



H. CONGRESO DEL ESTADO DE YUCATÁN

LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE YUCATÁN

SECRETARÍA GENERAL DEL PODER LEGISLATIVO

UNIDAD DE SERVICIOS TÉCNICO-LEGISLATIVOS

Publicación Nueva 01-Abril-2011



LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE YUCATÁN

ÍNDICE

	ARTÍCULOS
TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES	
CAPÍTULO ÚNICO.- Del Objeto de la Ley	1-4
TÍTULO SEGUNDO POLÍTICAS Y PROGRAMAS EN MATERIA DE VIVIENDA	
CAPÍTULO I.- De los Principios Generales	5
CAPÍTULO II.- De los Programas	6-13
TÍTULO TERCERO AUTORIDADES ESTATALES EN MATERIA DE VIVIENDA	
CAPÍTULO I.- Del Consejo Estatal de Vivienda	14-16
CAPÍTULO II.- De las Competencias	17-19
CAPÍTULO III.- De la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente	20
CAPÍTULO IV.- Del Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán	21-22
CAPÍTULO V.- Del Comité Estatal de Vivienda	23-26
CAPÍTULO VI.- De los Ayuntamientos	27
TÍTULO CUARTO FINANCIAMIENTO PARA LA VIVIENDA	
CAPÍTULO I.- Disposiciones Generales para el Financiamiento del a vivienda	28-36
CAPÍTULO II.- Del Crédito y de los Beneficiarios	37-44
CAPÍTULO III.- De los estímulos a la vivienda	45
TÍTULO QUINTO TIPOS Y CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA	
CAPÍTULO I.- Del Suelo para vivienda	46-50
CAPÍTULO II.- De los conjuntos Habitacionales Administrados por el Gobierno del Estado	51-53
CAPÍTULO III.- De la Calidad y Sustentabilidad de la Vivienda	54-58
CAPÍTULO IV.- De la Vivienda Rural e Indígena	59-62
TÍTULO SEXTO DE LA PRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA	



	ARTÍCULOS
CAPÍTULO ÚNICO.- Disposiciones Generales de la Producción social de Vivienda	63-70
TÍTULO SÉPTIMO CONCERTACIÓN CON LOS SECTORES PRIVADO Y SOCIAL	
CAPÍTULO ÚNICO.- Disposiciones Generales de la Concertación con los Sectores Privado y Social	71-73
TÍTULO OCTAVO DISPOSICIONES PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA LEY	
CAPÍTULO ÚNICO.- Medidas de Seguridad, Sanciones y Recursos	74-79
TRANSITORIOS	5



DECRETO 394

**Publicado en el Diario oficial del Gobierno del Estado
el 1 de abril de 2011**

C. IVONNE ARACELLY ORTEGA PACHECO, Gobernadora del Estado de Yucatán, con fundamento en los artículos 38, 55 fracciones II y XXV de la Constitución Política del Estado de Yucatán y 14 fracciones VII y IX del Código de la Administración Pública de Yucatán, a sus habitantes hago saber.

Que el Honorable Congreso del Estado de Yucatán se ha servido dirigirme el siguiente decreto:

El Congreso del Estado Libre y Soberano de Yucatán, conforme a lo dispuesto en los Artículos 30 Fracción V de la Constitución Política; 18 de la Ley de Gobierno del Poder Legislativo, y 3 de la Ley del Diario Oficial del Gobierno, todas del Estado, emite la Ley de Vivienda del Estado de Yucatán, en base a la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

PRIMERA.- Los diputados integrantes de estas comisiones unidas estimamos que la iniciativa de Ley que se dictamina, encuentra sustento normativo en los artículos 35, fracción II y 55, fracción XI de la Constitución Política del Estado de Yucatán, que establecen la facultad que posee el Poder Ejecutivo de iniciar leyes o decretos, por lo que la iniciativa en comento, reúne los requisitos sobre el particular. La iniciativa de Ley de Vivienda del Estado pretende regular las disposiciones tendentes a establecer los mecanismos necesarios para la construcción, adquisición y mejoramiento de la vivienda, la titulación y ordenamiento de la propiedad privada, la constitución y mantenimiento de reservas territoriales así como disposiciones que permitan satisfacer las necesidades habitacionales con estrategias alternativas de servicios de vivienda.

SEGUNDA.- En los últimos tiempos la participación estatal en los programas de vivienda se ha restringido a la promoción y financiamiento habitacional, estimulando con ello la participación social y privada a fin de que se financien y construyan viviendas sociales.



En este contexto, los planes estatales de desarrollo (de cada administración gubernamental) constituyen los umbrales de los que se derivan los pilares fundamentales para la implementación y ejecución de las políticas públicas, como es la de vivienda con sus objetivos, estrategias y líneas de acción para atender esta sentida demanda.

En términos de registro y de evaluación, la definición más extendida de vivienda es la del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) que señala: “Vivienda. Espacio delimitado normalmente por paredes y techos de cualquier material, con entrada independiente, que se utiliza para vivir, esto es, dormir, preparar los alimentos, comer y protegerse del ambiente”.¹

Según el diccionario de la Real Academia Española la vivienda es: Lugar cerrado y cubierto construido para ser habitado por personas.

La vivienda tiene como premisa fundamental ser el elemento en donde se ubica la unidad social básica denominada familia y se constituye como un bien de consumo indispensable que proporciona a éstas protección, higiene, privacidad y comodidad suficiente para el desarrollo de las personas que la habitan.

Una vivienda adecuada significa algo más que tener un techo bajo el que guarecerse. Significa también disponer de un lugar privado, espacio suficiente, accesibilidad física, seguridad adecuada, seguridad de tenencia, estabilidad y durabilidad estructural, iluminación, calefacción y ventilación suficiente, una infraestructura básica adecuada que incluya servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y eliminación de desechos, factores apropiados de calidad del medio ambiente y relacionados con la salud, y un emplazamiento adecuado y con acceso al trabajo y a los servicios básicos, todo ello a un costo razonable. La idoneidad de todos

¹ Esta definición se obtuvo de la página electrónica oficial del Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (<http://www.inegi.org.mx/>)



esos factores debe determinarse junto con las personas interesadas, teniendo en cuenta las perspectivas de desarrollo gradual.

TERCERA.- El derecho a una vivienda adecuada, como un elemento integrante del derecho a un nivel de vida digno está consagrado en numerosos instrumentos internacionales de derechos humanos. Entre los más notables se encuentran la Declaración Universal de Derechos Humanos en su artículo 25.1 y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales en su artículo 11.1, que señalan reconocimientos y derechos relacionados a las políticas de vivienda que deben de adoptar los estados miembros.

Cabe señalar que también durante la Segunda Conferencia de las Naciones Unidas sobre los asentamientos humanos (Hábitat II), desarrollada en el año de 1996, se tomaron diversos acuerdos de suma importancia relacionados con los asentamientos humanos y el derecho a la vivienda en particular; estableciéndose objetivos y principios para lograr sociedades sostenibles, tal y como a continuación se señala:

«1. Reconocemos la necesidad imperiosa de mejorar la calidad de los asentamientos humanos, que tiene profundas repercusiones en la vida cotidiana y el bienestar de nuestros pueblos. Reina la sensación de que existen grandes oportunidades y la esperanza de que es posible construir un mundo nuevo en el que el desarrollo económico, el desarrollo social y la protección del medio ambiente, en cuanto componentes interdependientes y sinérgicos del desarrollo sostenible, pueden lograrse mediante la solidaridad y la cooperación dentro de los países y entre éstos, y mediante el establecimiento de asociaciones eficaces a todos los niveles. La cooperación internacional y la solidaridad universal, guiadas por los propósitos y principios de la Carta de las Naciones Unidas y en un espíritu de asociación, son indispensables para mejorar la calidad de la vida de los pueblos del mundo.»



2. El objetivo de la Segunda Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos (Hábitat II) es tratar dos temas de igual importancia a escala mundial: "Vivienda adecuada para todos" y "Desarrollo sostenible de los asentamientos humanos en un mundo en proceso de urbanización". El ser humano es el elemento central del desarrollo sostenible, que incluye vivienda adecuada para todos y asentamientos humanos sostenibles, y tiene derecho a llevar una vida saludable y productiva en armonía con la naturaleza.»

