municipales aplicables en la materia e imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas;
 - t) Fomentar la participación ciudadana y recibir las opiniones de los grupos sociales que integran la comunidad, respecto a la formulación, aprobación, ejecución, vigilancia y evaluación de las acciones municipales de vivienda;
 - u) Informar y difundir permanentemente a la sociedad sobre la existencia y aplicación de los programas y acciones de vivienda;
 - v) Establecer los mecanismos para la recepción y atención de solicitudes de apoyo en materia de vivienda, tanto de programas del Instituto como de acciones del municipio; y



- w) Las demás atribuciones que les otorguen la presente Ley y las disposiciones legales relativas.

CAPÍTULO II. DE LOS ORGANISMOS AUXILIARES.

Artículo 15. Para cumplir con los fines previstos en esta ley, en materia de coordinación interinstitucional y concertación sectorial, el Instituto y los municipios podrán auxiliarse de:

- I. El Sistema Estatal de Vivienda;
- II. El Consejo Vivienda del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave;
- III. El Comité Técnico de Vivienda;
- IV. Los Institutos Municipales de Vivienda, y
- V. Los Consejos Municipales de Vivienda

Artículo 16. Se establece el Sistema Estatal de Vivienda como un mecanismo permanente de coordinación y concertación entre los sectores público, social y privado, que tiene por objeto:

- I. Coordinar y concertar las acciones institucionales y sociales para cumplir los objetivos, prioridades y estrategias de la Política Estatal de Vivienda;
- II. Dar integralidad y coherencia a las acciones, instrumentos, procesos y apoyos orientados a la satisfacción de las necesidades de vivienda, particularmente de la población en situación de pobreza;
- III. Promover y garantizar la participación articulada de todos los factores productivos cuyas actividades incidan en el desarrollo de la vivienda; y
- IV. Fortalecer la coordinación con el Gobierno Federal y los gobiernos de los municipios, así como inducir acciones de concertación con los sectores social y privado.

Artículo 17. El Sistema Estatal de Vivienda estará integrado por:

- I. El Ejecutivo Estatal;
- II. La Secretaría de Desarrollo Social;
- III. La Secretaría de Medio Ambiente;
- IV. La Secretaría de Protección Civil;
- V. La Contraloría General del Estado;
- VI. La Comisión Estatal de Agua y Saneamiento;
- VII. El Registro Público de la Propiedad y el Comercio
- VIII. El Instituto;
- IX. Los Fondos y fideicomisos de apoyo a la vivienda; y
- X. Los Municipios.

Artículo 18. El Sistema Estatal de Vivienda sesionará por lo menos una vez al año, de manera ordinaria y de forma extraordinaria cada vez que sea convocado por el Ejecutivo Estatal.

Artículo 19. El Consejo de Vivienda del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, es un órgano de la administración pública del Estado, de consulta y participación ciudadana, encargado de definir, jerarquizar, seguir y evaluar los programas y acciones en materia de vivienda y suelo habitacional.

Las atribuciones del Consejo habrán de prever lo siguiente:

- I. Conocer, analizar y formular propuestas respecto de las políticas de vivienda contenidas en el Programa Estatal de Vivienda y en los programas que de éste se deriven, así como emitir opiniones sobre su cumplimiento;



- II. Opinar sobre los presupuestos de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y de los organismos estatales y, en su caso, municipales, destinados a programas y acciones habitacionales;
- III. Proponer los cambios estructurales necesarios en el sector vivienda, de conformidad con los análisis que se realicen en la materia, así como del marco regulatorio federal, de las entidades federativas y de los municipios;
- IV. Proponer criterios para la planeación y ejecución de las políticas y programas de vivienda en los ámbitos federal, regional, estatal y municipal;
- V. Proponer esquemas generales de organización para la eficaz atención, coordinación y vinculación de las actividades de vivienda en los diferentes sectores de la Administración Pública Estatal, los municipios, y con los diversos sectores productivos de la entidad;
- VI. Solicitar y recibir información de las distintas dependencias y entidades que realizan programas y acciones de vivienda;
- VII. Emitir los lineamientos para su operación y funcionamiento, y
- VIII. Aprobar la creación de comités y grupos de trabajo para la atención de temas específicos y emitir los lineamientos para su operación.

Para cumplir sus funciones el Consejo se auxiliará del Comité Técnico de Vivienda, el cual podrá especializar su labor a través de la asignación de sub comités, atendiendo a la naturaleza de los asuntos a tratar.

Artículo 20. El Comité Técnico de Vivienda será un órgano subordinado al Consejo Estatal de Vivienda del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y se conformará, según la naturaleza de su función, en:

- I. Sub Comité Técnico Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda, y
- II. Sub Comité Técnico Estatal de Regularización de Vivienda.

Los integrantes de cada Sub comité técnico serán los que establezca el Decreto por el que se crea el Consejo de Vivienda del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

Artículo 21. Corresponde al Comité Técnico de Vivienda

- I. En materia de Desarrollo Urbano y Vivienda
 - a) Establecer los lineamientos para evaluar y dar seguimiento a los proyectos de desarrollo urbano y vivienda en el Estado, estableciendo las reglas de operación para agilizar los trámites;
 - b) Coordinar las instancias estatales que intervienen en los trámites para la autorización de los proyectos de desarrollo urbano y vivienda;
 - c) Presentar ante el Consejo de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda del Estado De Veracruz de Ignacio de la Llave, las propuestas de simplificación administrativa en materia de desarrollo urbano y vivienda; y
 - d) Orientar a los desarrolladores para agilizar los trámites a seguir ante las dependencias federales, estatales y municipales.
- II. En materia de Regularización de la vivienda:
 - a) Establecer los lineamientos para verificar y validar la ocupación de la vivienda construida por el Estado, dentro de los diversos programas sociales federales y estatales;
 - b) Establecer los lineamientos para la eficaz y eficiente escrituración de las viviendas de los diversos programas sociales de apoyo a la vivienda;



- c) Fomentar la legal ocupación de las viviendas provenientes de los diversos programas sociales de apoyo;
- d) Coordinar las instancias estatales que intervienen en los trámites para la escrituración de la vivienda proveniente de los diversos programas sociales de apoyo; y
- e) Coadyuvar con las dependencias que forman parte de este Comité, respecto de la regularización, escrituración y entrega de viviendas relativas a agilizar los trámites de los diversos programas sociales.

Artículo 22. Los Comités Municipales de Vivienda son órganos de consulta y participación ciudadana al servicio de las administraciones municipales, encargados de gestionar y evaluar los programas y acciones de suelo y vivienda.

A ellos corresponde opinar, proponer y participar, en referencia a la prestación de las siguientes atribuciones municipales:

- I. Formular, aprobar y administrar acciones municipales de suelo y de vivienda y las que de éstas se deriven, que solucionen los problemas habitacionales, de conformidad con los lineamientos del Programa Estatal de Vivienda, de los programas de desarrollo urbano correspondientes y demás ordenamientos locales aplicables, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;
- II. Establecer y operar sistemas de financiamiento y subsidios, que permitan a la población en condiciones de pobreza obtener recursos preferenciales para la adquisición de tierra para uso habitacional o para la adquisición, construcción, mejoramiento, ampliación y rehabilitación de viviendas;
- III. Coadyuvar con las autoridades federales, estatales y municipales, para garantizar la prestación de los servicios públicos a los predios en los que se realicen acciones de vivienda derivados de programas federales, estatales y municipales de vivienda;
- IV. Promover obras de infraestructura en las reservas territoriales de uso habitacional, para fomentar el crecimiento urbano ordenado;
- V. Establecer lineamientos que faciliten el desarrollo de acciones de vivienda, particularmente tratándose de vivienda social;
- VI. Colaborar en el levantamiento de censos poblacionales para la ejecución de programas emergentes de vivienda en casos de siniestros que afecten a los habitantes de un asentamiento humano, así como para el seguimiento en la ejecución de los mismos;
- VII. Integrar el Sistema de Información Municipal, que permita conocer la situación real de la vivienda en el municipio, tomando en cuenta el desarrollo y crecimiento de la misma, y las condiciones que inciden en ella, como el rezago, la calidad, los espacios y los servicios básicos;
- VIII. Proporcionar la información correspondiente al Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda, en el marco de los acuerdos y convenios que celebren con el Ejecutivo estatal o el Ejecutivo federal;
- IX. Fomentar la investigación tecnológica y social para el desarrollo de nuevos sistemas constructivos de vivienda;
- X. Fomentar la participación ciudadana y recibir las opiniones de los grupos sociales que integran la comunidad, respecto a la formulación, aprobación, ejecución, vigilancia y evaluación de las acciones municipales de vivienda;
- XI. Informar y difundir permanentemente a la sociedad sobre la existencia y aplicación de los programas y acciones de vivienda;
- XII. Recibir denuncias relacionadas con la creación de asentamientos humanos irregulares, independientemente del tipo de propiedad en el que se asienten;



- XIII. Inhibir la ocupación de zonas de riesgo;
- XIV. Participar, conforme a la legislación federal y local, en la constitución y administración de reservas territoriales y la regularización de la tenencia de la tierra urbana; y
- XV. Las demás que juzgue necesario el Municipio que auspicie su creación.

Los Comités Municipales de Vivienda se integrarán por miembros del gobierno municipal y de la sociedad civil

TÍTULO TERCERO. DE LA COORDINACIÓN Y CONCERTACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA

CAPÍTULO I. DE LA COORDINACIÓN

Artículo 23. Las acciones en materia de suelo y vivienda a cargo del Instituto, de las dependencias y entidades del gobierno estatal y de los Municipios, se dirigirán al logro de los siguientes objetivos:

- I. Aumentar las posibilidades de acceso a la vivienda al mayor número de personas, con atención preferente a la población urbana y rural de bajos ingresos;
- II. Integrar la vivienda al medio social y ecológico, preservando los recursos y las características del ambiente, de modo que sea un factor benéfico para el desarrollo urbano, de empleo y de arraigo en la población;
- III. Ampliar la cobertura social de los sistemas de financiamiento para suelo urbanizado y vivienda, a fin de canalizar un mayor número de recursos a los trabajadores no asalariados, los campesinos, los indígenas y la población de bajos ingresos;
- IV. Estimular los procesos de producción, mejoramiento y conservación de la vivienda, y promover la utilización de sistemas de construcción adecuados, cuando sea procedente;
- V. Promover y apoyar la producción y distribución de materiales locales para la construcción de vivienda, a efecto de reducir sus costos;
- VI. Apoyar la construcción de infraestructura de servicios para vivienda, a través de la participación organizada de la ciudadanía;
- VII. Impulsar en la población el desarrollo habitacional, de manera que se fomente el apoyo a la autoconstrucción organizada y la constitución de cooperativas para la vivienda;
- VIII. Coordinar y concertar las acciones para cumplir los objetivos, prioridades y estrategias de la Política Estatal de Vivienda;
- IX. Dar integridad y coherencia a las acciones, instrumentos, procesos y apoyos orientados a la satisfacción de las necesidades de vivienda, particularmente de la población en situación de pobreza;
- X. Fomentar y garantizar la participación articulada de todos los factores productivos, cuyas actividades incidan en el desarrollo de la vivienda; y
- XI. Promover la coordinación interinstitucional entre las diferentes instancias federales relacionadas con la vivienda.