Cabe señalar que dicho programa de las Naciones Unidas, señala en su apartado 61, que las acciones y compromisos de los gobiernos y otras partes interesadas deben tener como objetivo promover, proteger y asegurar la realización plena y progresiva del derecho a una vivienda adecuada, como vemos a continuación:

“Desde que se aprobó la Declaración Universal de Derechos Humanos en 1948, el derecho a una vivienda adecuada se ha reconocido como uno de los componentes importantes del derecho a un nivel de vida adecuado. Todos los gobiernos, sin excepción, tienen algún tipo de responsabilidad en el sector de la vivienda, como lo demuestran la creación de ministerios de la vivienda, agencias u organismos estatales análogos, la asignación de fondos al sector de la vivienda y las políticas, programas y proyectos de todos los países. El suministro de vivienda adecuada a todas las personas no sólo exige medidas por parte de los gobiernos sino de todos los sectores de la sociedad, incluido el sector privado, las organizaciones no gubernamentales, las comunidades y las autoridades locales, así como las organizaciones y entidades asociadas de la comunidad internacional. En un contexto global de creación de condiciones propicias, los gobiernos deben adoptar medidas apropiadas a fin de promover, proteger y velar por el logro pleno y gradual del derecho a una vivienda adecuada. Esas medidas son, entre otras, las siguientes:

A. *Disponer que, en materia de vivienda, la ley prohibirá toda forma de discriminación y garantizará a todas las personas una protección igual y eficaz contra la discriminación, en cualquier grado, por motivos de raza, color, sexo,*



idioma, religión, opinión política o de otra índole, origen nacional o social, posición económica, nacimiento o cualquier otra condición;

B. Facilitar a todas las personas, incluidas las mujeres y las personas que viven en la pobreza, seguridad jurídica en cuanto a la tenencia e igualdad de acceso a las tierras, así como protección eficaz frente a los desalojos forzosos que sean contrarios a la ley, tomando en consideración los derechos humanos y teniendo presente que las personas sin hogar no deben ser penalizadas por su condición;

C. Adoptar políticas encaminadas a lograr que las viviendas sean habitables, asequibles y accesibles, incluso para aquellos que no pueden conseguir una vivienda adecuada por sus propios medios, haciendo, entre otras cosas, lo siguiente:

- I. Aumentar la oferta de viviendas asequibles con medidas de regulación e incentivos de mercado apropiados;*
- II. Aumentar el número de viviendas asequibles concediendo subvenciones y subsidios de alquiler y de otro tipo a las personas que viven en la pobreza;*
- III. Apoyar programas de vivienda en régimen de alquiler y de propiedad de base comunitaria, cooperativos y sin fines de lucro;*
- IV. Promover los servicios de apoyo para las personas sin hogar y otros grupos vulnerables;*
- V. Movilizar nuevas fuentes de recursos financieros y de otra índole, públicos y privados, para la vivienda y el desarrollo comunitario;*
- VI. Crear y promover incentivos con base en el mercado para alentar al sector privado a satisfacer las necesidades de viviendas asequibles en régimen de alquiler y de propiedad;*
- VII. Promover pautas sostenibles de desarrollo espacial y sistemas de transporte que mejoren el acceso a los bienes, los servicios, los medios de esparcimiento y los lugares de trabajo;*



D. Monitorear y evaluar con eficacia las condiciones de vivienda; incluyendo el número de personas sin hogar y de viviendas deficientes y, en consulta con la población afectada, formular y adoptar políticas de vivienda apropiadas, así como poner en práctica estrategias y planes eficaces para hacer frente a esos problemas.”

CUARTA.- Bajo esta perspectiva y en términos de lo dispuesto en el instrumento internacional antes señalado, el Programa de Asentamientos Humanos de Naciones Unidas (ONU Habitat) señala que particularmente en países en desarrollo las tasas de crecimiento poblacional y migración urbana-rural tienen graves consecuencias en la calidad de vida. En este sentido, se considera que a inicios del presente milenio 1.1 mil millones de personas viven en condiciones inadecuadas de vivienda en zonas urbanas. De igual forma, ONU Habitat asegura que en países en desarrollo más de la mitad de la población vive en asentamientos informales con condiciones que pueden ser descritas como entornos que ponen en riesgo la salud y la vida. En consecuencia, se estima que la necesidad o demanda anual de vivienda en las zonas urbanas de los países en desarrollo es alrededor de 35 millones de unidades. Es decir, se deben de construir, aproximadamente, 95 mil nuevas unidades por día en zonas urbanas, para satisfacer las necesidades mínimas de vivienda mundial.²

México sin lugar a duda no ha quedado exento de la realidad mundial, por el contrario, prueba de ello son los datos generados por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía que señalan que el parque habitacional en México asciende a más de 35 millones de viviendas, de las cuales el 80.4% están actualmente habitadas. De esta cifra, Yucatán aporta 0.5 millones de unidades habitadas con una tasa de crecimiento de viviendas del 3.0%, cifra que supera el incremento promedio nacional.³ Por tanto se hace necesario e imprescindible contar con normas y políticas públicas que

² Los datos se obtuvieron de la página electrónica oficial del Programa de Asentamientos Humanos de Naciones Unidas (<http://ww2.unhabitat.org/programmes/housingrights/>).

³ Censo de Población y Vivienda 2010. Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).



permitan a los ciudadanos acceder a viviendas dignas y decorosas en términos de lo dispuesto por el artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

En concordancia con lo anterior, México ha adoptado una política de vivienda sustentada en 4 retos⁴ que afronta el sector en cuestión:

- 1) Cobertura. En este sentido, resulta imprescindible el desarrollo de una oferta de vivienda que satisfaga la necesidad presente y futura de la sociedad. Especial hincapié se hace en la producción social, la autoproducción y la autoconstrucción de vivienda como mecanismos con un importante potencial para dar cauce a la problemática habitacional en México, sobre todo en zonas urbanas con alta marginación social.
- 2) Calidad y Sustentabilidad. El país no es ajeno a la dinámica poblacional internacional por lo que es posible ver una clara tendencia de urbanización a nivel nacional, generando un importante crecimiento de zonas urbanas en los diversos estados y ciudades mexicanas. De tal forma, es necesario fortalecer la capacidad de las instituciones para controlar las condiciones de habitabilidad de las viviendas bajo el principio de sustentabilidad.
- 3) Integralidad Sectorial. Resulta estratégico buscar el fortalecimiento de la cohesión entre las instituciones nacionales, estatales y municipales, de forma tal, que garanticen la productividad y fomento a la vivienda digna y de calidad en México.
- 4) Apoyo Gubernamental. Reto fundamental para permitir el acceso al financiamiento para vivienda a las familias de menores ingresos y/o en

⁴ Los retos descritos son enunciados en el Programa Nacional de Vivienda 2007-2012: Hacia un desarrollo habitacional sustentable.



condiciones de marginalidad social, evitando que la producción de vivienda social crezca de manera desordenada y sin cuidado de parámetros de sustentabilidad.

Los presentes retos constituyen los pilares en los que se sustenta la política de vivienda en el país. Aunado a esto, es trascendental, para los estados, regular bajo un marco normativo que modernice, dinamice y garantice la calidad en el sector de la vivienda, impactando positivamente, no sólo el entorno económico estatal, sino que mejore sustancialmente el nivel de vida de la sociedad en su conjunto, pero particularmente a aquellos sectores más vulnerables de la sociedad.

Por tal razón, es evidente que las desigualdades de ingresos y oportunidades en la sociedad, produce efectos negativos en el desarrollo de la misma e incrementa la cantidad de personas que no pueden acceder a una vivienda adecuada y segura, convirtiéndose el tema de la vivienda en uno de los puntos torales de la administración pública, misma que merece atención especial como política de Estado.

QUINTA.- En materia de derecho de vivienda, en nuestro país se ha establecido, en el artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el derecho de toda familia a disfrutar de una vivienda digna y decorosa; así el Estado debe fijar los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar este objetivo, lo que trae como consecuencia garantizar este derecho de carácter social.

En relación a lo anterior, el Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos comentada y concordada⁵, al interpretar el artículo 4 de la misma señala que:

“El derecho a la vivienda guarda una estrecha relación con otros derechos.

Desde el punto de vista de los sujetos, el derecho a la vivienda es un derecho que le

⁵ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos comentada y concordada, décimo novena edición, Tomo I. 2006, páginas 104-107. Instituto de Investigaciones Jurídicas, Universidad Nacional Autónoma de México.



asigna lo mismo a los niños, a las minorías, a los trabajadores que a los inmigrantes. Desde el punto de vista de su objeto, la posibilidad de contar con una vivienda digna es condición necesaria para poder disfrutar de otros derechos.

Por otro lado, la Constitución otorga el derecho a disfrutar de una vivienda, pero no de de cualquier vivienda, sino de una que sea “digna y decorosa”. La dignidad y decoro de una vivienda no son cualidades fáciles de evaluar, pero tienen que ver con la posibilidad de que las personas puedan desarrollar, dentro de ellas, su autonomía moral y encuentren un mínimo de satisfacción de sus planes de vida.

....

*La Constitución despliega sus efectos normativos, por lo que hace al derecho a la vivienda, en dos diferentes sentidos. **En primer término, supone un mandato al legislador para que desarrolle la legislación necesaria para hacer realidad ese derecho; en segundo lugar, supone un mandato para el Poder Ejecutivo en el sentido de implementar políticas públicas de fomento a la vivienda, de otorgamiento de créditos, de regulación de uso de suelo habitacional a costos accesibles, entre otros.***

SEXTA.- Por otra parte en Yucatán se hace preciso regular y fomentar la acciones en materia de vivienda, ello debido al constante y acelerado crecimiento de la población y a la necesidad de mejorar los instrumentos dirigidos a esta materia; aunado a lo anterior, y en virtud de la situación de vulnerabilidad en que se encuentra gran parte de la sociedad que carece de una vivienda, hace necesario que en el estado se cuente con normas que les garanticen un patrimonio con seguridad jurídica y social, bajo condiciones adecuadas de mercado, es decir la obtención de viviendas sociales a precios realmente asequibles.

En este sentido el Estado, atento a la necesidad de mejorar las condiciones de vida de los ciudadanos yucatecos, se ha trazado como finalidad seguir una política social que eleve su calidad de vida; razón por la cual, ha manifestado su preocupación para que la sociedad más vulnerable pueda potenciar y desarrollar sus capacidades



humanas y productivas, motivo por el cual pretende fortalecer su marco regulatorio en materia de vivienda.

En efecto, en la generación de vivienda inciden numerosos factores que son indispensables para la programación y ejecución de las acciones en este sector. Entre los elementos que se consideran en la planeación de las políticas públicas encaminadas a la obtención de viviendas se encuentran, entre otras, la oferta de suelo, dotación de infraestructura y servicios, trámites regulatorios como son licencias, gravámenes, escrituración, procesos de construcción, tipo de tecnologías y por supuesto la coordinación de instituciones públicas y privadas que supervisen y lleven a cabo la producción habitacional.

Ahora bien, conscientes de la problemática existente en torno a la necesidad de que cada familia yucateca cuente con una vivienda, hace que la acción parlamentaria se aboque a legislar en favor de los grupos sociales que por alguna circunstancia no cuentan con los recursos necesarios para satisfacer sus necesidades básicas; ya que no sólo se trata de dotar de vivienda a las familias existentes, sino también de hacer posible una política de vivienda con visión de futuro y proyección social.

En tal virtud, la diputada y diputados que integramos estas comisiones unidas, con el objetivo específico de revisar, analizar, discutir y actualizar el marco normativo estatal en materia de vivienda, consideramos necesario crear un instrumento jurídico que establezca una política del Estado y de los municipios en materia de vivienda, que norme los programas, los instrumentos, los planes, acciones y apoyos y demás disposiciones legales para que toda familia o persona que habite en el Estado pueda disfrutar de una vivienda digna y decorosa, preferentemente aquellas que se encuentren en una situación de marginación, pobreza y vulnerabilidad social.



SÉPTIMA.- Así, una de las finalidades de ésta Ley es concertar acciones con los tres niveles de gobierno, así como con la sociedad civil para consolidar el mercado habitacional; promoviendo la compra, construcción, renta y mejoramiento de las viviendas a través de políticas y programas en la materia.

Además, esta nueva norma incorpora políticas que permitirán fijar criterios para asegurar el destino de los subsidios para vivienda con sustento en los principios de atención a la población en situación de pobreza y de apoyo a la producción social de vivienda, da preferencia a las familias con los más bajos ingresos. La ley plantea el diseño y ejecución de una política integral de suelo para vivienda, también reconoce los procesos de producción social de vivienda.

Asimismo, otra de las ventajas que se derivarán de la operación de la nueva Ley de Vivienda es que establece las bases para la creación del Sistema Estatal de Indicadores de Vivienda como un conjunto de datos organizados bajo una estructura conceptual predeterminada, que permita mostrar la situación de la vivienda y el mercado habitacional.

Por tal razón, los diputados integrantes de estas comisiones dictaminadoras, en el análisis de la iniciativa de Ley realizamos diversas adecuaciones a la original con el fin de obtener una ley más completa, clara y específica, dando como resultado una disposición normativa acorde con las necesidades de nuestra entidad en materia de vivienda.

De acuerdo a todo lo anteriormente vertido, consideramos viable aprobar la Ley de Vivienda del Estado de Yucatán, misma que consta de 79 artículos divididos en 8 títulos y 5 artículos transitorios.



El Título Primero está integrado por un capítulo único que contempla el objeto de la Ley, la supletoriedad, los derechos de los habitantes en materia de vivienda y un glosario de conceptos que serán manejados dentro del cuerpo de dicha norma.

Por lo que hace al Título Segundo, éste se integra por dos capítulos que abordan tanto los principios generales que deberá considerar la Política Estatal de Vivienda, así como lo referente a los programas estatal y municipal en esta materia.

En lo tocante al Título Tercero, éste se encuentra integrado por 6 capítulos, en los cuales se establecen las autoridades que participarán en materia de vivienda; como es el caso del Consejo Estatal de Vivienda, órgano de nueva creación, encargado de la planeación, formulación, instrumentación, ejecución y seguimiento de la Política Estatal de Vivienda; la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Estado; el Instituto de Vivienda del Estado que tendrá a su cargo la ejecución e implementación de la política y los programas de vivienda que le correspondan conforme a esta Ley y otros instrumentos legales; el Comité Estatal de Vivienda, que será la instancia de consulta y asesoría del Consejo, y la participación de los ayuntamientos, en el ámbito de sus respectivas competencias.

En el Título Cuarto integrado por tres capítulos, se aborda lo relativo al financiamiento para la vivienda, estableciendo las modalidades de éste que deberá contemplar las Políticas de Vivienda del Estado como el otorgamiento de crédito o préstamo con garantía hipotecaria, inversión directa con financiamiento de los tres niveles de gobierno federal, estatal y municipal, inversión compartida del gobierno del Estado con aportaciones del sector privado, entre otras. De igual manera, en este Título se aborda lo correspondiente al crédito y los beneficiarios, en el cual los créditos de vivienda de los diversos programas se otorgarán en relación con la capacidad de pago del beneficiario.



Por lo que respecta a el Título Quinto se integra por 4 capítulos, dispone lo referente a los tipos y características de la vivienda en el Estado, el suelo para vivienda, los conjuntos habitacionales administrados por el gobierno del Estado, la calidad y sustentabilidad de la vivienda y la vivienda rural e indígena.

En los Títulos Sexto, Séptimo y Octavo, integrados por capítulos únicos, señalan lo concerniente a la producción social de vivienda, la concertación con los sectores privado y social, y las disposiciones necesarias para el cumplimiento de la Ley.

Finalmente es preciso señalar, que durante las sesiones de trabajo de estas comisiones unidas, diversos diputados que las integran efectuaron valiosas aportaciones y observaciones que fueron tomadas en cuenta para enriquecer el contenido de la norma, dentro de las cuales destacan las siguientes:

- Se adicionó una fracción XII al artículo 5 para establecer que la Política Estatal de Vivienda, deba considerar el fomento a la investigación tecnológica, la innovación y promoción de sistemas constructivos alternativos, todo en materia de vivienda;
- Las fracciones VIII y IX del artículo 20 de la iniciativa que fueron propuestas como facultades de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, se reubicaron como fracciones IX y X del artículo 22 para establecerlas como atribuciones del Instituto de Vivienda;
- En el artículo 23 relativo a la conformación del Comité Estatal de Vivienda, se adicionaron como invitados permanentes a organizaciones de trabajadores y obreros por la representación que éstas ostentan, y
- Se adició denominación a títulos y capítulos que carecían de ello.

Por todo lo expuesto y fundado, los integrantes de las comisiones permanentes de Puntos Constitucionales y Gobernación; y la de Desarrollo Urbano, Vivienda e Infraestructura, en el estudio, análisis y dictamen de la iniciativa de Ley de Vivienda del



Estado de Yucatán, nos pronunciamos a favor con los razonamientos y adecuaciones planteadas. En tal virtud, con fundamento en los artículos 30, fracciones V de la Constitución Política, 18 y 43, fracción I y XI de la Ley de Gobierno del Poder Legislativo, ambas del Estado de Yucatán, sometemos a consideración del Pleno del Congreso del Estado de Yucatán, el siguiente proyecto de:



LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE YUCATÁN

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO ÚNICO Del Objeto de la Ley

Artículo 1.- Esta Ley es de orden público, interés social y de observancia general en todo el territorio del Estado y tiene por objeto:

I.- Definir y establecer la política y las bases para el Programa Estatal de Vivienda, así como las acciones de gobierno necesarias para garantizar las condiciones de desarrollo habitacional, considerando aspectos económicos, sociales, urbanos, ambientales, culturales y poblacionales en la entidad;

II.- Regular y coordinar integralmente la participación de los sectores público, privado y social para fijar las directrices tendientes a lograr que todo habitante del Estado ejerza su derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa;

III.- Fijar políticas que atiendan el desarrollo habitacional en función de la demanda de vivienda de la población en el Estado, preferentemente orientadas a las Personas de bajos recursos económicos;

IV.- Establecer criterios de ayuda y protección a las personas de bajos recursos económicos que puedan estar en situación de riesgo por fenómenos naturales, en razón del tipo de vivienda en que habiten;



V.- Promover la ejecución de estudios orientados a determinar la naturaleza de la demanda de vivienda y los requerimientos de suelo de las distintas regiones del Estado, así como para la constitución de reservas territoriales que satisfagan la necesidad habitacional de la población en la entidad;

VI.- Crear mecanismos para que las personas de bajos recursos económicos tengan acceso al financiamiento de una vivienda digna y decorosa;

VII.- Establecer sistemas de financiamiento, inversión y estímulos dirigidos a los sectores privado y social en el diseño y construcción de vivienda de carácter social;

VIII.- Promover políticas para el diseño y distribución de conjuntos habitacionales, con respeto al medio ambiente, patrimonio cultural, la imagen urbana y a las condiciones geográficas de la región, y

IX.- Sentar las bases para la creación del Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda.