Artículo 24. Las dependencias y entidades de la administración pública estatal y municipal que formen parte del Sistema Estatal de Vivienda coadyugarán en la ejecución de la Política Estatal de Vivienda y de los programas que de ella emanen, de manera coordinada y de conformidad a lo establecido en esta Ley.

Las dependencias y entidades de la administración pública estatal podrán celebrar convenios de coordinación con las del sector público federal, con el objeto de:



- I. Establecer los mecanismos para garantizar la congruencia y complementariedad entre las políticas, programas y acciones estatales de vivienda y suelo, con los del gobierno federal y de los municipios;
- II. Gestionar y aplicar recursos para la ejecución de las acciones previstas en el Programa Estatal de Vivienda y demás programas en la materia;
- III. Fomentar la adquisición de suelo apto para el desarrollo habitacional;
- IV. Fomentar la producción de materiales de construcción y el desarrollo de sistemas constructivos, acordes a los patrones culturales y al entorno bioclimático de las regiones del Estado y que satisfagan los requerimientos de las normas oficiales aplicables;
- V. Promover el desarrollo del mercado secundario y de arrendamiento de vivienda;
- VI. Brindar asistencia y capacitación a los organismos locales relacionada con programas de vivienda;
- VII. Establecer medidas que fortalezcan la capacidad de gestión de los municipios y precisar las responsabilidades de los involucrados para la formulación y ejecución de programas de vivienda y de suelo;
- VIII. Promover la homologación normativa y la simplificación de los trámites administrativos que se requieran para la ejecución de acciones de vivienda, reconociendo los distintos tipos y modalidades de producción habitacional;
- IX. Facilitar mecanismos de información y elaboración de estudios sobre las necesidades, inventario, modalidades y características de la vivienda y suelo; y
- X. La realización de las demás acciones tendientes a cumplir con los fines previstos en esta Ley.

El Ejecutivo del Estado y los municipios podrán celebrar acuerdos o convenios con el gobierno federal, a efecto de recibir recursos económicos para complementar la realización de sus proyectos de vivienda y suelo, destinados a la población vulnerable.

CAPÍTULO II. DE LA CONCERTACIÓN

Artículo 25. El Ejecutivo estatal promoverá la participación de los sectores social y privado en la instrumentación de los programas y acciones de suelo y vivienda.

Artículo 26. Los acuerdos y convenios que se celebren con los sectores social y privado podrán tener por objeto:

- I. Buscar el acceso del mayor número de personas a la vivienda, estableciendo mecanismos que beneficien preferentemente a la población en situación de pobreza;
- II. Promover la creación de fondos e instrumentos para la generación oportuna y competitiva de vivienda y suelo;
- III. Promover la seguridad jurídica de la vivienda y del suelo a través del órgano correspondiente;
- IV. Financiar y construir proyectos de vivienda, así como de infraestructura y equipamiento destinados a la misma;
- V. Desarrollar, aplicar y evaluar normas, tecnologías, técnicas y procesos constructivos que reduzcan los costos de construcción y operación, faciliten la autoproducción o autoconstrucción de vivienda, eleven la calidad y la eficiencia energética de la misma y propicien la preservación y el cuidado del ambiente y los recursos naturales;
- VI. Ejecutar acciones y obras para la construcción, mejoramiento, ampliación y conservación de vivienda, de equipamiento e infraestructura urbana, así como para la adquisición de suelo;



- VII. Mantener actualizada la información referente al inventario habitacional, para su integración al Sistema de Información;
- VIII. Implementar los programas para que los insumos y materiales para la construcción y mejoramiento de la vivienda sean competitivos;
- IX. Impulsar y desarrollar modelos educativos para formar especialistas en vivienda, capacitar a usuarios y fomentar la investigación en vivienda y suelo; y
- X. Las demás acciones que acuerden las partes para el cumplimiento de esta Ley.

TÍTULO CUARTO. DE LA PLANEACIÓN ESTATAL DE LA VIVIENDA

CAPÍTULO I. DE LOS LINEAMIENTOS GENERALES DE POLÍTICA

Artículo 27. Se reconocen como derechos urbanos fundamentales de los habitantes de la entidad, los siguientes:

- I. El Derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada;
- II. El Derecho a disponer de servicios públicos básicos de infraestructura urbana y equipamiento; y
- III. El Derecho al acceso transparente a la información generada en los procesos de planeación y administración del suelo y la vivienda

Los derechos urbanos fundamentales reconocidos en este ordenamiento otorgan interés jurídico individual o colectivo para ser exigibles y reparables mediante mecanismos y procedimientos de restitución de garantías urbanísticas, sean de naturaleza administrativa, jurisdiccional, o constitucional.

La participación individual u organizada de los habitantes del Estado se considera imprescindible para alcanzar los objetivos en materia de suelo y vivienda, así como para el diseño de la política pública en la materia.

Artículo 28. La participación ciudadana se concibe como una forma coadyuvante de la Administración Pública, que deberá promoverse de manera permanente para la gestión, planeación, programación y evaluación de acciones de suelo y vivienda. Podrá dirigir su atención y gestión a:

- I. Los programas de autoconstrucción, construcción, mejoramiento y ampliación de vivienda;
- II. El financiamiento, construcción y operación de proyectos de infraestructura, vivienda de interés social o popular, equipamiento y prestación de servicios públicos urbanos;
- III. El financiamiento y operación de proyectos estratégicos habitacionales distintos a los dirigidos a la demanda popular o de interés social; y
- IV. La ejecución de acciones de vivienda y obras públicas relacionadas con ella, para el mejoramiento y conservación de zonas populares de los centros de población y de las comunidades rurales e indígenas.

Toda persona, agrupación u organización social, residente en territorio veracruzano, tiene el derecho de participar en estas acciones de forma libre y directa, mediante los mecanismos que se establezcan por el Instituto, los municipios y las disposiciones reglamentarias que devengan de esta ley.

Los ciudadanos, los colegios, las cámaras, las asociaciones, las agrupaciones u organizaciones civiles tienen el derecho de participar de forma libre y directa en los procesos de consulta relativos a la formulación, aprobación o modificación de los programas de vivienda. Podrán



también, tratándose de desarrollos habitacionales populares o de interés social, coadyuvar, a través de la denuncia ante las autoridades correspondientes, en la vigilancia de los usos y destinos del suelo, de las densidades e intensidades de ocupación del mismo, así como en el control de las licencias, autorizaciones o permisos, con el fin de prevenir o sancionar actos o proyectos de aprovechamiento o construcción de vivienda contrarios a las normas jurídicas que vulneren la calidad de vida y el entorno de los asentamientos humanos.

Cualquier ciudadano podrá denunciar ante el Instituto o la autoridad municipal competente, los actos u omisiones que contravengan esta Ley y su Reglamento.

Artículo 29. Las acciones para la producción y el mejoramiento de la vivienda que realicen las dependencias o entidades de la administración pública estatal, así como los municipios, se sujetarán a las normas de diseño, tecnología de la construcción, uso y aprovechamiento pertinentes y guardarán congruencia con lo dispuesto en los ordenamientos legales aplicables.

Las acciones de vivienda que se ejecuten en el Estado y sus municipios deberán ser congruentes con las necesidades de cada centro de población y con los planes y programas que regulen el uso y el aprovechamiento del suelo, a fin de garantizar un desarrollo urbano ordenado, no vulnerable y seguro. Además, establecerán las previsiones para dotar a los desarrollos de vivienda que cumplan con lo anterior, de infraestructura y equipamiento básico y adoptarán las medidas conducentes para mitigar los posibles impactos sobre el medio ambiente.

CAPITULO II. DE LA PLANEACION

Artículo 30. La Política Estatal de Vivienda será enunciada en el Plan Veracruzano de Desarrollo en forma general y especificada en el Programa Estatal de Vivienda, de carácter institucional, así como en los Programas Especiales de Vivienda, de carácter operativo.

Artículo 31. La Política Estatal de Vivienda tiene como fin dar atención a las demandas habitacionales de los veracruzanos en cumplimiento de esta Ley y se regirá por los siguientes principios:

- I. Accesibilidad. Atender a la población en situación vulnerable, con capacidades especiales o diferentes, en marginación o pobreza, así como a los damnificados por causa de algún riesgo;
- II. Calidad. Fomentar la calidad de la vivienda y su entorno;
- III. Congruencia. Mantener la congruencia de las acciones de vivienda con los Planes Nacional y Estatal de Desarrollo y los Programas Regionales, Sectoriales, Institucionales y Especiales que componen al Sistema Estatal de Planeación;
- IV. Economía. Promover medidas para disminuir los costos de la vivienda; Instituir organismos con capacidad financiera suficiente para diversificar las modalidades de financiamiento;
- V. Equidad. Promover la atención y distribución equitativa de las acciones de vivienda en todo el territorio estatal, considerando las necesidades y las condiciones locales y regionales, así como los distintos tipos y modalidades del proceso habitacional;
- VI. Identidad. Promover que los proyectos urbanos y arquitectónicos de vivienda, así como sus procesos productivos y la utilización de materiales, se adecuen a los rasgos culturales y locales para procurar su identidad y diversidad;



- VII. Inclusión. Incorporar estrategias que fomenten la concurrencia de los sectores público, social y privado, así como de la academia, para satisfacer las necesidades de vivienda en sus diferentes tipos y modalidades;
- VIII. Innovación. Fomentar la investigación técnica, la innovación y la promoción de sistemas de construcción alternativos; promover la producción y la distribución de materiales y elementos de carácter innovador para la construcción de vivienda; alentar el otorgamiento de estímulos para la investigación, desarrollo e innovación de sistemas de construcción y urbanización, y considerar las propuestas que formulen los sectores privado y social;
- IX. Seguridad patrimonial. Fortalecer la seguridad jurídica inmobiliaria, mediante la aplicación de medidas de mejora regulatoria, simplificación de trámites y reducción de los costos que éstos generan;
- X. Solidaridad. Promover y apoyar la producción social de vivienda; integrar una red de productores y distribuidores de materiales y componentes de la vivienda para que apoyen los procesos de producción social de vivienda; promover ante la sociedad, una cultura del mantenimiento y mejoramiento del inventario habitacional existente; y
- XI. Sustentabilidad. Considerar, en la construcción de la vivienda y el hábitat, el respeto al medio ambiente, el uso racional de los recursos naturales, la eficiencia energética y el combate a la contaminación.