Artículo 2.- Se aplicarán de manera supletoria a lo dispuesto por esta Ley, las normas estatales vigentes relacionadas con la vivienda y desarrollo urbano sustentable, siempre que sus disposiciones no estén contenidas en la misma.

Artículo 3.- Todos los habitantes del Estado tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, con acceso a los servicios básicos, que cumpla con los criterios en la prevención de desastres naturales, brinde seguridad jurídica en lo relativo a su propiedad o legítima posesión y permita el disfrute de la intimidad e integración social y urbana.

Artículo 4.- Para efectos de esta Ley, se entiende por:



I.- Comité: el Comité Estatal de Vivienda;

II.- Consejo: el Consejo Estatal de Vivienda;

III.- Congreso: el Congreso del Estado de Yucatán;

IV.- Crédito para vivienda: el préstamo que se concede para la adquisición de Suelo para vivienda, construcción, mantenimiento y ampliación de una vivienda, así como los destinados al pago de pasivos derivados de la adquisición de una vivienda;

V.- Constructor social de vivienda: la persona física o moral, que en forma individual o colectiva, construye vivienda, así como los centros o institutos que realizan actividades orientadas a la asistencia técnica en materia de construcción habitacional para las personas de bajos recursos económicos;

VI.- Construcción social de vivienda: aquella que se realiza bajo el control de auto constructores y auto productores que operan sin fines de lucro y que se orienta prioritariamente a atender las necesidades habitacionales de las personas de bajos recursos económicos;

VII.- Estímulo: la medida de carácter jurídico, administrativo, fiscal o financiero, que aplican las entidades y dependencias de la administración pública federal, estatal y municipal, a fin de promover y facilitar la ejecución de acciones, procesos o programas habitacionales;

VIII.- Instituto: el Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán;



IX.- Personas de bajos recursos económicos: aquellas que perciben menos de dos salarios mínimos diarios vigentes en el Estado de Yucatán;

X.- Ley: la Ley de Vivienda del Estado de Yucatán;

XI.- Política Estatal de Vivienda: el conjunto de disposiciones, criterios, lineamientos y medidas de carácter general que establece el gobierno del Estado, en coordinación con los gobiernos municipales y los sectores privado y social, para garantizar el acceso al derecho a una vivienda digna y decorosa;

XII.- Secretaría: la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Estado;

XIII.- Suelo para vivienda: los terrenos que física y legalmente son susceptibles de ser destinados preferentemente al uso habitacional, conforme a las disposiciones aplicables, y

XIV.- Vivienda digna y decorosa: aquella que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, habitabilidad, salubridad, calidad, que cuente con los servicios básicos, brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión y cumpla con los criterios para la prevención de desastres en general.



TÍTULO SEGUNDO

POLÍTICAS Y PROGRAMAS EN MATERIA DE VIVIENDA

CAPÍTULO I

De los Principios Generales

Artículo 5.- La Política Estatal de Vivienda, para cumplir con los fines de esta Ley, considerará:

- I.- La congruencia entre los programas estatales y municipales de vivienda;
- II.- Las estrategias que faciliten la participación de los diferentes niveles de la administración pública federal, estatal y municipal, los sectores privado y social para satisfacer las necesidades de vivienda en la entidad;
- III.- La proyección de la vivienda como factor indispensable del desarrollo social y económico estatal, para garantizar un crecimiento urbano y social armonioso, adecuándola a las condiciones regionales, ambientales, culturales y económicas del Estado;
- IV.- Los mecanismos para ampliar las oportunidades de acceso a la vivienda, orientados prioritariamente a las personas de bajos recursos económicos, a través de la construcción de vivienda social;
- V.- La creación de infraestructura de servicios para la vivienda a través de una red de constructores y distribuidores de materiales orientados a la construcción de vivienda social;



VI.- El establecimiento de unidades o conjuntos habitacionales administrados por el gobierno del Estado, destinados a otorgar en arrendamiento a los particulares;

VII.- El diseño y construcción de viviendas, así como el desarrollo integral de las destinadas a personas con capacidades diferentes;

VIII.- El desarrollo de las acciones que permitan proporcionar vivienda transitoria a la población del Estado que se encuentre en riesgo o haya sufrido daños a causas de un desastre natural, considerando en todo caso la disponibilidad financiera de los gobiernos, municipal, estatal y/o federal;

IX.- La simplificación de trámites, requisitos y costos en la construcción de vivienda;

X.- La elaboración de una base estadística estatal en materia de vivienda que incluya a constructores y posibles beneficiarios;

XI.- La difusión de los programas estatal y municipal de vivienda, y

XII.- El fomento a la investigación tecnológica, la innovación y promoción de sistemas constructivos alternativos, todo en materia de vivienda.

CAPÍTULO II

De los Programas

Artículo 6.- Los objetivos, metas, acciones y demás instrumentos en materia de vivienda se establecerán en:

I.- El Programa Estatal de Vivienda;

II.- El Programa Operativo Anual de Vivienda, y



III.- Los Programas Municipales de Vivienda.

Artículo 7.- El Programa Estatal de Vivienda se formulará con objeto de articular las diversas acciones y proyectos en la materia, con la participación del Instituto y de los sectores público, privado y social, en los términos de esta Ley.

Artículo 8.- El Programa Estatal de Vivienda deberá contener:

I.- El diagnóstico de la situación y tendencia habitacional del Estado, así como el análisis de oportunidades y retos para el desarrollo de la vivienda;

II.- La misión y visión de la Política Estatal de Vivienda;

III.- Las estrategias generales y particulares para el desarrollo regional, económico y social del sistema urbano, que genere proyecciones a corto, mediano y largo plazos, que identifique las fuentes de financiamiento e integre, coordine y fomente la participación de los sectores público, privado y social;

IV.- Los lineamientos para la elaboración del Programa Operativo Anual de Vivienda;

V.- Los instrumentos de carácter financiero para los proyectos de vivienda;

VI.- Los criterios para el establecimiento de reservas territoriales destinadas a la creación de infraestructura de conjuntos habitacionales, dotados de equipo y servicios para vivienda, especialmente para personas de bajos recursos económicos;

VII.- Los mecanismos de coordinación entre la Federación, el Estado y los municipios en materia de vivienda, y



VIII.- El Sistema de Evaluación de Resultados.

Artículo 9.- El Titular del Poder Ejecutivo del Estado aprobará mediante Decreto el Programa Estatal de Vivienda y ordenará su publicación en el Diario Oficial del Gobierno del Estado.

Artículo 10.- El Programa Estatal de Vivienda, una vez aprobado y publicado, se inscribirá en el Registro de Planes de Desarrollo Urbano y Declaratorias, como una modalidad del Plan Estatal de Desarrollo y será obligatorio para las dependencias y entidades de la administración pública estatal y de la municipal, en el ámbito de sus respectivas competencias.

Artículo 11.- El Programa Estatal de Vivienda será evaluado anualmente, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, para determinar el cumplimiento de sus objetivos y conocer el impacto de la estrategia implementada.

Los resultados de dicha evaluación serán públicos y obligatorios para las dependencias y entidades de la administración pública estatal y de la municipal.

Artículo 12.- El Programa Operativo Anual de Vivienda deberá contener, por lo menos:

I.- Las directrices de coordinación con los programas estatales y municipales de desarrollo urbano, de medio ambiente y de vivienda;

II.- Las metas estatales y municipales en materia de vivienda;

III.- Los medios de financiamiento, formas de asignación y recuperación de los recursos económicos;



IV.- El déficit de vivienda, uso de suelo, complejos y reservas territoriales y los proyectos orientados a atenderlas;

V.- La especificación de las acciones de coordinación con el Instituto y demás sectores público, social y privado para el cumplimiento de sus acciones en materia de vivienda;

VI.- Los plazos y estrategias de ejecución de los proyectos de vivienda;

VII.- La forma de identificar e informar a los sectores de la población susceptibles de ser beneficiados, y

VIII.- Los mecanismos de información, seguimiento y evaluación.