CAPÍTULO III. DE LA PROGRAMACIÓN

Artículo 32. Los Programas de vivienda son los distintos instrumentos de planeación que contienen objetivos, políticas, estrategias y acciones dirigidas a la vivienda o su entorno urbano próximo y son:

- I. Programa Estatal de Vivienda. Establecerá la política, objetivos, diagnóstico situacional, estrategias, acciones y metas que se realizarán en la entidad durante su plazo de vigencia, así como previsiones de mediano y largo plazo que orienten el accionar del sector público y la participación de los sectores social y privado. Su vigencia será la de la administración que lo formule y su revisión y actualización será bianual;
- II. Programas Municipales de Vivienda. Congruentes con el Programa Estatal, los municipales establecerán la política, objetivos, diagnóstico situacional, estrategias, acciones y metas que se realizarán en la entidad durante su plazo de vigencia, que será el de la de la administración municipal que lo formule; y
- III. Programas Operativos de Vivienda, de cobertura regional o estatal: Son los que especifican un diagnóstico situacional, estrategia, acciones y metas de corto y mediano plazo, con la finalidad de garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada.

Los programas de vivienda deberán ser congruentes con la política nacional en la materia y servir de referente para los de elaboración municipal. Además, habrán de ser compatibles con los propios de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y ambiental, así como con lo previsto en los Atlas de riesgos.

Artículo 33. En su elaboración, los programas de vivienda deberán considerar:

- I. Objetivos a lograr, planteados en dos tiempos:



- a) Los alcanzables en el tiempo de vigencia del programa, según la administración que lo hubiera formulado; y
 - b) Los alcanzables una vez que su vigencia hubiera fenecido y que servirán de guía para orientar futuras actuaciones;
- II. Diagnóstico situacional del suelo y la vivienda;
 - III. Normatividad aplicable;
 - IV. Estrategia y plazos de desarrollo;
 - V. Acciones, metas y corresponsables;
 - VI. Presupuestación; y
 - VII. Forma de evaluación –indicadores- y seguimiento.

Artículo 34. La formulación, aprobación y modificación al contenido de los programas a los que alude esta Ley, se sujetará a los procedimientos que se establezcan en su Reglamento, sobre las bases siguientes:

- I. La autoridad estatal o municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de planeación y formulará el proyecto de plan o programa de desarrollo urbano o sus modificaciones, difundiendo ampliamente;
- II. Se establecerá un plazo y un calendario de audiencias públicas, para que los interesados presenten por escrito a las autoridades competentes los planteamientos que consideren respecto del proyecto del plan o programa de desarrollo urbano o de sus modificaciones;
- III. Las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de los interesados en las oficinas de la autoridad estatal o municipal correspondiente, durante el plazo que establezca el Reglamento, previamente a la aprobación del Programa de vivienda o de sus modificaciones; y
- IV. Cumplidas las formalidades para su aprobación, el programa respectivo o sus modificaciones serán publicados en la Gaceta Oficial del Estado y, en su caso, en los medios oficiales para avisos municipales.

Artículo 35. Los programas de vivienda se elaborarán por el Gobierno del Estado a través del Instituto y por los municipios. Habrán de someterse a consulta pública y aprobarse por la autoridad competente.

Los programas de vivienda deberán ser congruentes con las previsiones del desarrollo urbano estatal y deberán publicarse en la Gaceta Oficial del Estado en un plazo no mayor de veinte días hábiles contados a partir de su aprobación.

Artículo 36. Los programas de vivienda entrarán en vigor a partir de su publicación en la Gaceta Oficial del Estado y surtirán efectos ante terceros una vez que se inscriban en el Registro Público de la Propiedad, lo cual habrá de ser, cuando máximo, 30 días naturales posterior a su publicación. Dichos programas estarán a disposición de la ciudadanía en los municipios correspondientes, en la Secretaría y en el Instituto.

Artículo 37. Los programas que sean aprobados, publicados e inscritos tendrán el carácter de obligatorios y serán vinculantes de derechos y obligaciones. Las dependencias y entidades de la



administración pública de los tres órdenes de gobierno que concurran en materia de suelo habitacional y vivienda en el Estado, se sujetarán a lo que dichos programas prevean.

A partir de la fecha de la inscripción de un programa, las autoridades estatales o municipales, en el ámbito de sus competencias, sólo podrán expedir autorizaciones o licencias en materia de vivienda popular o interés social, cuando las solicitudes sean acordes a los programas respectivos. Las licencias o autorizaciones que no se ajusten a esta disposición serán nulas. Cuando se trate de acciones de suelo o vivienda que involucre el uso de recursos públicos, ya sea como inversión para urbanización o vivienda, ya como crédito al adquirente, habrá de llevarse una estadística para alimentar el Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda.

Artículo 38. El Instituto, en la elaboración de los programas de vivienda, promoverá los mecanismos idóneos para incentivar la inversión mediante

- I. La Integración de una cartera de proyectos de vivienda, con visión de mediano y largo plazos, que favorezcan la participación pública, social y privada; y
- II. La promoción de un marco administrativo y financiero propicio para asegurar la viabilidad de ejecución, financiamiento y operación de los proyectos.

CAPÍTULO IV. DEL PRESUPUESTO

Artículo 39. La presupuestación anual del gasto que en materia de vivienda o suelo programen el Estado y en su caso los Municipios, con estricto respeto a su autonomía municipal, por sí o en concurrencia con otros niveles de gobierno o en concertación con los sectores social y privado, deberán tomar en cuenta los criterios de proporcionalidad, equidad y preferencia en atención a lo siguiente:

- I. Las diversas regiones y municipios del Estado;
- II. Las diferentes necesidades de los segmentos demográficos, otorgando preferencia a los grupos o personas que se encuentren en situación de pobreza, marginación y vulnerabilidad social;
- III. Los diferentes tipos de vivienda y suelo, dando preferencia a la vivienda progresiva, de interés social y habitacional popular; y
- IV. Las prioridades derivadas del diagnóstico situacional y los ajustes derivados de la evaluación de resultados anual anterior.

En la formulación de los Presupuestos Anuales de Egresos, el Estado y los Municipios considerarán las visiones de mediano y largo plazo, necesarias para garantizar la viabilidad, continuidad y complementariedad de la política, los programas y acciones en materia de vivienda en la Entidad.

Artículo 40. El Gobierno del Estado, a través de la Secretaría de Finanzas y Planeación considerará anualmente las previsiones presupuestarias que correspondan a fin de atender la formulación, ejecución y evaluación de los programas de acción de suelo y vivienda que ayuden al cumplimiento de la Política Estatal de Vivienda.

Artículo 41. El Estado y los Municipios tiene la responsabilidad de apoyar preferentemente a la población en situación vulnerable, marginada o de pobreza, por lo que diseñará, definirá y



operará un conjunto de mecanismos y acciones para captar y destinar ahorros, subsidios, financiamientos y otras aportaciones para los programas de vivienda que respondan a las necesidades de vivienda de los distintos sectores de la población.

Artículo 42. El Ejecutivo del Estado, por conducto del Instituto, coordinará, concertará y fomentará, previo el acuerdo de este último con la Secretaría, con la intervención que corresponda a los municipios, la participación de acciones e inversiones entre los sectores público, social y privado, para incrementar los recursos destinados al desarrollo de la vivienda y a la atención de las necesidades de la sociedad para:

- I. Lograr una alta rentabilidad financiera de los recursos orientados al desarrollo de la vivienda;
- II. Fortalecer la capacidad de interrelación de las estructuras gubernamentales;
- III. Evitar la especulación en perjuicio del desarrollo de la vivienda; y
- IV. Facilitar y promover el desarrollo de la vivienda económica y consolidación de la producción social de vivienda y apoyar programas de vivienda rural y de autoconstrucción asistida.

Artículo 43. Para el financiamiento a la producción y la adquisición de vivienda, se impulsarán las siguientes medidas:

- I. Diversificar los esquemas de financiamiento, de conformidad con el nivel de ingresos de la población que se busca beneficiar;
- II. Mejorar y aplicar las fuentes de fondeo y los esquemas de financiamiento;
- III. Fomentar la autorización de los recursos del mercado de dinero que permitan un flujo constante de financiamiento a largo plazo, con costos de intermediación financiera competitivos;
- IV. Impulsar el fortalecimiento del mercado secundario de hipotecas, para que mediante la movilización de la inversión en las carteras hipotecarias, se amplíen las fuentes de financiamientos, y
- V. Fomentar la participación de más y diversos intermediarios financieros, a efecto de generar una mayor competitividad en el sector.

Artículo 44. Los Programa de acción de suelo y vivienda se ejecutarán de acuerdo a las siguientes modalidades individuales o colectivas de financiamiento, respetando en todo momento las disponibilidades y normas presupuestarias del Estado:

- I. Crédito o préstamo con garantía hipotecaria, otorgado por instituciones financieras legalmente establecidas;
- II. Inversión directa del Estado, cuya aplicación se hará a través del Instituto;
- III. Inversión de otros organismos públicos locales o federales de vivienda, que operen en el Estado;
- IV. Inversión mixta del Estado y de aportaciones del sector privado y otras fuentes de financiamiento; y
- V. Ahorro individual o colectivo de los beneficiarios, conforme a las disposiciones legales.

Artículo 45. Los recursos presupuestarios del Instituto destinados a la inversión, a efecto de cumplir con su objeto, se destinarán a realizar las siguientes acciones:

- I. Promoción, estudios y proyectos relacionados con planeación, diseño, construcción, infraestructura y equipamiento para la vivienda;



- II. Adquisición y reciclamiento de suelo urbano para vivienda;
- III. Producción de vivienda nueva y progresiva en todas sus modalidades.
- IV. Programas de mejoramiento y ampliación de vivienda;
- V. Programas de arrendamiento habitacional;
- VI. Programas de autoproducción y autoconstrucción de vivienda entre los que se incluyen:
 - a) Producción y/o distribución de materiales, elementos y componentes de la vivienda; y
 - b) Otorgamiento de apoyos financieros para dotación, introducción o mejoramiento de la infraestructura y servicios urbanos para la vivienda;
- VII. Programas de crédito para:
 - a) Adquisición de vivienda;
 - b) Producción de vivienda en arrendamiento y/o con opción a compra; y
 - c) Rehabilitación de viviendas de alto riesgo;
- VIII. Otorgamiento de garantías financieras y apoyo a la bursatilización para la recuperación de:
 - a) Cartera hipotecaria de vivienda;
 - b) Cartera de vivienda de arrendamiento con opción a compra;
- IX. Otorgamiento de subsidios y apoyos vinculados a los programas de ahorro para la vivienda y de suelo para uso habitacional;
- X. Fomento de actividades de investigación científica y/o técnica para su aplicación a la vivienda;
- XI. Promoción, estudio y proyectos relacionado con la captación de aguas pluviales y su uso, el tratamiento de aguas negras y su reutilización así como la selección de basura para su reciclado, aplicadas a la vivienda;
- XII. Promoción del mejoramiento de las condiciones de habitación de los sectores de población de bajos recursos económicos; y
- XIII. Las demás acciones que las leyes y los reglamentos en la materia señalen.