Artículo 13.- Los programas que en materia de vivienda realicen los municipios, en el ámbito de su competencia, tomarán en cuenta:

I.- Las disposiciones legales de naturaleza federal, estatal y municipal, aplicables en materia de vivienda, incluyendo aquéllas de carácter administrativo y las contenidas en sus planes y programas, y

II.- Los actos jurídicos de coordinación o colaboración celebrados por el Estado, con la Federación y sectores privado y social, encaminados a cumplir con los objetivos del Programa Estatal de Vivienda.

TÍTULO TERCERO

AUTORIDADES ESTATALES EN MATERIA DE VIVIENDA

CAPÍTULO I

Del Consejo Estatal de Vivienda



Artículo 14.- Se crea el Consejo Estatal de Vivienda como órgano encargado de la planeación, formulación, instrumentación, ejecución y seguimiento de la Política Estatal de Vivienda.

Artículo 15.- El Consejo tendrá las siguientes atribuciones:

I.- Establecer los mecanismos de coordinación relativos a las acciones en materia de vivienda que deban realizar la administración pública federal, estatal y municipal y los sectores privado y social;

II.- Integrar las acciones e instrumentos en materia de vivienda orientados a las personas de bajos recursos económicos;

III.- Determinar los elementos técnicos para la elaboración y promoción de los programas de desarrollo urbano, de vivienda y de medio ambiente, destinados a beneficiar a personas de bajos recursos económicos del Estado;

IV.- Definir mecanismos para el diseño de esquemas de financiamiento que respondan a las necesidades de vivienda de personas de bajos recursos económicos;

V.- Aprobar el diseño arquitectónico de los conjuntos habitacionales administrados por el gobierno y otorgados en arrendamiento a personas de bajos recursos económicos en la entidad;

VI.- Estudiar y emitir un dictamen de los proyectos de programas de vivienda presentadas por los sectores privado y social, y



VII.- Plantear lineamientos para el mejoramiento y la actualización del Programa Estatal de Vivienda.

Artículo 16.- El Consejo Estatal de Vivienda estará integrado por:

I.- El Titular del Poder Ejecutivo del Estado, quien será el Presidente;

II.- El Secretario de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Estado;

III.- El Director General del Instituto de Vivienda del Estado, y

IV.- El Presidente del Comité Estatal de Vivienda, quien fungirá como Coordinador General, y

V.- Los representantes de los ayuntamientos que formen parte del Comité Estatal de Vivienda, previstos en la fracción II del artículo 23 de esta Ley.

El Consejo sesionará de manera ordinaria cada tres meses y en forma extraordinaria, las veces que sean necesarias, a juicio de su Presidente.

El reglamento de esta Ley establecerá la forma y términos en que deberán llevarse a cabo las sesiones del Consejo.

CAPÍTULO II

De las Competencias

Artículo 17.- Las dependencias y organismos de la administración pública estatal y municipal, participarán en la ejecución de la Política Estatal de Vivienda de manera coordinada, en el ámbito de sus competencias, y conforme a lo establecido en esta Ley.



Artículo 18.- Las dependencias y organismos de la administración pública estatal, podrán celebrar convenios o acuerdos de coordinación con la Federación, con objeto de:

I.- Dar seguimiento a las políticas, programas y acciones federales, estatales y municipales en materia de vivienda;

II.- Establecer bases y lineamientos para una mejor distribución de responsabilidades;

III.- Recibir y aplicar recursos para la ejecución de programas de vivienda;

IV.- Establecer mecanismos de homologación normativa y simplificación de trámites administrativos requeridos en la realización de acciones de vivienda considerando sus tipos y modalidades, y

V.- Apoyar la construcción social de vivienda para las personas de bajos recursos económicos.

Artículo 19.- Las dependencias y organismos de la administración pública estatal y de la municipal, podrán recibir asesoría y apoyo del gobierno federal para aumentar su capacidad técnica y operativa en materia de vivienda.

En su caso, los gobiernos estatal y municipal gestionarán la asignación de recursos federales para complementar sus proyectos de vivienda y suelo.

CAPÍTULO III

De la Secretaría de Desarrollo

Urbano y Medio Ambiente



Artículo 20.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Estado, en materia de vivienda, tendrá las siguientes atribuciones:

- I.-** Coordinarse con el Instituto para diseñar el Programa Estatal de Vivienda;
- II.-** Analizar a corto, mediano y largo plazo la tendencia del desarrollo urbano y ordenamiento territorial estatal;
- III.-** Aprobar el Programa Estatal de Vivienda, que le presente el Instituto, así como vigilar y evaluar su cumplimiento;
- IV.-** Realizar un diagnóstico de la demanda y necesidades de la población en materia de vivienda, y proponer acciones para satisfacerlas, considerando preferentemente a las personas de bajos recursos económicos;
- V.-** Constituir conjuntamente con el Instituto, reservas territoriales para fines habitacionales;
- VI.-** Realizar investigaciones sobre nuevos métodos tecnológicos que permitan mejorar la calidad de la vivienda y disminuir los costos del proceso de construcción, así como la simplificación y facilitación de trámites;
- VII.-** Fomentar estudios y procesos de planeación para el establecimiento y operación de conjuntos habitacionales arrendados por el gobierno del Estado, destinados a Personas de bajos recursos económicos;
- VIII.-** Proponer políticas económicas para estimular la construcción de vivienda;



IX.- Elaborar la normatividad reglamentaria en materia de uso de suelo y ambientales con fines habitacionales y remitirla al Titular del Poder Ejecutivo para los fines correspondientes, y

X.- Aplicar, en cooperación con el gobierno federal y los ayuntamientos, programas emergentes de vivienda que se requieran en casos de desastres naturales.

CAPÍTULO IV

Del Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán

Artículo 21.- El Instituto de Vivienda del Estado tendrá a su cargo la ejecución e implementación de la política y los programas de vivienda que le correspondan conforme a esta Ley y otros instrumentos legales.

Artículo 22.- Para los efectos de esta Ley, el Instituto tendrá las siguientes atribuciones:

I.- Ejecutar, coordinar, impulsar y dar seguimiento a los programas de construcción, adquisición y mejoramiento de la vivienda en el Estado, con particular atención a las necesidades de la población de bajos recursos económicos;

II.- Proponer a la Secretaría los programas y sistemas de ejecución en materia de vivienda, necesarios para el adecuado desarrollo de ésta;

III.- Coadyuvar con las instituciones públicas federales, estatales y municipales, así como con los sectores social y privado, en el desarrollo de programas habitacionales y la correcta ejecución de los proyectos de vivienda;



IV.- Atender las consultas en materia de desarrollo urbano y de vivienda, que le soliciten los municipios y los promotores de vivienda de interés social;

V.- Elaborar las estadísticas en materia de vivienda, y estudios socioeconómicos, necesarios para establecer las necesidades de la región y determinar las características de las unidades habitacionales del Estado;

VI.- Crear y operar el Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda, que permita conocer la situación en la materia y las condiciones socioeconómicas, y culturales de los habitantes de las diversas regiones del Estado;

VII.- Evaluar y emitir dictámenes sobre la viabilidad financiera de los proyectos que le presenten y detectar e impulsar el financiamiento de los programas de fomento a la vivienda;

VIII.- Realizar la investigación necesaria para generar prototipos de vivienda de bajo costo para personas de bajos recursos económicos;

IX.- Orientar y, en su caso, apoyar a los ayuntamientos que lo soliciten, en la elaboración de sus programas de vivienda y suelo;

X.- Fomentar la inversión en materia de vivienda; a través de la difusión de los mecanismos e instrumentos crediticios que permitan el acceso al financiamiento de vivienda a los diversos sectores de la población, y

XI.- Las demás que le otorguen esta Ley y otras disposiciones legales aplicables.

CAPÍTULO V

Del Comité Estatal de Vivienda



Artículo 23.- El Comité será la instancia de consulta y asesoría del Consejo y se conformará de la siguiente manera:

I.- Un Presidente, que será elegido por el voto de la mayoría de sus miembros;

II.- Los titulares de las dependencias y entidades de la administración pública estatal, relacionados con el sector vivienda, y los presidentes municipales de las siete cabeceras regionales, de los subcomités que se consideran en el Reglamento del Comité de Planeación y Desarrollo del Estado de Yucatán, y

III.- Los representantes designados por los colegios legalmente constituidos de:

- a) Profesionales de derecho;
- b) Notarios Públicos del Estado de Yucatán;
- c) Ingenieros Civiles;
- d) Arquitectos;
- e) Economistas;
- f) Peritos valuadores;
- g) Instituciones públicas y privadas encargadas de la docencia, capacitación o investigación jurídica, y
- h) Un representante de las instituciones bancarias en el Estado, interesadas en participar en los proyectos habitacionales en el estado.

Participarán como invitados permanentes, los representantes en el Estado del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, de la Confederación de Trabajadores del México, de la Confederación Revolucionaria de Obreros y Campesinos, de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción y de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda.



Artículo 24.- Los miembros del Comité desempeñarán sus funciones en forma honoraria.

Artículo 25.- El Comité tendrá las siguientes atribuciones:

I.- Formular y aprobar su Reglamento Interno;

II.- Proponer mecanismos para mejorar los procesos de planeación en materia de vivienda;

III.- Exponer al Consejo, propuestas, criterios y formas de ejecución de las políticas de vivienda;

IV.- Plantear proyectos de modificaciones a la normatividad en materia de vivienda;

V.- Generar proyectos innovadores de materiales de construcción, desarrollo urbano y arquitectura habitacional, que permitan construir viviendas económicas y ambientalmente sustentables, de acuerdo con las características de la región;

VI.- Proponer proyectos de diseño en materia de vivienda, en particular acerca de los conjuntos habitacionales que el Estado otorgue en arrendamiento a las personas de bajos recursos económicos;

VII.- Participar en la difusión de los planes y programas de vivienda, y

VIII.- Impulsar la creación de asociaciones y organismos de carácter público, privado, social o mixto, que tengan como objetivo el mejoramiento de la calidad en la construcción de vivienda.



Artículo 26.- El Comité sesionará por lo menos una vez por trimestre de manera ordinaria y, extraordinaria las veces que sean necesarias, a juicio de su Presidente.

El reglamento de esta Ley señalará la forma y términos en que se llevarán a cabo las sesiones del Comité.

CAPÍTULO VI

De los Ayuntamientos

Artículo 27.- Los ayuntamientos, en el ámbito de sus respectivas competencias tendrán las siguientes facultades y obligaciones:

- I.- Formular, aprobar, actualizar, evaluar y vigilar el cumplimiento del Programa Municipal de Vivienda y de aquellos que deriven del mismo;

- II.- Celebrar convenios y acuerdos de coordinación con el Instituto, organismos públicos federales, estatales y de otros municipios, con los sectores privado y social, para el desarrollo de la vivienda en todas sus modalidades, regularización de la tenencia de la tierra urbana, constitución de reservas territoriales con fines habitacionales e innovación, producción y distribución de materiales de construcción;

- III.- Establecer y gestionar sistemas de financiamiento; obtener y administrar créditos con instituciones públicas o privadas, que faciliten a las personas de bajos recursos económicos la obtención de tierra para uso habitacional o la adquisición, construcción, mejoramiento, ampliación y rehabilitación de viviendas;



IV.- Integrar el Sistema Municipal de Información e Indicadores de Vivienda, que permita conocer la situación de la vivienda y las condiciones socioeconómicas, sociales, y culturales de sus habitantes;

V.- Crear indicadores que permitan establecer las tendencias del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial a mediano y largo plazos, así como realizar la planeación, programación y presupuestación de las acciones en materia de vivienda, otorgando atención preferente a las personas de bajos recursos económicos;

VI.- Fomentar la participación ciudadana en materia de programas y acciones de vivienda;

VII.- Brindar los servicios públicos municipales derivados de los programas de vivienda federal, estatal y municipal, en su caso, coordinadamente con las entidades y organismos estatales y de otros municipios, así como con los sectores privado y social, y

VIII.- Las demás que le otorguen otros ordenamientos jurídicos aplicables.

TÍTULO CUARTO FINANCIAMIENTO PARA LA VIVIENDA

CAPÍTULO I Disposiciones Generales para el Financiamiento de la Vivienda

Artículo 28.- El financiamiento público federal, estatal y municipal para la vivienda, tenderá a garantizar el acceso de las personas a una vivienda digna y decorosa, con atención particular a las de bajos recursos económicos; ampliar la oferta habitacional y



a crear innovadores esquemas financieros y programas de fomento, de conformidad con los objetivos establecidos en esta Ley.

Artículo 29.- Para el cumplimiento de los objetivos de los programas en materia de vivienda, el Titular del Poder Ejecutivo del Estado, por conducto del Instituto, diseñará y operará mecanismos y acciones financieras para captar, destinar ahorros, subsidios, financiamientos y, en particular, recursos destinados a la construcción de vivienda para las Personas de bajos recursos económicos en el Estado.

Artículo 30.- Los proyectos en materia de vivienda que se propongan ejecutar con recursos públicos estatales, antes de ser aprobadas por el Titular del Poder Ejecutivo del Estado, deberán ser dictaminados por el Instituto.

Artículo 31.- Para el financiamiento en la construcción y adquisición de vivienda, se aplicarán las siguientes medidas:

I.- Procurar el uso de esquemas y programas financieros que combinen recursos provenientes del crédito, ahorro, subsidio y otras aportaciones que generen opciones para adquisición de vivienda, así como adecuar los programas y acciones a los niveles de ingreso de la población que se busca beneficiar, con preferencia a las personas de bajos recursos económicos;

II.- Ubicar, captar y orientar fuentes de fondeo a los esquemas de financiamiento;

III.- Crear políticas financieras competitivas a través de la utilización de los recursos del mercado de dinero con costos de intermediación financiera competitivos, que en ningún caso podrán ser de carácter especulativo o inversiones en acciones o valores de casas de bolsa;



IV.- Elaborar programas de rescate de hipotecas para ampliar la fuente de financiamientos; con pleno sentido social y con estudios socioeconómicos que justifiquen su aplicación;

V.- Impulsar la construcción de conjuntos habitacionales de arrendamiento administrado por el gobierno del Estado, y

VI.- Activar la participación de diversos intermediarios financieros, a efecto de generar una mayor competitividad en el sector.

Artículo 32.- El Programa Estatal de Vivienda se ejecutará de acuerdo con las siguientes modalidades de financiamiento:

I.- Otorgamiento de crédito o préstamo con garantía hipotecaria, contratado por particulares o instituciones financieras legalmente establecidas;

II.- Inversión directa con financiamiento de los tres niveles de gobierno federal, estatal y municipal, cuya aplicación se hará a través del Instituto, y en coordinación con el Consejo;

III.- Inversión de organismos públicos federales de vivienda;

IV.- Inversión compartida del gobierno del Estado con aportaciones del sector privado y otras fuentes de financiamiento;

V.- Inversión proveniente de organismos nacionales y multilaterales;

VI.- Ahorro colectivo de los beneficiarios;



VII.- Renta de unidades habitacionales administradas por el gobierno, y

VIII.- Otros fondos.

Artículo 33.- El Instituto podrá utilizar su patrimonio como garantía de los recursos adquiridos de los fondos de inversión otorgados por organismos nacionales o multilaterales.

Artículo 34.- Los recursos del Instituto se destinarán a la realización de sus fines y se podrán constituir con ellos fondos de ahorro e inversión, y demás formas de financiamiento para la vivienda que establece la Ley del Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán.

Artículo 35.- En el financiamiento de vivienda se podrá incorporar, previa autorización del beneficiario, el ahorro realizado y captado por las instituciones de crédito, entidades de ahorro y crédito popular autorizadas legalmente, en los términos que señale la ley del Instituto.

Artículo 36.- Los programas de vivienda que promueva el Instituto deberán contener mecanismos tendientes a combinar el ahorro, con crédito, estímulos o ambos, con la finalidad de incrementar las posibilidades de los habitantes de acceder a una vivienda digna y decorosa, en especial del sector de la población de bajos recursos económicos.

CAPÍTULO II

Del Crédito y de los Beneficiarios

Artículo 37.- Los esquemas de financiamiento que elabore el Instituto con la participación de los sectores público, privado y social, estarán destinados a satisfacer la necesidad de vivienda de toda la población en el Estado.



Artículo 38.- Los créditos de vivienda de los diversos programas se otorgarán en relación con la capacidad de pago del beneficiario, toda vez que al concederse suponen la devolución del mismo.

Artículo 39.- Por concepto de amortizaciones e intereses, ningún crédito de vivienda otorgado por el Instituto deberá superar el veinte por ciento de los ingresos nominales mensuales de la familia beneficiaria.

Artículo 40.- En el caso de que el pago del crédito de vivienda otorgado por el Instituto llegare a representar más del treinta por ciento de los ingresos nominales mensuales de la familia beneficiaria, el deudor podrá acogerse a las soluciones que la Secretaría y el Instituto en forma coordinada establezca, teniendo como límite máximo este porcentaje. Ésta excepción será, solo en caso de los programas gubernamentales dirigidos a Personas de bajos recursos económicos, debiendo el instituto publicar el rango de ingresos de las personas o familias beneficiarias por dichos programas y los requisitos para la obtención de los mencionados créditos.

Artículo 41.- Es obligación de las autoridades de vivienda o de cualquier otra relacionada con esta materia, difundir a la población en general los requisitos o trámites para la gestión de créditos para la adquisición de vivienda.

Artículo 42.- El Instituto informará de los procedimientos, tiempos de respuesta, costos y requisitos necesarios para construir y adquirir vivienda.