Las acciones anteriores se realizarán en estricto apego a las capacidades presupuestarias del Estado y siempre y cuando se cumplan las disposiciones que regulan el Presupuesto de Egresos y el endeudamiento público en el Estado.

CAPÍTULO V. DEL CRÉDITO Y BENEFICIARIOS

Artículo 46. El Instituto impulsará la constitución de fondos de ahorro e inversión, de administración, de garantía y de rescate para la vivienda, creados con activos seguros, rentables y de fácil liquidación, con las primas que deben pagar los beneficiarios, con el fin de promover el ahorro productivo de los beneficiarios y de que éstos puedan cubrir sus créditos en los términos y los porcentajes establecidos en sus contratos.

Artículo 47. Para otorgar el financiamiento destinado a los distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda, se fomentarán programas que incorporen el ahorro previo de los beneficiarios, aprovechando a las instituciones de crédito y a las instancias de captación de ahorro popular, en particular a las entidades de ahorro y crédito popular autorizadas por las leyes aplicables en la materia.



Para tales efectos, el Ejecutivo del Estado concertará con las instituciones del sector financiero, facilidades y estímulos para implementar los programas de ahorro, enganches y financiamiento para la adquisición de vivienda.

Artículo 48. Se fomentarán programas que combinen ahorro con crédito, subsidio o ambos, según corresponda, sin perjuicio de los demás requisitos de elegibilidad que establezcan las disposiciones aplicables, considerando las condiciones socioeconómicas de ahorro de los beneficiarios.

Artículo 49. Los créditos de vivienda sólo podrán otorgarse en proporción a la capacidad de pago del beneficiario, con la finalidad de garantizar la reutilización del recurso en el otorgamiento de otros créditos y la continuidad del programa.

El monto total por concepto de servicio de amortizaciones e intereses y de créditos para vivienda otorgados por la Comisión Estatal de Vivienda en ningún caso deberá superar el 30% de los ingresos nominales mensuales de la familia beneficiaria, en conjunto.

Artículo 50. El Instituto desarrollará y fomentará instrumentos de seguro y garantía para impulsar el acceso al crédito público y privado a todos los sectores de la población, preferentemente el destinado a la población en situación de marginación, pobreza y vulnerabilidad.

Artículo 51. El Instituto podrá gestionar subsidios como complemento para combinar la aportación estatal con otras formas de financiamientos en acciones de vivienda o en casos especiales de extrema pobreza de los beneficiarios.

Artículo 52. Los beneficiarios de créditos de vivienda deberán cumplir los siguientes requisitos:
Ser habitante del Estado;

- I. No ser propietario o copropietario de alguna otra vivienda;
- II. Presentar declaración bajo protesta, en la que manifieste que habitará la vivienda y que en caso de no cumplir, acepta las sanciones que dicha conducta implique según lo que establezca esta Ley y su Reglamento;
- III. Comprobar sus ingresos de conformidad con las reglas de operación emitidas por la Comisión; y
- IV. Los propietarios de vivienda solo podrán solicitar crédito para las acciones destinadas a la rehabilitación, la ampliación y/o mejoramiento.

El Instituto podrá verificar la autenticidad de los datos manifestados en cualquier tiempo e imponer las sanciones que procedan.

Artículo 53. El Instituto emitirá los lineamientos generales para la adquisición o modificación de las viviendas.

CAPÍTULO VI. DE LOS ESTÍMULOS A LA VIVIENDA

Artículo 54. La participación de los particulares con inversiones en infraestructura y prestación de servicios públicos dará lugar al otorgamiento de incentivos por parte del Gobierno del Estado. Dichos incentivos podrán consistir en:



- I. Estímulos fiscales y financieros, con apoyos crediticios provenientes de los gobiernos estatales o municipales, además de otros apoyos que se obtengan a través de la coordinación y concertación con instituciones financieras nacionales y extranjeras;
- II. Pago en especie por suelo o servicios públicos;
- III. Capacitación y asistencia en materias relacionadas con el desarrollo regional y urbano y el ordenamiento territorial;
- IV. Simplificación administrativa de los trámites ante las autoridades estatal y municipal;
y
- V. Los establecidos por la Ley de Fomento Económico para el Estado y que resulten procedentes.

Para el otorgamiento de dichos incentivos es requisito que estén contemplados en los programas respectivos y que no contravengan lo dispuesto en esta Ley, el Reglamento y los programas de desarrollo urbano y vivienda vigentes

TÍTULO QUINTO. DEL SUELO PARA VIVIENDA

CAPÍTULO ÚNICO. DEL SUELO PARA VIVIENDA

Artículo 55. Se considera de utilidad pública la incorporación de suelo para la construcción de viviendas para la población de bajos recursos económicos o para la constitución de reservas territoriales con fines habitacionales para dicha población.

El Gobierno estatal, por conducto del Instituto y con la participación de las demás dependencias competentes involucradas, instrumentará acciones, programas y estímulos que induzcan la colaboración y coordinación con los gobiernos de los municipios, así como la participación de propietarios y desarrolladores, para generar suelo con servicios, preferentemente para beneficio de la población en situación de pobreza, marginación o vulnerabilidad y de los productores sociales de vivienda, para lo cual celebrará los convenios y acuerdos necesarios.

Artículo 56. Los apoyos e instrumentos que el Gobierno estatal y el Instituto establezcan en materia de suelo, se dirigirán a:

- I. Apoyar a la generación de una oferta de suelo para el desarrollo de acciones de vivienda;
- II. Fomentar esquemas y programas que contemplen recursos provenientes de crédito, ahorro y subsidio, para la adquisición de suelo;
- III. Desalentar, en la medida de lo establecido por esta ley y otras aplicables, las siguientes prácticas o acciones:
 - a) Ocupación de zonas no aptas para el desarrollo urbano, con usos agrícolas o de alto valor ambiental;
 - b) Deficiencia en la prestación de los servicios públicos;
 - c) Exposición a riesgos por inestabilidad de los terrenos, mala disposición de residuos y falta de control en las construcciones;
 - d) Insuficiencia o ausencia de espacio público en las zonas informales, en especial de zonas verdes, recreativas y centros de servicios educativos o de salud;
 - e) Abandono de zonas habitacionales periféricas debido a la falta de accesibilidad, infraestructura y servicios, con la consecuente falta de pago de las viviendas;
 - f) Inexistencia de títulos de propiedad de las viviendas.
 - g) Evasión fiscal, y



h) Sobrecostos para el Estado.

Artículo 57. La adquisición de suelo o la constitución de reservas territoriales destinada a fines habitacionales deberá observar las disposiciones legales en materia de asentamientos humanos, agraria y ambiental aplicables. Esta disposición se aplicará a todo tipo de operaciones inmobiliarias.

Artículo 58. Para el señalamiento y demarcación de reservas territoriales de tipo habitacional, dirigidas a población de menores ingresos económicos, los predios a seleccionar deberán reunir los siguientes requisitos:

- I. Aptitud territorial, asegurando óptimas condiciones físicas del terreno en materia de pendiente y drenado, así como no tratarse de un sitio vulnerable a riesgos previamente identificados;
- II. Factibilidad técnica de conexión a redes básicas de servicios básicos existentes, o posibilidad de introducción de servicios mediante la habilitación de obras de cabecera. Los servicios básicos mínimos serán agua entubada, alcantarillado sanitario y pluvial, así como electrificación y alumbrado público; y
- III. Eficiencia funcional derivada del emplazamiento del predio, mismo que permita una adecuada conexión a la estructura urbana del asentamiento humano más próximo, a fin de optimizar tiempos de traslado, cercanía a bienes y servicios urbanos, así como oportunidades de empleo.

Artículo 59. Cuando se trate de reservas territoriales a dedicarse a fin habitacional popular o de interés social, El Ejecutivo del Estado, por conducto del Instituto, y los municipios, en coordinación con el Gobierno Federal en su caso, iniciarán procedimiento administrativo para:

- I. Asegurar el ordenamiento de la expansión física de los asentamientos humanos, mediante la creación de reservas habitacionales;
- II. Establecer una política de incorporación de suelo habitacional al desarrollo urbano, mediante la adquisición, administración y manejo de las reservas habitacionales;
- III. Programar y presupuestar los recursos necesarios para la constitución, habilitación y desarrollo de las reservas;
- IV. Controlar la ocupación, uso o aprovechamiento de las reservas habitacionales;
- V. Elaborar el inventario y la disponibilidad de suelo habitacional;
- VI. Actualizar de manera continua el Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda; y
- VII. Dar cumplimiento a lo dispuesto en materia de suelo urbano habitacional en esta Ley;

Artículo 60. Los programas apoyados con recursos públicos, que se destinen a la constitución de reservas territoriales y de aprovechamiento de suelo para su incorporación al desarrollo habitacional, deberán observar los planes y programas de desarrollo urbano vigentes de las entidades federativas y los municipios.

Cuando se trate de suelo de origen ejidal o comunal, la promoción de su incorporación al desarrollo urbano deberá hacerse con la intervención de Instituto Nacional de Suelo Sustentable, en los términos de las disposiciones aplicables.

Artículo 61. El Gobierno estatal por conducto del Instituto, promoverá e impulsará ante el Federal, proyectos inmobiliarios en los que se transfieran tierras, de uso común o parceladas a



sociedades mercantiles o civiles en las que participen ejidatarios o comuneros, dando prioridad de acceso a los productores sociales de vivienda, de conformidad con esta Ley, la Ley Agraria y demás disposiciones aplicables.

TÍTULO SEXTO. DE LA CALIDAD Y SUSTENTABILIDAD DE LA VIVIENDA

CAPÍTULO I. DE LA CALIDAD Y SUSTENTABILIDAD

Artículo 62. La vivienda, para considerarse de adecuada calidad, habrá de contar con:

- I. Suficiencia de espacios habitables y espacios auxiliares, en función al número de usuarios;
- II. Disponibilidad de los servicios de agua potable, desalojo de aguas residuales y energía eléctrica que contribuyan a disminuir los vectores de enfermedad;
- III. Criterios de emplazamiento y constructivos que consideren la prevención de desastres;
- IV. Seguridad estructural;
- V. Adecuación al clima con criterios de sustentabilidad y eficiencia energética, utilizando preferentemente bienes y servicios normalizados, y
- VI. Uso de energías renovables mediante ecotecnologías aplicables a la vivienda, de acuerdo a las regiones bioclimáticas del Estado, utilizando equipos y sistemas normalizados en cualquiera de sus modalidades.

Las autoridades del Gobierno Estatal y los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, verificarán que se dé cumplimiento a lo dispuesto en esta Ley en materia de calidad y sustentabilidad de la vivienda, y a las disposiciones legales y reglamentarias correspondientes.

Artículo 63. Las acciones de vivienda que se realicen en el Estado y en los municipios, deberán ser congruentes con las necesidades de cada centro de población y con los programas de desarrollo urbano, a fin de garantizar un desarrollo urbano ordenado, previendo la dotación de infraestructura básica y equipamiento. Para llevar a cabo acciones de vivienda, se tomarán en cuenta las medidas conducentes para mitigar los posibles impactos al medio ambiente y prevenir contingencias originadas por vulnerabilidad y riesgo.

Artículo 64. El Instituto fomentará la participación de los sectores público, social y privado, así como de la academia, en esquemas de financiamiento dirigidos al desarrollo y aplicación de eco técnicas y de nuevas tecnologías en vivienda y saneamiento, principalmente de bajo costo y alta productividad y que cumplan con parámetros de certificación. Asimismo, promoverá que las tecnologías, sean acordes con los requerimientos sociales, regionales y a las características propias de la población, estableciendo mecanismos de investigación y experimentación tecnológicas.

Artículo 65. Con la finalidad de promover una adecuada convivencia social, la administración y mantenimiento de los desarrollos habitacionales y en general de la vivienda, unifamiliar y multifamiliar, quedará a cargo o dirección de los usuarios, conforme a las disposiciones aplicables de carácter Civil.

CAPÍTULO II. DE LAS NORMAS BÁSICAS DE VIVIENDA

Artículo 66. Los fraccionamientos, conjuntos o unidades habitacionales, así como la construcción de vivienda en cualquiera de sus modalidades, siempre que su edificación o adquisición implique el uso de recursos públicos, deberán evitar riesgos y contingencias a la



población y a sus moradores, para lo cual deberán atender al atlas de riesgos a que se refiere la Ley de Protección Civil estatal, y no podrán autorizarse expresamente en los siguientes casos:

- I. Los ubicados en áreas con peligro de desbordamiento de ríos;
- II. Los ubicados en áreas reservadas para recargas de acuíferos;
- III. Los sujetos a erosión hídrica;
- IV. Los ubicados a menos de quinientos metros de cuevas o meandros de ríos;
- V. Los que presenten fallas geológicas;
- VI. Los que se localicen próximos o sobre ductos e instalaciones petrolíferos;
- VII. Los ubicados en cañadas, barrancas, cañones susceptibles a erosión y asociados a intensas precipitaciones pluviales;
- VIII. Los que presenten erosión severa, con cárcavas profundas a menos de cien metros de separación;
- IX. Los sujetos a un proceso erosivo causado por los vientos o por el escurrimiento excesivo de las aguas;
- X. Los ubicados sobre rellenos que contengan desechos sanitarios, industriales o químicos;
- XI. Los que tengan posibilidad o peligro de inestabilidad o deslizamiento del suelo; y
- XII. Los ubicados en las laderas de un volcán.

Artículo 67. Para llevar a cabo la evaluación de la calidad del entorno de los desarrollos habitacionales, populares y de interés social, así como las acciones de vivienda que involucren 90 o más unidades de vivienda nueva, con uso de recursos públicos en cualquiera de sus fases, el Instituto emitirá un Dictamen de Habitabilidad Territorial (DHT), mismo que estará dirigido a la autoridad municipal competente y en el que se hará constar la pertinencia, Favorable o No Favorable, para la realización de la actuación habitacional que se analiza.

El Dictamen se fundamentará en Estudio de Habitabilidad Territorial (EHT) que realice un Perito en Gestión territorial, con cedula profesional, capacitado por el Instituto y con experiencia profesional demostrable. El Dictamen tendrá como finalidad:

- I. Orientar la actuación competente en la emisión de permisos y licencias urbanas y de edificación, y
- II. Alimentar el Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda.

Los requisitos para solicitar el Dictamen, su contenido, el tiempo de respuesta del Instituto; la forma de capacitación y calificación de Peritos en Gestión Territorial y las cuestiones relacionadas con el procedimiento de emisión de dictámenes, se especificarán en el Reglamento de esta Ley.

Artículo 68. El Dictamen de Habitabilidad Territorial evaluará, además de la aptitud territorial del sitio donde se pretenda llevar a cabo la acción habitacional, los siguientes aspectos:

- I. Seguridad y certeza jurídica de la propiedad del suelo;
- II. Disponibilidad de infraestructura, equipamientos y servicios básicos y espacios públicos en el entorno próximo a la vivienda;
- III. Gastos soportables;
- IV. Lugar, considerando que exista proximidad urbana a bienes y servicios de salud y educación; cercanía al sitio de empleo. Ocupación de lugares no contaminados o cercanos a fuentes de contaminación, o en su caso, vulnerables a algún riesgo; y
- V. Adecuación cultural, referida a la calidad de las soluciones urbanísticas, con base en el respeto a la diversidad cultural, medioambiental y geográfica.



El Dictamen de Habitabilidad Territorial es independiente del Dictamen de Habitabilidad dirigido a la evaluación de la vivienda en forma singular; de igual forma, es independiente de los dictámenes de carácter ambiental y de riesgo, a los cuales complementa, pero no se subordina.

La presentación del Dictamen de Habitabilidad Territorial exime al promotor de acciones habitacionales de presentar el Dictamen de Desarrollo Urbano Integral Sustentable, al que hace alusión la Ley de Ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

Artículo 69. El Registro Público de la Propiedad y el Comercio, dependiente del Gobierno estatal, no inscribirá actos de dominio relacionados con la vivienda popular o de interés social que en su proceso de urbanización, edificación o compra hubieran atraído el uso de recursos públicos, a menos que las autorizaciones de enajenación emitidas por autoridad competente, invoquen el resultado Favorable del Dictamen de Habitabilidad Territorial al que hace alusión esta Ley

Artículo 70. Las Normas Oficiales Mexicanas (NOM) aplicables al diseño arquitectónico de la vivienda y su entorno deberán considerar los rasgos de la cultura y la geografía local. El diseño deberá tomar en cuenta:

- I. Suficiencia de los espacios interiores y exteriores;
- II. La tecnología constructiva;
- III. La eficiencia de los sistemas funcionales y de servicio;
- IV. La tipificación y modulación de los elementos y componentes constructivos; y
- V. La empatía ambiental y eficacia energética.

En este tipo de normas se deberá considerar las condiciones y características de los espacios habitables, auxiliares y de seguridad para los diferentes tipos de vivienda y de sus etapas de construcción.

Artículo 71. La vivienda podrá clasificarse atendiendo a:

- I. Número de viviendas por lote:
 - a) Unifamiliar; y
 - b) Multifamiliar.
- II. Su ubicación en el lote:
 - a) Aislada; y
 - b) Agrupada.
- III. Su régimen de propiedad:
 - a) Propiedad particular;
 - b) En copropiedad por medianería; y
 - c) En condominio.
- IV. Por el tipo de acción que la beneficia:
 - a) Suelo con servicios;
 - b) Mejoramiento de vivienda;
 - c) Rehabilitación de vivienda en deterioro por causa de riesgo;
 - d) Reubicación de vivienda existente en zona de riesgo;
 - e) Ampliación de vivienda;
 - f) Edificación de vivienda nueva para venta;
 - g) Edificación de vivienda nueva para renta;
 - h) Titulación y traslado de dominio de vivienda a favor de beneficiario; y
 - i) Recuperación de suelo y vivienda y nueva titulación jurídica, en caso de abandono del beneficiario o incumplimiento de las reglas del programa del cual hubiere obtenido el beneficio



- V. Por el actor que la produce:
 - a) Institucional;
 - b) Desarrollador inmobiliario;
 - c) Producida socialmente; y
 - d) Mixta, institucional y social.
- VI. Por el estrato o grupo socioeconómico al que se dirige:
 - a) Popular;
 - b) Interés social; e
 - c) Indígena
- VII. Por su condición jurídica de propiedad.
 - a) Regular; y
 - b) Irregular

El reglamento de esta Ley habrá de especificar la normatividad aplicable a cada tipo de vivienda y señalará las posibles de remitir a la categoría de digna y adecuada.

Artículo 72. El Instituto fomentará la utilización de insumos básicos para la construcción de vivienda, que cumplan con las normas oficiales mexicanas.

Artículo 73. El Instituto promoverá el uso de materiales y productos que contribuyan a evitar efluentes y emisiones que deterioren el medio ambiente, así como aquellos que propicien ahorro de energía, uso eficiente de agua, un ambiente más confortable y saludable dentro de la vivienda de acuerdo con las características climáticas de la región.

Artículo 74. El Instituto diseñará mecanismos de promoción para la innovación e intercambio tecnológico en la producción y el empleo de materiales y productos con para la construcción de vivienda, privilegiando a las instituciones públicas de investigación y educación superior del Estado y el país.

Artículo 75. El Instituto promoverá la celebración de acuerdos y convenios con productores de materiales básicos para la construcción de vivienda a precios preferenciales para:

- I. La atención a programas de vivienda emergente para atención a damnificados, derivados de desastres;
- II. Apoyar programas de producción social de vivienda, particularmente aquéllos de autoproducción, autoconstrucción y mejoramiento de vivienda para familias en situación de pobreza, y
- III. La conformación de paquetes de materiales para las familias en situación de pobreza.

Asimismo, promoverá la celebración de convenios para el otorgamiento de asesoría y capacitación a los adquirentes de materiales para el uso adecuado de los productos, sobre sistemas constructivos y prototipos arquitectónicos, así como para la obtención de licencias y permisos de construcción necesarios.

TÍTULO SÉPTIMO. DE LA PRODUCCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA

CAPÍTULO ÚNICO. DE LA PRODUCCIÓN SOCIAL

Artículo 76. El Gobierno del Estado apoyará y fortalecerá la producción social de vivienda desarrollando instrumentos jurídicos, administrativos, financieros, programáticos y de fomento que permitan:

- I. Ampliar la cobertura para atender la demanda de vivienda de la población, particularmente la de menores recursos y que no tiene acceso al financiamiento;



- II. Reducir los tiempos en la producción social de vivienda;
- III. Elevar la calidad y habitabilidad de la vivienda generada mediante la producción social, y
- IV. Focalizar el desarrollo y la aplicación de los instrumentos de apoyo a la producción social de vivienda.

Artículo 77. El Instituto y los Municipios facilitarán y promoverán el desarrollo y la consolidación de la producción social de vivienda y su hábitat respectivo. De igual forma, propiciarán la concertación de acciones entre los sectores público, social y privado para concurrir en el fortalecimiento a la producción social de vivienda. Cuando proceda facilitará:

- I. La realización de estudios que evalúen el impacto ambiental y califiquen el riesgo del desarrollo habitacional, cuando rebase 100 unidades de vivienda;
- II. La obtención de permisos y licencias urbanos y de edificación;
- III. La capacitación técnica integral durante la autoconstrucción, autoproducción y autoadministración de la vivienda;
- IV. El diseño de estímulos, apoyos, créditos, ayudas de beneficio social y subsidios para fomentar la producción social del hábitat y la vivienda; y
- V. La incorporación de los espacios comunitarios destinados a desarrollar actividades culturales y productivas, con el fin de fortalecer la cohesión social.

Artículo 78. La asistencia técnica integral calificada operará a favor de todos los actores involucrados en la producción social de vivienda, mediante programas de capacitación, difusión e intercambio de experiencias entre los equipos técnicos de organizaciones sociales y civiles, institutos, centros o profesionales independientes que brinden asistencia técnica, instituciones académicas, científicas y tecnológicas; colegios, asociaciones o gremios profesionales; cámaras empresariales; las empresas prestadoras de servicios y proyectistas, o en su caso, a través del propio Instituto.

Artículo 79. El Instituto y los Municipios impulsarán programas de suelo y vivienda dirigidos a:

- I. Autoproductores y autoconstructores individuales o colectivos, de los distintos tipos y modalidades de vivienda; y
- II. Productores y agentes técnicos especializados que operen sin fines de lucro, tales como organismos no gubernamentales, asociaciones gremiales e instituciones de asistencia privada.

Artículo 80. En las acciones que el Instituto o los Municipios implementen para apoyar la producción social de vivienda, deberán respetar las capacidades, los saberes y valores de los beneficiarios. Se fomentará el reconocimiento de la propiedad intelectual de sociedades cooperativas para la producción social de vivienda.

Artículo 81. Las estrategias y los programas de acción dirigidos al estímulo y al apoyo de la producción social de vivienda y de la vivienda rural e indígena deberán:

- I. Atender preferentemente a la población en situación de vulnerabilidad, marginación o pobreza;
- II. Atender de forma integral el proceso de producción habitacional, incluyendo el entorno próximo o hábitat circundante a la vivienda, en lo técnico, económico, jurídico y social;



- III. Ofrecer apoyos y asistencia en acciones que combinen el ahorro, el crédito y el subsidio con el trabajo retribuido de los beneficiarios en los distintos tipos y modalidades de vivienda; y
- IV. Ampliar las posibilidades de atención institucional a vivienda sobre las diversas formas legales de propiedad y posesión de la tierra, adecuando los diversos instrumentos y productos financieros al efecto.

Tratándose de las comunidades rurales e indígenas, deberán ser reconocidas sus formas de asentamiento territorial, favoreciendo la organización de la vivienda y el uso de sistemas constructivos acordes con el entorno cultural y geográfico de las regiones.

Deberá procurarse que los integrantes comunidad a beneficiar participen de manera conjunta para, además de abatir costo económico, fomentar la solidaridad y el espíritu comunitario. Además, deberá fomentarse la inclusión de actividades productivas generadoras de ingreso, orientadas al fortalecimiento económico de la población participante.

TÍTULO OCTAVO. DE LA SUSTENTABILIDAD DEL MEDIO AMBIENTE, DEL HÁBITAT Y DEL ESPACIO PÚBLICO EN LOS DESARROLLOS HABITACIONALES

CAPÍTULO I DE LA SUSTENTABILIDAD DEL MEDIO AMBIENTE

Artículo 82. El Instituto, en coordinación con las autoridades competentes, deberá prever en la construcción de la vivienda y el hábitat, la implementación de técnicas y dispositivos que permitan el ahorro energético, aprovechen los recursos naturales de forma racional, combatan la contaminación e impulsen una conciencia de sustentabilidad del medio ambiente.

Artículo 83. El Instituto gestionará apoyos, subsidios o créditos para la implementación de eco tecnologías en las viviendas. De igual forma diseñará mecanismos de promoción para la innovación e intercambio tecnológico en la producción y el empleo de materiales y productos ambientalmente responsables para la construcción de vivienda, privilegiando las propuestas que realicen las instituciones públicas de investigación y educación superior del país.

Artículo 84. El uso de las ecotecnologías tendrá como finalidad, entre otras, las siguientes:

- I. Mejorar la calidad de vida de los beneficiarios de acciones de vivienda;
- II. Disminuir el consumo de agua, gas y energía eléctrica en la vivienda y su hábitat, optimizando el uso de los recursos naturales implicados;
- III. Mitigar las emisiones de Dióxido de Carbono a la atmósfera; e
- IV. Incrementar el valor patrimonial de la unidad de vivienda.

Las ecotecnologías que se incorporen a las unidades de vivienda, deberán garantizar un ahorro, buscando cumplir con los estándares de la NAMA de Vivienda Sustentable o, en su caso, de la política de vivienda sustentable vigente, ligado al nivel de ingreso de la o el beneficiario de una acción habitacional o de un crédito para la obtención de una unidad de vivienda.

Con el objeto de que los dispositivos ambientales o ahorradores de energía cumplan con los ahorros esperados y la calidad, durabilidad y eficiencia indicadas por los fabricantes y/o proveedores, el usuario final de la vivienda deberá recibir una capacitación básica sobre el uso y mantenimiento de las ecotecias instaladas en su vivienda; así como las garantías correspondientes en cuestión de calidad, funcionamiento e instalación.



Artículo 85. El Instituto y los Municipios promoverán la educación y capacitación para el uso de las ecotecnias en favor del cuidado y respeto del medio ambiente.

CAPÍTULO II PRODUCCIÓN DEL HÁBITAT Y EL ESPACIO PÚBLICO

Artículo 86. Las áreas donde se efectúen proyectos de vivienda para satisfacer la demanda habitacional de la población, deberán contemplar acciones para:

- I. El mejoramiento del hábitat o entorno próximo a la vivienda, en materia de infraestructura básica, equipamiento de cobertura de barrio y mobiliario urbano;
- II. El diseño del soporte territorial para propiciar una movilidad urbana sustentable; y
- III. El mejoramiento del espacio público existente o la habilitación de otro nuevo, proporcional a la cantidad de personas previstas de asentar en la zona.

Artículo 87. El Instituto deberá promover la producción social del hábitat a través del impulso de programas comunitarios de mejoramiento barrial. Para ello convocará la participación de los sectores privado y social, así como de la academia, a fin de diseñar, gestionar y ejecutar recursos económicos y acciones que incidan en un mejoramiento de las condiciones físicas del asentamiento y elevar con ello, la calidad de vida de sus usuarios y habitantes.

Artículo 88. El Instituto en coordinación con los Municipios, deberá fomentar la conservación, rehabilitación y ampliación de los espacios públicos, de libre acceso, con la finalidad de brindar beneficios físicos y emocionales a los usuarios de viviendas populares o de interés social, así como a la población en general.

TÍTULO NOVENO. DE LA VIVIENDA EN ARRENDAMIENTO, DE LA VIVIENDA USADA Y DEL MEJORAMIENTO DE LA VIVIENDA

CAPÍTULO I. VIVIENDA EN ARRENDAMIENTO

Artículo 89. El Instituto y los Municipios, en el ámbito de sus atribuciones, deberán fomentar la vivienda en arrendamiento, mediante esquemas y programas dirigidos a grupos poblacionales con necesidades distintas a la compra o mejoramiento de vivienda, que contengan como mínimo:

- I. Perfil del arrendador y arrendatario
- II. Tipo de inmueble a arrendar
- III. Inventario de inmuebles en renta
- IV. Supuestos jurídicos del arrendamiento.
 - a) Costos de arrendamiento por zona urbana, superficie habitable y tipo de vivienda;
 - b) Plazos mínimo y máximo de arrendamiento;
 - c) Condiciones de habitabilidad antes y después del arrendamiento;
 - d) Los que determine el Instituto según las particularidades del programa de que se trate.

Artículo 90. Los Programas de vivienda en arrendamiento podrán llevarse a cabo sobre:

- I. Vivienda nueva; y
- II. Vivienda existente y rehabilitada para su arrendamiento, con base en las normas técnicas que se señalen en el reglamento de esta Ley.

Artículo 91. En los programas de vivienda en arrendamiento, las unidades en renta no habrán de presentar defectos que impidan el uso de ellas. Su regulación será conforme a los ordenamientos jurídicos aplicables en la materia.



Artículo 92. Los Programas de vivienda en arrendamiento podrán llevarse a cabo en forma directa por el Instituto, a través de desarrolladores inmobiliarios o por productores sociales del hábitat, por sí mismos o en forma concertada.

El Instituto podrá proponer a la Secretaría de Finanzas y Planeación que emita facilidades administrativas y/o fiscales para apoyar la construcción de este tipo de vivienda conforme a lo que establezca el Programa Estatal de Vivienda y la Política Estatal de Vivienda.

Artículo 93. El Instituto impulsará el diseño de los instrumentos técnicos, económicos y jurídicos necesarios para la formulación y ejecución de programas de arrendamiento puro y de arrendamiento con opción a compra, en materia de vivienda.

CAPÍTULO II DE LA VIVIENDA USADA

Artículo 94. El Gobierno del Estado, a través la Secretaría y el Instituto, promoverán esquemas para la adquisición de vivienda usada para los distintos sectores de la población, las cuales deberán contar con las condiciones de habitabilidad establecidas en esta Ley.

Artículo 95. El Instituto, a través de un Programa de Adquisición a Terceros, deberá diseñar esquemas de subsidios para fomentar la adquisición de vivienda usada.

Artículo 96. El Instituto, a través de un Programa de Titulación a Terceros de Viviendas derivadas de Programas Sociales, establecerá los procedimientos técnicos, normativos, jurídicos y de participación Interinstitucional para la verificación y validación física y documental de la ocupación de la vivienda construida institucionalmente, que sustente su escrituración a favor de los legítimos poseedores y, en su caso, la reasignación de las viviendas a favor de familias que cumplan con el perfil socioeconómico de solicitante. Dicho programa tendrá como objetivos:

- I. Otorgar seguridad jurídica a las familias que habitan viviendas de programas sociales construidas por el Instituto;
- II. Establecer los procedimientos técnicos, normativos, jurídicos y de participación interinstitucional, para la eficaz y eficiente escrituración de las viviendas de los diversos programas sociales de apoyo a la vivienda;
- III. Evitar el abandono y mal uso de las viviendas construidas por el Instituto; y
- IV. Cumplir con las obligaciones que como ejecutora tiene el Instituto en las Reglas de Operación de los diversos programas sociales de apoyo a la vivienda.

Artículo 97. Para los Programas a los que refieren los artículos 92 y 93, el Reglamento de esta Ley habrá de establecer:

- I. Requisitos a cumplir por los beneficiarios;
- II. Características de los apoyos;
- III. Derechos de los beneficiarios;
- IV. Obligaciones de los beneficiarios;
- V. Causas de Incumplimiento;
- VI. Sanciones;
- VII. Autoridades participantes y medios de coordinación institucional;
- VIII. Procedimiento;
- IX. Medios de verificación;
- X. Medios de auditoría, control y seguimiento;
- XI. Transparencia y participación ciudadana; y



XII. Perspectiva de género

CAPÍTULO III DEL MEJORAMIENTO DE LA VIVIENDA

Artículo 98. El Instituto promoverá la participación ciudadana en acciones de edificación de vivienda nueva; ampliación de vivienda en forma progresiva; programas que incentiven el mejoramiento de las viviendas, incluyendo aquéllas registradas en régimen de propiedad en condominio; así como en cualquiera otra acción de vivienda que tienda al beneficio de la población en mayor grado de necesidad o vulnerabilidad.

TÍTULO DÉCIMO. DEL FINANCIAMIENTO PARA LA VIVIENDA

CAPÍTULO I. DE LAS DISPOSICIONES GENERALES PARA EL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA

Artículo 99. Los instrumentos y apoyos en materia de financiamiento para la realización de las acciones de vivienda serán:

- I. El crédito;
- II. Los subsidios que destinen el Gobierno Federal y el Gobierno Estatal y los gobiernos de los municipios;
- III. El ahorro de los particulares; y
- IV. Otras aportaciones de los sectores público, social y privado.

El Instituto, en congruencia al modelo federal, fomentará esquemas financieros y programas que combinen recursos provenientes del crédito, ahorro, subsidio y otras aportaciones, para generar opciones que respondan a las necesidades de vivienda de los distintos sectores de la población, preferentemente de los que se encuentren en situación de pobreza y a los productores sociales.

Artículo 100. Las inversiones en materia de suelo y vivienda que realicen en el Estado deberán ser congruentes con las necesidades de mejoramiento del parque habitacional y los requerimientos de vivienda en sus distintos tipos y modalidades, de acuerdo al diagnóstico que se establezca en el Programa Estatal de Vivienda.

Las inversiones a que se refiere el párrafo anterior deberán guardar proporcionalidad y equidad entre las diferentes regiones y grupos de ingreso, atendiendo a las diversas necesidades de la población y a sus distintas modalidades de atención. En la formulación de sus presupuestos se considerarán la visión de mediano y largo plazo, así como la continuidad y complementariedad que requieren los programas habitacionales.

Artículo 101. El Gobierno Estatal, por conducto del Instituto, en los términos de las disposiciones jurídicas aplicables y de conformidad con las disponibilidades presupuestales, implementará y fomentará un sistema de estímulos y apoyos a los gobiernos municipales que aporten recursos para la ejecución de programas federales en materia de vivienda.

Artículo 102. Los programas, fondos y recursos estatales destinados a satisfacer las necesidades de vivienda de la población en situación de pobreza, se sujetarán a lo dispuesto en esta Ley, en la Ley General de Desarrollo Social y en las reglas de operación correspondientes.

Artículo 103. El Instituto y los Municipios que por sí mismos o a través de terceros realicen acciones de vivienda, deberán dar publicidad a los listados de beneficiarios, una vez realizado el



proceso de selección correspondiente, a través de los medios y en los lugares que se consideren con mayor posibilidad de difusión en la localidad de que se trate.

CAPÍTULO II. DEL CRÉDITO PARA LA VIVIENDA

Artículo 104. El Gobierno del Estado a través de la Secretaría y el Instituto, con la participación que corresponda de los sectores social y privado, diseñará, coordinará, concertará y fomentará esquemas para que el crédito destinado a los distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda sea accesible a la población, de conformidad con las previsiones de la Ley Federal de Vivienda y demás disposiciones aplicables. Para la ejecución y complementación de dichos esquemas se procurarán mecanismos de cofinanciamiento entre instituciones públicas, privadas o del sector social, para ampliar las posibilidades económicas de la población en la realización de las acciones de vivienda.

Para fortalecer la capacidad de pago de la población en situación de pobreza, los recursos provenientes del crédito podrán complementarse con subsidios federales, de las entidades federativas y de los municipios, cuyo otorgamiento se sujetará a lo dispuesto por la Ley Federal de Vivienda y demás ordenamientos aplicables.

Artículo 105. El Gobierno estatal, a través de la Secretaría y el Instituto, se acogerá a instrumentos de seguro y garantía que diseñe el Gobierno Federal para impulsar el acceso al crédito público y privado a todos los sectores de la población, preferentemente el destinado a la población en situación de pobreza.

Artículo 106. El Gobierno estatal, a través de la Secretaría y el Instituto, se atenderán a las reglas de carácter general que formulen el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores; el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado; el Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares y la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, las cuales permitan canalizar recursos a tasas preferenciales para la población de bajos recursos, así como la movilidad habitacional en viviendas financiadas por ellos, mediante procedimientos para facilitar, en su caso, el arrendamiento o transmisión del uso por cualquier título de dichas viviendas.

Artículo 107. El Gobierno estatal, a través de la Secretaría y el Instituto, podrá optar por apoyarse en las instituciones de banca de desarrollo vinculadas con el sector de vivienda, mismas que deberán diseñar e instrumentar mecanismos que fomenten la concurrencia de diversas fuentes de financiamiento para generar oportunidades que faciliten a la población en situación de pobreza, el acceso a una vivienda, de conformidad a lo establecido en la Ley Federal de Vivienda.

CAPÍTULO III. DEL AHORRO PARA LA VIVIENDA

Artículo 108. Como establece la Ley federal de Vivienda, para el otorgamiento del financiamiento destinado a los distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda, se fomentarán programas que incorporen el ahorro previo de los beneficiarios, aprovechando a las instituciones de crédito y a las instancias de captación de ahorro popular, particularmente las entidades de ahorro y crédito popular autorizadas por las leyes aplicables en la materia.

Artículo 109. Como establece la Ley federal de Vivienda, se fomentarán programas que estipulen que al cumplimiento pactado de los depósitos en los montos y plazos de ahorro, se establezcan compromisos de crédito, subsidio o ambos, según corresponda, sin perjuicio de los



demás requisitos de elegibilidad que establezcan las disposiciones aplicables, considerando las condiciones socioeconómicas de ahorro de los beneficiarios según corresponda, sin perjuicio de los demás requisitos de elegibilidad que establezcan las disposiciones aplicables, considerando las condiciones socioeconómicas de ahorro de los beneficiarios.

CAPÍTULO IV. DE LOS SUBSIDIOS

Artículo 110. Los subsidios que en materia de vivienda y de suelo otorgue el Gobierno Federal se destinarán exclusivamente a los hogares en situación de pobreza, la cual se definirá, identificará y medirá de acuerdo a lo previsto en la Ley General de Desarrollo Social y su Reglamento.

El Instituto proveerá información del diagnóstico situacional de la vivienda en el Estado a la Secretaría de Desarrollo Social, la cual elaborara anualmente, una estimación fundamentada que determine el monto de recursos federales requeridos para cumplimentar la política de subsidios. Para la estimación de los recursos a que se refiere el párrafo anterior, se deberá considerar el rezago habitacional, las necesidades de vivienda, la condición de pobreza de los hogares, así como el grado de marginación de la comunidad rural o urbana, entre otros.

Artículo 111. En el otorgamiento de subsidios para la vivienda provenientes de los gobiernos federal o estatal, el Instituto cuando corresponda, observará los siguientes criterios:

- I. Atender a la población en situación de pobreza;
- II. Los montos de los subsidios deberán diferenciarse según los niveles de ingreso de sus destinatarios, dando atención preferente a las familias con los más bajos ingresos;
- III. Los subsidios deberán ser objetivos, identificarse y cuantificarse claramente, estableciendo los requisitos y criterios de selección que deben satisfacer los destinatarios;
- IV. Los subsidios deberán ser establecidos con equidad, tanto para los hogares beneficiarios, como para las regiones, entidades federativas y municipios;
- V. Los montos y procedimientos de asignación de los subsidios deberán ser transparentes, y establecer con claridad la temporalidad y responsables de su ejercicio, control y seguimiento, y
- VI. Para distribuir los subsidios entre los hogares a beneficiar, se deberán tomar en consideración las condiciones de rezago, necesidades habitacionales, modalidades de atención y el grado de marginación o pobreza, entre otros.

TÍTULO DÉCIMO PRIMERO. DE LA INTEGRACIÓN DE INFORMACIÓN E INDICADORES DE VIVIENDA

CAPÍTULO ÚNICO. DEL SISTEMA ESTATAL DE INFORMACIÓN

Artículo 112. Se crea el Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda, como un Registro datos e indicadores integrados metodológicamente e incluidos preferentemente en un sistema electrónico. Tiene como finalidad integrar, generar y difundir la información que se requiera para la adecuada planeación, instrumentación y seguimiento de la Política Estatal de Vivienda, así como para el fortalecimiento de la oferta articulada de vivienda en la entidad.

Artículo 113. El Sistema de Información e Indicadores de Vivienda contendrá los elementos de información, datos, opiniones e indicadores, que permitan:

- I. Mantener actualizado el inventario habitacional;
- II. Determinar los cálculos sobre el rezago y las necesidades de vivienda;



- III. La calidad y espacios de la vivienda;
- IV. El registro de acceso a los servicios básicos; y
- V. La adecuada planeación de la oferta de vivienda, los requerimientos de suelo y la focalización de programas y acciones en la materia.

Artículo 114. El Sistema de Información e Indicadores de Vivienda deberá mantener actualizados los datos que construyen, entre otros, los siguientes indicadores de evaluación:

- I. Metas por cobertura territorial;
- II. Beneficiarios por grupos de ingreso en veces el salario mínimo;
- III. Beneficiarios por modalidades de programas, ya sea que se trate de vivienda nueva, sustitución de vivienda, en arrendamiento o del mejoramiento del parque habitacional;
- IV. Evaluación de los productos habitacionales en términos de su ubicación en los centros de población con respecto a las fuentes de empleo, habitabilidad de la vivienda y adaptabilidad a las condiciones culturales, sociales y ambientales de las regiones;
- V. Evaluación de los precios de suelo;
- VI. Evaluación de las medidas de control para evitar la especulación del suelo; y
- VII. Evaluación de las medidas regulatorias del valor del suelo y sus efectos en los programas habitacionales.

Los indicadores deberán actualizarse anualmente y mantenerse a consulta abierta permanente.

Artículo 115. El Instituto promoverá mecanismos e instrumentos de Acceso a la información que generen las instituciones públicas y privadas en materia de financiamiento para la vivienda, con el fin de que la población conozca las opciones que existen en materia habitacional.

Artículo 116. Los Municipios, las organizaciones de los sectores social y privado, así como las instituciones de educación superior y de investigación, proporcionarán la información correspondiente en el marco de los acuerdos y convenios que al efecto se celebren con el Instituto, en los que se deberá tomar en cuenta las prioridades comunes para la región y la conjunción de recursos para financiar proyectos que detonen el desarrollo de la vivienda.

TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO. DE LA PROCURADURIA ESTATAL DE VIVIENDA.

CAPÍTULO ÚNICO. DENOMINACIÓN, DOMICILIO, OBJETO Y ATRIBUCIONES

Artículo 117. Se crea el organismo público descentralizado denominado Procuraduría Estatal de Vivienda con personalidad jurídica y patrimonio propios. Su actividad tendrá el carácter de interés público y beneficio social.

La Procuraduría Estatal de Vivienda estará sectorizada a la Secretaría de Desarrollo Social, o a la Secretaría encargada del Desarrollo urbano, en caso de existir variaciones en la estructura de la Administración Pública Estatal. La sede de este organismo estará domiciliada en la ciudad de Xalapa- Enríquez, Estado Libre y Soberano de Veracruz de Ignacio de la Llave.

Artículo 118. La Procuraduría de Vivienda estará al cargo de un Procurador. Para el ejercicio de sus atribuciones, se integrará con las direcciones, subdirecciones, departamentos y oficinas que determine esta Ley y su propio Reglamento Interior. Contará, como estructura básica, con las siguientes áreas:

- I. Jurídica;
- II. Conciliación;



- III. Técnica;
- IV. Capacitación;
- V. Información y Difusión; y
- VI. Administración.

Artículo 119. Las atribuciones que ejerza la Procuraduría Estatal de Vivienda estarán relacionadas exclusivamente con acciones en las que se use, preste, subsidie o se otorgue crédito con recursos públicos destinados a programas de vivienda en las siguientes modalidades:

- I. Adquisición, uso y ocupación de suelo público para vivienda popular o de interés social;
- II. Vivienda popular o de interés social;
- III. Zonas habitacionales de interés social; y

Artículo 120. Por tratarse de actividades correspondientes a áreas prioritarias de la Administración Pública, la Procuraduría tendrá como objeto:

- I. Garantizar el derecho de toda familia a acceder a una vivienda digna y adecuada, así como a un hábitat adecuado para su desarrollo, salud y bienestar, mediante la procuración, vigilancia y difusión de la normatividad aplicable al ámbito estatal, y en su caso mediante la imposición de las sanciones correspondientes a quienes la infrinjan;
- II. Efectuar labores de conciliación entre los distintos actores intervinientes en las acciones y programas dirigidos al suelo habitacional y la vivienda, cuando se satisfagan las hipótesis previstas en el artículo 113 de esta Ley;
- III. Iniciar las acciones necesarias ante las autoridades competentes, cuando tenga conocimiento de actos, hechos u omisiones que produzcan daños a la vivienda o a las zonas habitacionales, edificadas o en proceso de gestión o edificación, así como por violaciones a las disposiciones jurídicas en materia de vivienda; y
- IV. Las que le encomiende el Ejecutivo del Estado para beneficio de las familias requirentes de suelo y vivienda.

Artículo 121. Para el cumplimiento de su objeto, la Procuraduría tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Recibir, investigar, atender y en su caso, canalizar ante las autoridades competentes, las denuncias y quejas de la ciudadanía; así como las presentadas por autoridades federales, estatales y municipales, por presuntas violaciones a las disposiciones jurídicas en materia de vivienda;
- II. Ordenar y practicar las visitas de verificación, ya sea de oficio o por denuncia, a las viviendas o zonas habitacionales, en cualquiera de sus fases de edificación o urbanización, con la finalidad de cerciorarse del cumplimiento de las leyes, los reglamentos y normas técnicas estatales, así como de las normas oficiales mexicanas;
- III. Tramitar y resolver los procedimientos administrativos que instaure por conducto de sus unidades administrativas a ella adscritas;
- IV. Realizar auditorías, formular y vigilar dictámenes técnicos y periciales respecto de los daños ocasionados por violación o incumplimiento a las disposiciones jurídicas en materia de vivienda en la entidad;
- V. Ejercer ante los órganos jurisdiccionales, las acciones necesarias para representar el interés legítimo de las personas que resulten o puedan resultar afectadas por actos, hechos u omisiones que impliquen o puedan implicar violación, incumplimiento o falta de aplicación de las disposiciones en materia de vivienda, de conformidad con las normas que en cada caso resulten aplicables;
- VI. Verificar el cumplimiento de las leyes, reglamentos y normas técnicas estatales en materia de vivienda y coadyuvar en la vigilancia del cumplimiento de las normas oficiales mexicanas;



- VII. Informar, orientar y asesorar a la población, dependencias, municipios y organismos descentralizados de carácter estatal y municipal, respecto del cumplimiento y aplicación de las disposiciones jurídicas en materia de vivienda;
- VIII. Coordinarse con las autoridades y dependencias federales, estatales y municipales para el ejercicio de sus atribuciones;
- IX. Aplicar medidas de seguridad cuando exista riesgo inminente, daño o deterioro graves a las viviendas o zonas habitacionales;
- X. Aplicar sanciones por el incumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de vivienda derivado de la tramitación y resolución de los procedimientos administrativos que instaure en ejercicio de sus atribuciones;
- XI. Dar contestación debidamente fundada y motivada a las denuncias presentadas y, en su caso, ratificadas ante la Procuraduría, notificando del resultado de la verificación, de las medidas que se hayan tomado y, en su caso, de la imposición de la sanción respectiva;
- XII. Denunciar ante el Ministerio Público o la Fiscalía, los actos u omisiones que impliquen la probable comisión de delitos, a efecto de proteger y defender el Derecho a la Vivienda, así como dar seguimiento a las denuncias penales que dicha Procuraduría hubiere presentado, encontrándose facultada para actuar como coadyuvante con la referida instancia ministerial;
- XIII. Substanciar y resolver los recursos de revisión interpuesto por los particulares afectados por actos y resoluciones emitidos por esta Procuraduría.
- XIV. Las demás que le confieran otros ordenamientos legales para el cumplimiento de su objeto.

Artículo 122. La Procuraduría de Vivienda se organizará conforme lo establezca su Reglamento interior.

TÍTULO DECIMO TERCERO. DE LAS DENUNCIAS; RESPONSABILIDADES Y RECURSOS.

CAPÍTULO PRIMERO. DE LA DENUNCIA POPULAR.

Artículo 123. Toda persona podrá denunciar ante la Procuraduría, el Instituto o ante otras autoridades competentes, todo hecho, acto u omisión que produzca o pueda producir daños al ejercicio de los derechos establecidos en esta Ley o contravengan sus disposiciones y de los demás ordenamientos que regulen materias relacionadas con la vivienda.

Artículo 124. La denuncia popular podrá ejercitarse ante el Instituto por cualquier persona, por escrito y debe constar de:

- I. El nombre o razón social, domicilio y demás datos que permitan la identificación del denunciante y, en su caso, de su representante legal;
- II. Los actos, hechos u omisiones denunciados;
- III. Los datos que permitan identificar a la presunta autoridad infractora; y
- IV. Las pruebas que en su caso ofrezca el denunciante.

Una vez recibida la denuncia popular acompañada de la documentación correspondiente, será turnada al área jurídica respectiva para su sustanciación.

Artículo 125. En caso de recibirse dos o más denuncias por los mismos actos u omisiones, se ordenará la acumulación de éstas debiéndose notificar a los denunciantes el acuerdo respectivo.

La denuncia se tramitará y resolverá conforme a lo dispuesto en el Código de Procedimientos Administrativos para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.



Artículo 126. En caso de que se compruebe que los actos u omisiones denunciados no producen o no puedan producir daños al ejercicio de los derechos previstos en la Ley y en el presente Reglamento, la autoridad competente lo hará del conocimiento al denunciante.

La formulación de la denuncia popular, así como los acuerdos y resoluciones que emita la autoridad competente, no afectarán el ejercicio de otros derechos o medios de defensa que pudiera corresponder a los afectados conforme a las disposiciones aplicables y no se suspenderán ni interrumpirán sus plazos de prescripción.

Artículo 127. Los expedientes iniciados con motivo de la formulación de la denuncia popular, podrán ser concluido por las siguientes causas:

- I. Por incompetencia de la autoridad correspondiente para conocer de la denuncia popular planteada;
- II. Por la emisión de una resolución derivada del procedimiento de verificación y visitas;
- III. Cuando no existan contravenciones a la normatividad aplicable en materia de vivienda;
- IV. Por haber cesado las causas que originaron el procedimiento; y
- V. Por desistimiento expreso del denunciante.

CAPÍTULO SEGUNDO. DE LAS RESPONSABILIDADES.

Artículo 128. Los servidores públicos que intervengan en los programas de vivienda que utilicen su posición para beneficiarse de los procesos de producción y adquisición de vivienda, construcción de obras de infraestructura o en operaciones inmobiliarias, serán sancionados conforme a lo dispuesto en la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos para el Estado libre y soberano de Veracruz de Ignacio de la Llave, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales, administrativas, patrimoniales o de cualquier otra naturaleza legal.

Artículo 129. El Instituto es responsable de informar de los procedimientos y requisitos necesarios para producir y adquirir vivienda, mediante la difusión de sus programas y reglas de operación a todos los promotores y productores sociales y privados, y al público en general de conformidad con la legislación de transparencia y acceso a la información vigente en el Estado.

CAPÍTULO TERCERO. DE LOS RECURSOS.

Artículo 130. Contra las resoluciones administrativas que las autoridades competentes dicten con motivo de la aplicación de esta Ley, su Reglamento y disposiciones jurídico-administrativas complementarias, procederá el Recurso de Revocación o el Juicio Contencioso Administrativo, en los términos previstos por el Código de Procedimientos Administrativos para el Estado.

TRANSITORIOS:

Primero. Esta Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Estado.

Segundo. Se derogan los artículos de la Ley 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado del Veracruz de Ignacio de la Llave que se opongan o contradigan el contenido de la presente Ley.



Tercero. Los asuntos que se encuentren en trámite hasta antes de su publicación, con fundamento en la Ley 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, seguirán sustanciándose y resolverán conforme a lo dispuesto en la misma.

Cuarto. En tanto se expiden las disposiciones reglamentarias, administrativas y técnicas que se deriven de esta Ley, continuarán aplicándose los reglamentos y acuerdos que sobre la materia se hubieren expedido con anterioridad en todo lo que no se oponga a este ordenamiento.

Quinto. La creación de la Procuraduría de Vivienda se llevará a cabo cuando existiera la disponibilidad presupuestaria estatal necesaria.

Sexto. Se concede un plazo de noventa días hábiles para que el Gobernador del Estado expida las disposiciones reglamentarias administrativas y técnicas a que se refiere el transitorio anterior.

Séptimo. Se derogan las disposiciones que se opongan a la presente Ley.