Artículo 43.- En los trámites para la construcción y otorgamiento de vivienda, el Instituto operará un procedimiento único y sencillo que agilice todos los trámites vinculados con los permisos, licencias y autorizaciones.



Artículo 44.- Para ser sujetos de créditos de vivienda social se deberán cumplir los requisitos previstos en la ley del Instituto.

CAPÍTULO III

De los Estímulos a la Vivienda

Artículo 45.- Los proyectos de construcción social de vivienda promovidos por el sector privado, gozarán de los estímulos que previamente sean autorizados por el Instituto y que contemple el Programa Estatal de Vivienda, sin perjuicio de los demás previstos en otras leyes.

TÍTULO QUINTO

TIPOS Y CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

CAPÍTULO I

Del Suelo para Vivienda

Artículo 46.- Para los efectos de esta Ley, se considera de utilidad pública, por parte del Instituto, la adquisición de tierras y la constitución de reservas territoriales destinadas a crear unidades y conjuntos habitacionales administrados por el gobierno del Estado, para satisfacer las necesidades de vivienda de la población.

Artículo 47.- Los apoyos e instrumentos que el gobierno del Estado, a través del Instituto y los ayuntamientos establezcan en materia de suelo para la vivienda, se dirigirán preferentemente a:



I.- Generar una oferta de suelo tendiente a satisfacer las necesidades de vivienda en el Estado, con preferencia al desarrollo de complejos y unidades habitacionales destinados a las personas de bajos recursos económicos;

II.- Establecer, fomentar, administrar proyectos y programas que permitan recaudar recursos provenientes de crédito, ahorro y subsidio y faciliten la adquisición de suelo para vivienda, y

III.- Satisfacer las necesidades de suelo para la ejecución de acciones en materia de vivienda, llevadas a cabo por organismos públicos, privados o sociales que lo soliciten y en congruencia con los ordenamientos y programas aplicables.

Artículo 48.- En la adquisición de suelo o constitución de reservas territoriales para uso habitacional deberá de observarse lo dispuesto en los programas estatal y municipal de vivienda, Programa de Desarrollo Urbano y de Medio Ambiente, la Ley de Asentamientos Humanos y Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, así como las demás disposiciones vigentes en materia ambiental y agraria.

Artículo 49.- El Instituto realizará estudios que determinen los requerimientos de tierra urbana para vivienda, y tomará en consideración las necesidades actuales y futuras de la población del Estado y conforme a estas previsiones, se ejecutarán los programas de adquisición determinados.

Artículo 50.- El Instituto, para enajenar áreas o predios de su dominio, observará en todo caso:

I.- El aprovechamiento de los inmuebles, conforme las disposiciones aplicables en materia de vivienda, y



II.- El programa técnico y financiero en el que se definan las necesidades de vivienda, la aplicación de los recursos, así como las condiciones de participación de los sectores público y privado.

CAPÍTULO II

De los Conjuntos Habitacionales Administrados por el Gobierno del Estado

Artículo 51.- En la construcción de los conjuntos habitacionales administrados por el gobierno del Estado, para ser otorgados en arrendamiento a los particulares, con preferencia a las personas de bajos recursos económicos, se deberán contemplar las siguientes condiciones:

I.- La situación geográfica, climatológica, ambiental y cultural de la región, así como el nivel económico de los beneficiarios;

II.- Que la construcción, administración y mantenimiento de los complejos esté a cargo del Instituto, y

III.- Que las propuestas enviadas por el Comité, relacionadas con el diseño y construcción de los conjuntos habitacionales, sean consideradas en el proyecto de construcción.

Artículo 52.- Los conjuntos habitacionales deberán reunir las siguientes características:

I.- Cubrir con las condiciones establecidas en el Capítulo III de este Título Quinto de la Ley;



II.- En su construcción se deberán utilizar materiales de calidad y de preferencia mediante procesos o materiales innovadores que permitan reducir los costos de construcción, y

III.- Ser acordes con la normatividad en materia de vivienda, desarrollo urbano, medio ambiente y demás disposiciones legales y programas aplicables.

Asimismo, los conjuntos habitacionales deberán estar dirigidos a personas de bajos recursos económicos y el importe de las rentas deberá ser proporcional al costo que se haya erogado en la construcción, mantenimiento y equipamiento de dichas viviendas.

Artículo 53.- El Comité deberá promover el diseño de prototipos de unidades habitacionales con materiales y características arquitectónicas y urbanas innovadoras que permitan reducir los costos en la construcción de vivienda.

CAPÍTULO III

De la Calidad y Sustentabilidad de la Vivienda

Artículo 54.- Los programas de vivienda implementados por el gobierno del Estado y los ayuntamientos, cuidarán que las viviendas que se otorguen sean de calidad y cumplan con los requisitos de urbanización y medio ambiente señalados por la legislación aplicable.

Artículo 55.- No se podrá discriminar en el arrendamiento o venta de viviendas a las personas, por razones de preferencia política, religiosa, origen étnico, condición social, género o edad.



Artículo 56.- Los proyectos de vivienda operados por el gobierno del Estado deberán cumplir por lo menos con los siguientes lineamientos:

- I.- Garantizar seguridad jurídica en su propiedad o posesión;
- II.- Proporcionar servicios de agua potable, desalojo de aguas residuales, energía eléctrica y demás servicios públicos;
- III.- Contar con estructura elaborada con materiales de calidad, y
- IV.- Respetar el medio ambiente y cultural en el que se construyan.

Artículo 57.- El Instituto y los ayuntamientos podrán celebrar acuerdos y convenios de colaboración para el logro de los siguientes objetivos:

- I.- Promover la construcción de vivienda en el Estado, en especial orientada a las personas de bajos recursos económicos.
- II.- Mejorar las condiciones de infraestructura, urbanización, equipamiento urbano y del medio ambiente de las unidades habitacionales.
- III.- Otorgar mejores servicios y equipamiento urbano.
- IV.- Garantizar el financiamiento compartido para el adecuado mantenimiento sustentable de las unidades y conjuntos habitacionales.
- V.- Establecer los mecanismos de diseño, procesamiento, distribución, almacenamiento y aprovechamiento de los materiales básicos para la construcción, y



VI.- Desarrollar nuevas tecnologías para la vivienda y servicios públicos.

Artículo 58.- Las investigaciones que en materia de vivienda realice el Instituto deberán estar enfocadas a mejorar la calidad de los materiales, componentes y procedimientos de construcción, a evitar efluentes y emisiones que deterioren el medio ambiente y a crear mecanismos que propicien el ahorro de energía y agua, así como procurar el ambiente confortable y saludable dentro de la vivienda de acuerdo con las características climáticas de la región.

CAPÍTULO IV

De la Vivienda Rural e Indígena

Artículo 59.- El Instituto y los ayuntamientos deberán apoyar la construcción de vivienda para la población indígena y rural del Estado, mediante el desarrollo de lineamientos jurídicos, programáticos, financieros, administrativos y de fomento habitacional.

Artículo 60.- El Instituto y los ayuntamientos, promoverán que las viviendas destinadas a la población indígena y rural, se constituyan como patrimonio de familia una vez que se hubieren saldado los créditos correspondientes.

Artículo 61.- Las políticas y programas dirigidos a la construcción de vivienda en las comunidades rurales e indígenas deberán:

I.- Contemplar el proceso de construcción habitacional en su totalidad y considerar las características de la vivienda local;

II.- Atender preferentemente a las personas de bajos recursos económicos;

III.- Dar continuidad a los apoyos materiales en especie o financieros que se proporcionen;



IV.- Ofrecer apoyo y asistencia técnica, social, jurídica y financiera que combine el ahorro, el crédito y el subsidio, con el trabajo de los beneficiarios en los distintos tipos y modalidades de vivienda, y

V.- Adecuar los instrumentos jurídicos y financieros a las distintas modalidades de propiedad y posesión de los predios y a la tenencia individual o colectiva de los mismos.

Artículo 62.- El gobierno del Estado, en coordinación con los ayuntamientos, fomentará programas colectivos de autoconstrucción en comunidades indígenas y rurales, de tal forma que se logre reducir el costo de construcción y se aprovechen los recursos naturales de la zona.

TÍTULO SEXTO DE LA PRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA

CAPÍTULO ÚNICO

Disposiciones Generales de la Producción Social de Vivienda

Artículo 63.- El Gobierno del Estado y los ayuntamientos, a través del Consejo, facilitarán y promoverán el desarrollo y consolidación de la construcción social de vivienda.

Artículo 64.- El Instituto, y los ayuntamientos, en su caso, promoverán que las viviendas de carácter social adquiridas en propiedad por los particulares, se constituyan como patrimonio de familia, una vez que se hubieren saldado los créditos correspondientes.

Artículo 65.- El Consejo propiciará la concertación de acciones y programas entre los sectores público, privado y social, particularmente las relativas a la construcción social de vivienda.



Artículo 66.- Los constructores sociales, centros e institutos que desarrollan actividades de construcción habitacional, deberán proporcionar asistencia técnica a las Personas de bajos recursos económicos.

Artículo 67.- El Gobierno del Estado y los ayuntamientos, en sus correspondientes ámbitos de competencia, llevarán a cabo actividades para el fomento y apoyo a la construcción y a los constructores sociales de vivienda, para lo cual deberán realizar lo siguiente:

I.- Promover la regularización de la tenencia de la tierra y de los conjuntos habitacionales, proporcionando facilidades administrativas, asistencia técnica y económica en los procedimientos fiscales, notariales y registrales necesarios;

II.- Facilitar los trámites y permisos administrativos, tales como: la obtención de nomenclatura oficial, constancia de zonificación y uso de suelo, licencia de construcción y otras de naturaleza análoga;

III.- Otorgar apoyos y facilidades en el pago de impuestos y derechos relacionados con la vivienda, y

IV.- Establecer estímulos y facilidades para los constructores de vivienda de carácter social.

Artículo 68.- El Consejo procurará que los constructores sociales de vivienda reciban la asistencia técnica necesaria, a través de acciones y programas coordinados con:

I.- El Comité Estatal de Vivienda;

II.- Las organizaciones sociales que cuenten con áreas especializadas en la materia;



III.- Los institutos o centro de asistencia especializados en la materia existentes o creados para tal efecto;

IV.- Las instituciones académicas, científicas o tecnológicas;

V.- Los colegios, asociaciones o gremios profesionales, y

VI.- Las dependencias y organismos del sector público.

Artículo 69.- Para la investigación, desarrollo e innovación tecnológica en materia de vivienda, el Consejo, por conducto del Instituto y en coordinación con el Comité, celebrará convenios con los organismos interesados y propiciará la participación de las instituciones académicas, científicas o tecnológicas.

Artículo 70.- El Gobierno del Estado y los ayuntamientos, en el ámbito de sus respectivas competencias, promoverán la creación de organizaciones civiles, que tengan por objeto la adquisición, mejoramiento, construcción, financiamiento o producción social de la vivienda, así como al diseño y ejecución de programas de asistencia técnica.

TÍTULO SÉPTIMO
CONCERTACIÓN CON LOS SECTORES
PRIVADO Y SOCIAL

CAPÍTULO ÚNICO
Disposiciones Generales de la Concertación con los
Sectores Privado y Social



Artículo 71.- El Consejo promoverá la participación de los sectores social y privado en la instrumentación de los programas y acciones de vivienda.

Artículo 72.- La participación de los promotores privados y sociales en los programas y acciones de vivienda del gobierno del Estado de Yucatán, estará sujeta a la supervisión del Instituto, a fin de verificar que los mismos cumplan con los ordenamientos legales y administrativos aplicables.

Artículo 73.- El Instituto, en coordinación con el Comité, celebrará convenios con los diferentes sectores de la sociedad, orientados a la investigación, asesoría y soporte técnico en materia de vivienda.

Los convenios que se celebren, tendrán por objeto, principalmente, lo siguiente:

I.- Buscar el acceso de un mayor número de personas, sectores e instituciones a los programas y acciones que busquen satisfacer las necesidades de vivienda en el Estado;

II.- Establecer mecanismos coordinados e integrales que beneficien preferentemente a la población de bajos recursos económicos;

III.- Promover la creación de elementos administrativos y financieros que permitan generar, de manera oportuna y competitiva, las condiciones necesarias para el desarrollo del suelo y la vivienda;

IV.- Promover la seguridad jurídica de la vivienda y del suelo;

V.- Desarrollar, aplicar y evaluar normas, tecnologías y procesos constructivos innovadores que reduzcan los costos de construcción y operación, eleven la calidad de la vivienda y permitan la generación de unidades y complejos habitacionales que sean ambiental y económicamente sustentables;



- VI.-** Crear prototipos de infraestructura urbana, tomando en consideración las características geográficas, climatológicas, socioeconómicas y culturales de la población yucateca;
- VII.-** Diseñar programas y acciones para la construcción, mejoramiento y conservación de la vivienda, así como para la adquisición de suelo;
- VIII.-** Mantener actualizada la información referente al inventario habitacional y a las características y necesidades de la vivienda en el Estado;
- IX.-** Elaborar proyectos y programas que propicien la competitividad en la producción, transformación y distribución de materiales e insumos para la vivienda;
- X.-** Desarrollar y fomentar sistemas educativos que permitan formar especialistas en materia de vivienda, capacitar a beneficiarios y productores, y fomentar la investigación tendiente a satisfacer las necesidades habitacionales en la entidad, y
- XI.-** Las demás acciones que acuerden las partes para el cumplimiento de esta Ley.

TÍTULO OCTAVO

DISPOSICIONES PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA LEY

CAPÍTULO ÚNICO

Medidas de Seguridad, Sanciones y Recursos

Artículo 74.- Las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y de la Municipal, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, vigilarán el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley.



Artículo 75.- El Consejo, por conducto del Instituto, impondrá las sanciones y medidas de seguridad necesarias en caso de incumplimiento de **esta** Ley, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales que pudieran desprenderse, en cuyo caso se turnará a las autoridades competentes.

Artículo 76.- Para los efectos de este capítulo serán responsables de las infracciones a las disposiciones de esta Ley:

I.- Quienes ejecuten, ordenen o favorezcan las acciones u omisiones constitutivas de infracción;

II.- Quienes con su conducta contravengan las disposiciones de la presente Ley, y

III.- Quienes utilicen o saquen provecho de los programas para fines políticos o electorales.

Artículo 77.- Por ningún motivo un mismo beneficiario podrá adquirir dos o más viviendas de las destinadas, por el Estado, a Personas de bajos recursos económicos, y quienes contravengan esta disposición estarán a lo dispuesto por el artículo siguiente.

Artículo 78.- El Instituto podrá recuperar las viviendas otorgadas a los particulares, cuando:

I.- Exista un incumplimiento en las cláusulas del contrato;

II.- No se cumpla con lo establecido en la presente Ley;

III.- El beneficiario incurra en falsedad al momento de solicitar la vivienda;

IV.- El beneficiario adquiera otra vivienda además de la otorgada por el Instituto, y



V.- El beneficiario ceda sus derechos sobre la vivienda o la posesión de la misma a un tercero;

Artículo 79.- Para garantizar el cumplimiento de contratos entre particulares o entre particulares y organismos públicos de vivienda, se estará a las previsiones normativas y sanciones establecidas en los Códigos, Civil y de Procedimientos Civiles del Estado de Yucatán y en los demás ordenamientos que resultaren aplicables.

TRANSITORIOS:

ARTÍCULO PRIMERO.- Esta Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Al entrar en vigor la presente Ley, quedan derogadas las disposiciones en materia de vivienda que contravengan sus disposiciones.

ARTÍCULO TERCERO.- El Titular del Poder Ejecutivo del Estado, en un plazo no mayor a sesenta días hábiles contados a partir de la entrada en vigor de esta Ley, instalará el Consejo Estatal de Vivienda y tomará las medidas necesarias para la creación e instalación del Comité Estatal de Vivienda.

ARTÍCULO CUARTO.- En un plazo no mayor a ciento ochenta días naturales contados a partir de la entrada en vigor de esta Ley, el Titular del Poder Ejecutivo del Estado deberá emitir el reglamento de la misma.

ARTÍCULO QUINTO.- El Poder Ejecutivo, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente y los ayuntamientos del Estado, deberán formular en un plazo no mayor a ciento ochenta días naturales contados a partir de la entrada en vigor de esta Ley, el Programa Estatal de Vivienda y los Programas Municipales de Vivienda, respectivamente, conforme a los lineamientos de esta Ley.



DADO EN LA SEDE DEL RECINTO DEL PODER LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE MÉRIDA, YUCATÁN, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS A LOS VEINTIDÓS DÍAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL ONCE.- PRESIDENTE: DIPUTADO ROBERTO ANTONIO RODRÍGUEZ ASAF.- SECRETARIA DIPUTADA LIZBETH EVELIA MEDINA RODRÍGUEZ.- SECRETARIO.- DIPUTADO OMAR CORZO OLÁN.- RÚBRICAS.

Y, POR TANTO, MANDO SE IMPRIMA, PUBLIQUE Y CIRCULE PARA SU CONOCIMIENTO Y DEBIDO CUMPLIMIENTO.

EXPEDIDO EN LA SEDE DEL PODER EJECUTIVO, EN LA CIUDAD DE MÉRIDA, CAPITAL DEL ESTADO DE YUCATÁN, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, A LOS VEINTIDÓS DÍAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL ONCE.

(RÚBRICA)

**C. IVONNE ARACELLY ORTEGA PACHECO.
GOBERNADORA DEL ESTADO DE YUCATÁN**

(RÚBRICA)

**C. VÍCTOR MANUEL SÁNCHEZ ÁLVAREZ
SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO**