



H. CONGRESO DEL ESTADO DE YUCATÁN

**LEY DEL INSTITUTO  
DE VIVIENDA DEL  
ESTADO DE YUCATÁN**

SECRETARÍA GENERAL DEL PODER LEGISLATIVO  
UNIDAD DE SERVICIOS TÉCNICO-LEGISLATIVOS

Publicación D.O. 15-Abril-2008



## LEY DEL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL ESTADO DE YUCATÁN

### ÍNDICE

	<b>ARTS.</b>
<b>CAPÍTULO I.-</b> DISPOSICIONES GENERALES	1-5
<b>CAPÍTULO II.-</b> DE LA ESTRUCTURA ORGÁNICA DEL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL ESTADO DE YUCATÁN	6-15
<b>CAPÍTULO III.-</b> DISPOSICIONES GENERALES PARA EL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA	16-25
<b>CAPÍTULO IV.-</b> DEL CRÉDITO Y DE LOS BENEFICIARIOS	26-34
<b>CAPÍTULO V.-</b> DE LOS ESTÍMULOS A LA VIVIENDA	35-36
<b>CAPÍTULO VI.-</b> DE LA ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DEL INSTITUTO	37-43
<b>CAPÍTULO VII.-</b> DE LAS RELACIONES LABORALES DE LOS TRABAJADORES DEL INSTITUTO	44
<b>TRANSITORIOS</b>	



**DECRETO NÚMERO 75**

**Publicado en el Diario Oficial del Gobierno del Estado  
el 15 de abril de 2008**

**C. IVONNE ARACELLY ORTEGA PACHECO, Gobernadora del Estado de Yucatán, con fundamento en los artículos 38 y 55 fracción II de la Constitución Política del Estado de Yucatán, a sus habitantes hago saber:**

**Que el Honorable Congreso del Estado de Yucatán se ha servido dirigirme la siguiente Ley:**

**El Congreso del Estado Libre y Soberano de Yucatán, conforme a lo dispuesto en los Artículos 30 Fracción V de la Constitución Política; 97, 150 y 156 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, ambas del Estado de Yucatán, emite la siguiente;**

**LEY DEL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL ESTADO DE YUCATÁN**

**CAPÍTULO I**

**Disposiciones generales**

**Artículo 1.-** Esta Ley es de orden público e interés social y tiene por objeto crear el Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán, como un organismo público descentralizado de la Administración Pública Paraestatal, con personalidad jurídica y patrimonio propio, con domicilio en la ciudad de Mérida, Yucatán, o en la localidad que en su caso determine la Junta de Gobierno del mismo.

**Artículo 2.-** El Instituto de Vivienda de Yucatán, tiene por objeto establecer las bases para formular y aplicar los planes y programas públicos en materia de vivienda, acrecentar la reserva territorial para ello y coadyuvar al ordenamiento territorial en el Estado.

**Artículo 3.-** Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:



- I.- Instituto, el Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán;
- II.- Secretaría, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente;
- III.- Junta de Gobierno, la Junta de Gobierno del Instituto, y
- IV.- Director General, el Director General del Instituto.

**Artículo 4.-** El Instituto tiene los siguientes objetivos y tareas:

- I.- Formular en coordinación con la Secretaría el Plan Estatal de Vivienda;
- II.- Proporcionar asesoría en materia de planeación, desarrollo urbano y vivienda a los Ayuntamientos de los Municipios del Estado, cuando éstos lo soliciten, para la formulación, programación y ejecución de sus programas de desarrollo urbano congruentes con los niveles de planeación federal y estatal;
- III.- Apoyar a los municipios que lo soliciten, en la elaboración de dictámenes sobre la viabilidad de los desarrollos habitacionales en el Estado de Yucatán;
- IV.- Integrar y administrar la reserva de tierras del Gobierno del Estado, para procurar, de acuerdo a las lineamientos del Plan Estatal de Desarrollo Urbano y los planes municipales el ordenado crecimiento de los centros de población, atendiendo sus necesidades de suelo para vivienda y equipamiento urbano;
- V.- Impulsar el desarrollo habitacional para atender la demanda de vivienda en el Estado de Yucatán, otorgando financiamiento preferentemente a la población de bajos recursos económicos, e instrumentar programas tendientes a la promoción de la titulación y ordenamiento de la propiedad privada, así como promover la reducción de los costos y la simplificación de los trámites y procedimientos que se implementen para ese fin;



**VI.-** Adquirir las reservas territoriales que se estimen pertinentes, así como realizar los estudios inherentes para determinar los requerimientos de suelo y vivienda en las distintas regiones del Estado, conforme a lo dispuesto en las leyes de la materia;

**VII.-** Promover, coordinar e impulsar los programas federales, estatales y municipales de construcción, adquisición y mejoramiento de vivienda;

**VIII.-** Impulsar con las autoridades municipales, a solicitud de éstas, la planeación, gestión de recursos, operación de programas y la ejecución de acciones en materia de vivienda;

**IX.-** Instrumentar y ejecutar programas de vivienda y desarrollos inmobiliarios para personas de escasos recursos económicos, ya sea que se trate de lotes individuales de terrenos, de construcciones de las denominadas “pie de casa”, o de mejoramiento de vivienda en general;

**X.-** Instrumentar y ejecutar desarrollos inmobiliarios destinados, en su caso, al arrendamiento con opción a compra por parte de gente de escasos recursos económicos, mediante la contraprestación de cantidades accesibles establecidas, de conformidad con las características de la vivienda y las posibilidades económicas de los arrendatarios;

**XI.-** Elaborar, planear, promover y ejecutar todo tipo de fraccionamientos y desarrollos inmobiliarios distintos a los indicados en la fracción que antecede y en los cuales se utilicen inmuebles de la reserva territorial, y en general, todo tipo de programas de urbanización, autoconstrucción y de ofertas de materiales de construcción;

**XII.-** Proporcionar en forma directa o con la intermediación de las instituciones federales, estatales o municipales competentes, así como con aquellas que integran el sistema bancario mexicano, financiamiento oportuno y a bajas tasas de interés, a las personas a que estén destinados los programas de vivienda que instrumente el propio Instituto;



**XIII.-** Ejecutar directa o indirectamente las obras y /o programas necesarios a efecto de que aquellos ciudadanos yucatecos que no sean propietarios de algún inmueble, puedan adquirirlo en la forma y términos que las Leyes y el Estatuto Orgánico establezcan;

**XIV.-** Regularizar los asentamientos humanos, de cualquier tipo, que se encuentren dentro de las reservas territoriales propiedad del Instituto, y colaborar con la regularización de toda clase de asentamientos humanos, de conformidad con lo establecido en los planes de Desarrollo Urbano que correspondan;

**XV.-** Comprar, financiar, vender, permutar, donar, arrendar, acondicionar, conservar, mejorar y/o operar terrenos y/o viviendas por cuenta propia o de terceros, para destinarlos a cualquiera de los objetivos del Instituto;

**XVI.-** Coordinarse y celebrar todo tipo de actos y contratos con las instituciones federales, estatales, municipales, sociales y privadas, que intervengan en programas de vivienda, a fin de lograr los objetivos del Instituto;

**XVII.-** Ser parte y/o adherirse a todo tipo de programas o esquemas de financiamiento y subsidio para vivienda, sea federal, estatal, municipal o privado, a fin de financiar la adquisición de vivienda nueva o usada, la producción social de vivienda, la autoconstrucción de vivienda, el mejoramiento de ésta o la adquisición de lotes con servicios, mediante cualquier tipo de acciones de crédito, subsidio u otro;

**XVIII.-** Ejercer, en nombre del Estado, el derecho establecido en el Artículo 56 de la Ley General de Asentamientos Humanos del Estado de Yucatán, para lo cual deberá recibir, revisar y analizar las notificaciones que presenten las personas físicas o morales, con la finalidad de determinar, en su caso, la procedencia del ejercicio del derecho de preferencia para la compra de bienes inmuebles ubicados en áreas declaradas reserva de crecimiento de los centros de población, y si alguno de dichos inmuebles cumple con los requerimientos necesarios para su incorporación, mediante su compra, a la reserva territorial del Instituto.



**XIX.-** Apoyar la promoción y observancia de los planes de desarrollo urbano y vivienda, así como todos y cada uno de los planes y programas que de aquellos se deriven;

**XX.-** Establecer los requisitos a que deberán sujetarse las personas que pretendan adquirir terrenos y/o viviendas del Instituto;

**XXI.-** Celebrar, ejecutar, o aplicar todo tipo de contratos, convenios actos, operaciones y recursos que sean convenientes o necesarios para el cumplimiento de sus objetivos;

**XXII.-** Emitir, girar, aceptar, avalar, descontar y suscribir toda clase de títulos de crédito para cumplir con sus objetivos, así como solicitar créditos de cualquier índole y otorgar las garantías que corresponda según las disposiciones aplicables.

Solicitar autorización del Congreso del Estado para contratar créditos cuyo pago se garantice con el patrimonio inmobiliario del Estado.

**XXIII.-** Proyectar, desarrollar, acondicionar, dotar de infraestructura y equipamiento, mejorar y operar terrenos para dedicarlos a fines habitacionales, industriales, agropecuarios, agroindustriales, turísticos y cualquier otro que sea afín o análogo a los anteriores, interviniendo en la adquisición y venta de los mismos, arrendarlos, así como celebrar toda clase de actos o contratos relacionados con dichos inmuebles;

**XXIV.-** Administrar, enajenar, arrendar y conservar los bienes inmuebles del Instituto, con objeto de constituir proyectos de desarrollo habitacional, industrial, comercial o turístico para beneficio de la población en general;

**XXV.-** Determinar los casos en que se deberá hacer transacciones con los deudores del Instituto, justificando la causa particular de cada uno;



**XXVI.-** Llevar a cabo todas las operaciones técnicas, jurídicas y administrativas necesarias para elaborar los proyectos a los que se refiere la fracción anterior y conforme a lo establecido en la presente Ley y demás ordenamientos aplicables, y

**XXVII.-** Las demás que otros ordenamientos legales le otorguen.

**Artículo 5.-** El patrimonio del Instituto se integrará con:

**I.-** Las aportaciones en dinero o en especie, que bajo cualquier acto jurídico efectúen a su favor las dependencias federales, estatales y municipales, así como las personas físicas y morales;

**II.-** Los beneficios, frutos o intereses que obtenga por el desarrollo de sus actividades;

**III.-** Los créditos o subsidios que obtenga de todo tipo de Instituciones de crédito constituidas legalmente;

**IV.-** La inversión proveniente de organismos nacionales e internacionales, de reconocido prestigio;

**V.-** Las rentas provenientes de los complejos habitacionales administrados por el Estado, y

**VI.-** Los ingresos provenientes del arrendamiento o enajenación a los particulares, referentes a la operación de proyectos de desarrollo constituidos sobre bienes inmuebles que sean propiedad del Instituto.

## **CAPÍTULO II**

### **De la Estructura Orgánica del Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán**

**Artículo 6.-** El Instituto se integra con los siguientes órganos de gobierno:





- I.- La Junta de Gobierno, y
- II.- El Director General, quien será nombrado en los términos del Artículo 75 del Código de la Administración Pública de Yucatán.

**Artículo 7.-** La Junta de Gobierno del Instituto está conformada por:

- I.- El Titular del Poder Ejecutivo del Estado;
- II.- El Secretario General de Gobierno;
- III.- El Secretario de Hacienda;
- IV.- El Secretario de Planeación y Presupuesto;
- V.- El Secretario de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente;
- VI.- El Secretario de Obras Públicas, y
- VII.- El Secretario de Fomento Económico.

El Titular del Poder Ejecutivo del Estado presidirá la Junta de Gobierno y en los casos de ausencia del Presidente, éste será suplido por el Secretario General de Gobierno.

El Secretario de Actas y Acuerdos de la Junta de Gobierno será designado por el Secretario General de Gobierno.

**Artículo 8.-** La Junta de Gobierno es la autoridad máxima del Instituto y tiene, de una manera enunciativa pero no limitativa, las siguientes atribuciones:

- I.- Ejercer facultades de un apoderado General para pleitos y cobranzas, comprendiendo asuntos judiciales, para actos de administración y para actos de riguroso dominio, con todas las facultades generales o especiales que requieran cláusula especial, en términos de ley y de lo dispuesto por el Código Civil del Estado de Yucatán, pudiendo sustituir o delegar dichos poderes;



**II.-** Analizar y en su caso, aprobar, con las modificaciones que estime pertinentes, el programa operativo y el proyecto de presupuesto de ingresos y egresos, que le presente en forma anual el Director General;

**III.-** Aprobar las normas de calidad y la tabla de valores de precios unitarios que debe cumplir el Instituto en ejercicio de sus funciones, a propuesta del Director General;

**IV.-** Analizar y aprobar en su caso, el proyecto del Plan Estatal de Vivienda que le presente el Director General el cual deberá acordarse conjuntamente con la Secretaría;

**V.-** Analizar y en su caso aprobar, el proyecto de constitución de reservas territoriales que le presente el Director General, para dar cumplimiento a lo dispuesto en la fracción III del Artículo 4 de esta Ley;

**VI.-** Analizar y en su caso, aprobar, la celebración de todo tipo de contratos, tendientes a la obtención de financiamiento para la realización de los planes y objetivos del instituto, otorgando las garantías necesarias para ello, con los bienes que conforman el patrimonio del propio Instituto;

**VII.-** Determinar los casos en los cuales el Director General podrá realizar en forma directa las enajenaciones de bienes inmuebles que formen parte del patrimonio del Instituto;

**VIII.-** Aprobar, a propuesta del Director General, las normas y procedimientos que deberán de cumplir los interesados en realizar operaciones con el Instituto, ya sea para vender, comprar, arrendar inmuebles destinados a conjuntos habitacionales, así como para la realización de cualquier acto o contrato jurídico que tenga como finalidad la obtención en todo o en parte de alguno o algunos de los objetivos del Instituto;

**IX.-** Aprobar las políticas administrativas, el Estatuto Orgánico y la estructura administrativa del Instituto;



**X.-** Solicitar por conducto del Secretario de Actas y Acuerdos, cuando así lo estime pertinente el Presidente de la misma o la mayoría de sus integrantes, que el Director General aporte la información adicional que se le solicite respecto de los asuntos incluidos en el orden del día de la sesión de que se trate, y

**XI.-** Las demás que establezca esta Ley, otros ordenamientos legales y el Estatuto Orgánico del Instituto.

**Artículo 9.-** La Junta de Gobierno sesionará cuando menos cada tres meses, debiendo de emitirse la convocatoria respectiva y remitir la notificación correspondiente a sus integrantes, con cuando menos tres días de anticipación a la fecha de celebración de la sesión.

El Presidente de la Junta, quien lo supla o el Director General, podrán convocar a sesión extraordinaria, cuando así lo estimen pertinente o se lo solicite la mayoría de los miembros de la misma, en cuyo caso, la convocatoria deberá de emitirse y notificarse a sus integrantes, con cuando menos veinticuatro horas de anticipación a la fecha de celebración.

Para que la Junta pueda sesionar se requerirá, en todos los casos, la presencia de la mitad más uno de sus integrantes. No obstante para el supuesto de que no se reúna el quórum necesario para sesionar, el Presidente o quien lo supla, emitirá una segunda convocatoria para llevar a cabo la sesión, dentro de las veinticuatro horas siguientes y en este caso, se sesionará con los integrantes que asistan.

Las decisiones sobre los asuntos que conozca la Junta se aprobarán con el voto de la mitad más uno de los integrantes que asistan a la sesión. En caso de empate en las votaciones, el Presidente o quien presida la sesión tendrá voto de calidad.

El Estatuto Orgánico establecerá el procedimiento para la emisión de las convocatorias para celebrar las sesiones.

**Artículo 10.-** De cada sesión de la Junta de Gobierno, el Secretario de Actas y Acuerdos



levantará el acta correspondiente que incluya los asuntos tratados y las resoluciones adoptadas por la Junta y será firmada por todos los miembros asistentes. Al acta se le agregará la lista de asistencia firmada por los miembros de la Junta.

El Presidente o el Secretario de Actas y Acuerdos por instrucciones de éste, podrán invitar a las sesiones de la Junta de Gobierno, a las personas físicas y morales, cuya presencia sea de interés para los asuntos que se ventilen. Estas personas, en su caso, gozarán del derecho de voz pero no de voto y no formarán parte del quórum dentro del acta que se señala en el párrafo anterior.

**Artículo 11.-** El Director General, deberá ejercer, además de las facultades establecidas en el Artículo 76 del Código de la Administración Pública de Yucatán, las siguientes:

I.- Ejecutar por sí o por medio de sus órganos, los acuerdos que emanen de la Junta, dictando todas las disposiciones necesarias a su cumplimiento en observancia de la presente Ley y de los ordenamientos respectivos;

II.- Elaborar y someter a conocimiento y aprobación de la Junta de Gobierno, los planes institucionales, proyectos de presupuestos de ingresos y egresos, programas de trabajo, inversión y de financiamiento;

III.- Presentar a la Junta de Gobierno, un proyecto que establezca las normas de calidad y la tabla de valores de precios unitarios, a los cuales deberá de apegarse el Instituto al llevar a cabo su programa operativo anual;

IV.- Elaborar para su presentación a la Junta de Gobierno, el proyecto de Plan Estatal de Vivienda, que una vez aprobado deberá de presentarse a la Secretaría;

V.- Elaborar los proyectos que estime pertinentes para la constitución de reservas territoriales y presentarlos a la Junta de Gobierno;



- VI.-** Presentar a la Junta de Gobierno, para su aprobación, los estados financieros y el informe de actividades del ejercicio anterior;
- VII.-** Promover, coordinar, ejecutar y administrar los programas y acciones para la adquisición o construcción de vivienda, y para el mejoramiento de las casas habitación ya existentes en el Estado, de conformidad con los ordenamientos jurídicos vigentes;
- VIII.-** Planear, dirigir y administrar el funcionamiento del Instituto, conforme a los lineamientos de la Junta de Gobierno;
- IX.-** Determinar los tipos y montos de financiamientos para el desarrollo de vivienda, así como indicar las garantías adecuadas y someterlos a la aprobación de la Junta de Gobierno;
- X.-** Promover y gestionar ante toda clase de autoridades, personas físicas o morales, la incorporación al patrimonio del Instituto de los bienes necesarios para el cumplimiento de sus objetivos;
- XI.-** Celebrar convenios, contratos y demás actos jurídicos que sean necesarios para la realización del objeto del Instituto;
- XII.-** Rendir el informe anual a la Junta de Gobierno de su gestión administrativa;
- XIII.-** Dirigir y encomendar los estudios e investigaciones necesarios para el cumplimiento del objeto del Instituto;
- XIV.-** Conocer y resolver los asuntos de carácter administrativo y laboral relacionados con la administración de recursos humanos del organismo; nombrar y remover a los funcionarios de las áreas administrativas, técnicas y operativas del mismo, de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables;



**XV.-** Proponer a la Junta de Gobierno el Proyecto de Estatuto Orgánico del Instituto, así como de sus reformas y adiciones;

**XVI.-** Establecer las políticas y criterios que contribuyan a mejorar la eficacia y la eficiencia de los procesos del Instituto en sus distintas áreas;

**XVII.-** Implementar mecanismos para la formación integral del personal, en particular en materia de relaciones humanas a fin de brindar un servicio de calidad a ciudadanos, organismos y empresas;

**XVIII.-** Elaborar y someter a la aprobación de la Junta de Gobierno los manuales de políticas administrativas y la organización de la estructura, así como evaluar la operación de los mismos, y

**XIX.-** Las demás que establezca esta Ley, otros ordenamientos legales y el Estatuto Orgánico del Instituto.

**Artículo 12.-** El Instituto contará con un Contralor interno, que será designado por el Titular de la Secretaría de la Contraloría General del Gobierno del Estado de Yucatán, quien tendrá la función de vigilar la correcta aplicación de las disposiciones legales y administrativas correspondientes, así como las demás que le confiera la Ley de la materia y el Titular de la citada Secretaría.

**Artículo 13.-** El Director General para el ejercicio de las atribuciones encomendadas por esta Ley, contará con las direcciones, subdirecciones, departamentos, coordinaciones y demás estructura administrativa con las funciones que requieran y se establezcan en las disposiciones reglamentarias de esta Ley.

**Artículo 14.-** Los servidores públicos con jerarquía inmediata inferior a la del Director General serán nombrados y removidos por éste, y tendrán las facultades y obligaciones conferidas por la presente Ley, el Estatuto Orgánico y por los demás ordenamientos aplicables.

**Artículo 15.-** El Consejo Consultivo Ciudadano del Instituto es un órgano incluyente, diverso,



plural, de carácter honorífico, representativo de la sociedad civil, que funciona como asesor y consultor de la Junta de Gobierno y del Director del Instituto, respecto de las acciones que emprendan para el cumplimiento del objeto del Instituto, dentro del marco de este ordenamiento.

I.- El Consejo Consultivo Ciudadano, estará integrado de la siguiente manera:

- a) Un Presidente, que será el Director General del Instituto;
- b) Un Secretario, que será nombrado por la Junta de Gobierno, y
- c) Hasta quince consejeros ciudadanos, que serán las personas que designe la Junta de Gobierno a propuesta de las cámaras, instituciones educativas, colegios de profesionistas, así como organismos de la sociedad civil relacionados con el desarrollo de vivienda en el Estado.

La participación de personas y de representantes de agrupaciones o asociaciones de los sectores social, privado y académico será a título de colaboración ciudadana, rigiéndose por el principio de buena fe y el propósito de interés general; por lo que las personas que lo integran no devengarán compensación alguna.

II.- El Consejo Consultivo Ciudadano tendrá las siguientes funciones:

- a) Proponer el desarrollo ordenado de conjuntos habitacionales que mejoren la calidad de vida de los habitantes y cumplan con las leyes y normas vigentes;
- b) Proponer al Ejecutivo del Estado que realice acciones e inversiones para el estudio, planeación, formulación de proyectos y ejecución de programas de vivienda destinados predominantemente a la población de escasos recursos;
- c) Opinar acerca de las políticas fiscales, financieras y administrativas que tiendan a incrementar en el Estado la oferta de terrenos urbanizados y de vivienda en condiciones de precio y plazo para los diferentes rangos de ingreso de los habitantes;
- d) Opinar acerca de la difusión de información relacionada con la utilización óptima de los recursos financieros disponibles en el país en materia de vivienda, así como de los estímulos vigentes por parte de los organismos



- públicos e inversionistas que realicen programas de vivienda en el Estado;
- e) Proponer programas y acciones que faciliten la adquisición y constitución de reservas territoriales;
  - f) Proponer instrumentos innovadores, por medio de los cuales se pueda proporcionar a la población una vivienda digna y decorosa;
  - g) Opinar acerca de los resultados de las investigaciones que se realicen en todo el Estado de Yucatán para evaluar las necesidades de vivienda en las distintas zonas urbanas o rurales; y proponer, como resultado de dichas investigaciones, los planes, programas, sistemas de promoción y ejecución que sean convenientes;
  - h) Opinar acerca de las medidas necesarias para impulsar el desarrollo ordenado en materia de vivienda en el Estado, que permitan a sus habitantes la obtención de una vivienda digna y decorosa;
  - i) Proponer las medidas necesarias a fin de que el sector privado canalice sus recursos a la construcción de la vivienda popular y de interés social;
  - j) Proponer programas que fomenten la investigación para la aplicación de nuevas técnicas que permitan reducir los costos de urbanización y de construcción de viviendas dignas y decorosas en el Estado;
  - k) Opinar acerca de los lineamientos de la política general de vivienda del Estado; y
  - l) Proponer las demás que considere necesarias para lograr que el Instituto cumpla con su objeto.

### CAPÍTULO III

#### Disposiciones Generales para el Financiamiento de La Vivienda

**Artículo 16.-** La aplicación de recursos públicos para la vivienda en el Estado de Yucatán tiene por objeto:





- I.- Satisfacer las necesidades habitacionales de la población de bajos recursos económicos;
- II.- Ampliar la oferta habitacional en el Estado, y
- III.- Las demás medidas que se requieren para garantizar el derecho a la vivienda de los habitantes de Yucatán.

**Artículo 17.-** El Instituto diseñará y operará los mecanismos y acciones necesarias para captar y destinar ahorros, subsidios, financiamientos y, en general, todos los recursos asignados a los programas que contribuyan a satisfacer las necesidades de vivienda de los distintos sectores de la población, preferentemente de las personas con menores ingresos económicos.

**Artículo 18.-** Las propuestas en materia de vivienda que contemplen inversión de recursos estatales deberán ser dictaminadas por el Director General y aprobadas por la Junta de Gobierno del Instituto.

**Artículo 19.-** Para el financiamiento de los programas de vivienda, el Instituto promoverá y aplicará las siguientes medidas:

- I.- Diversificar los esquemas de financiamiento, adecuando los programas y acciones a los niveles de ingreso de la población preferentemente en favor de las personas de bajos recursos económicos;
- II.- Mejorar y ampliar las fuentes de fondeo y los esquemas de financiamiento;
- III.- Fomentar la utilización de los recursos del mercado de dinero que permitan un flujo constante de financiamiento a largo plazo, 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.- Impulsar el fortalecimiento del mercado secundario de hipotecas, que mediante la movilización de la inversión en las carteras hipotecarias, permita ampliar la fuente de financiamientos;



V.- Constituir el arrendamiento habitacional administrado por el Estado, con porcentaje de recuperación económica marginal, permitiendo la posesión y goce de vivienda digna a la población de bajos recursos económicos en la entidad, a un precio que no pueda exceder el gasto total que resulte de la construcción, mantenimiento y administración de los inmuebles, y

VI.- Incrementar la competitividad en el sector mediante el fomento de una mayor participación de intermediarios financieros.

**Artículo 20.-** El Instituto, en coordinación con las dependencias y organismos relacionados con la materia, elaborará el Programa Estatal de Vivienda, el cual, una vez aprobado en términos de Ley, ejecutará de acuerdo con las siguientes modalidades de financiamiento:

I.- Crédito o préstamo con garantía hipotecaria, otorgado por personas físicas, morales o por instituciones financieras legalmente establecidas;

II.- Inversión directa del Gobierno del Estado, cuya aplicación se hará a través del Instituto;

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 o internacionales;

VI.- Ahorro colectivo de los beneficiarios;

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

VIII.- Demás formas lícitas de fondeo.

**Artículo 21.-** El Instituto podrá utilizar los fondos a que se refiere la fracción V del artículo anterior, siempre que no ponga en riesgo el patrimonio del propio Instituto.

**Artículo 22.-** Los recursos del Instituto se destinarán a:



- I.- La promoción, estudios y proyectos de planeación, diseño, construcción y equipamiento de vivienda;
- II.- La adquisición y nuevo uso del suelo destinado a los programas habitacionales;
- III.- La innovación tecnológica para la vivienda, y la creación de prototipos de unidades y complejos habitacionales sustentables de bajo costo;
- IV.- La construcción de vivienda nueva y progresiva en todas sus modalidades;
- V.- Los programas de mejoramiento y/o autoconstrucción de vivienda, siempre que contemplen:
  - a) La regularización de la tenencia de la tierra y de la vivienda.
  - b) La producción y/o distribución de materiales y componentes de la vivienda.
  - c) El otorgamiento de apoyos financieros para la dotación, introducción o mejoramiento de la infraestructura, y los servicios urbanos necesarios o complementarios de la vivienda.
- VI.- Los programas de arrendamiento habitacional que incluyan:
  - a) La construcción de complejos habitacionales que tomen en consideración las características ambientales, socioeconómicas y culturales de la población yucateca.
  - b) Un sistema de rentas acorde a la capacidad económica de la población de bajos recursos.
  - c) El mantenimiento y la operación de los complejos habitacionales.
- VII.- Los créditos a largo plazo para adquisición de vivienda;
- VIII.- Los programas de crédito para:



- a) Adquisición de vivienda.
- b) Construcción de vivienda en arrendamiento con o sin opción a compra.
- c) Rehabilitación y mantenimiento de viviendas.

**IX.-** El otorgamiento de garantías financieras para la recuperación de:

- a) Cartera hipotecaria de vivienda.
- b) Cartera de vivienda de arrendamiento con opción a compra.

**X.-** Los apoyos para el financiamiento de:

- c) Cartera hipotecaria de vivienda.
- d) Cartera de vivienda de arrendamiento con opción a compra.

**XI.-** Otorgar estímulos y apoyos vinculados a los programas de ahorro para la vivienda y para el suelo de uso habitacional;

**XII.-** Fomentar actividades de investigación en materia de vivienda, en coordinación con las instituciones académicas, científicas y técnicas en la entidad;

**XIII.-** Satisfacer las necesidades de habitación de la población de bajos recursos económicos;

**XIV.-** Impulsar al sector vivienda para que se consolide como un polo de desarrollo económico en el Estado, y

**XV.-** Las demás acciones que señalen otros ordenamientos y programas aplicables.

**Artículo 23.-** El Instituto impulsará la constitución de los 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, tendientes a:

- I.- Promover el ahorro productivo de los beneficiarios;
- II.- Facilitar el pago de los créditos por parte de los beneficiarios, en los términos y



porcentajes establecidos en sus contratos, y

- III.- Generar los fondos que garanticen la Administración y recuperación de los créditos en caso de fallecimiento de los beneficiarios u otros riesgos previstos en los contratos de crédito.

**Artículo 24.-** 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, particularmente las entidades de ahorro y crédito popular autorizadas por las leyes aplicables en la materia. Para tales efectos, el Instituto concertará con las instituciones del sector financiero, las facilidades y estímulos para implementar los programas de ahorro, enganches y financiamiento para la adquisición de vivienda.

**Artículo 25.-** El Instituto podrá establecer programas que combinen el ahorro, con crédito, estímulos 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.

#### CAPÍTULO IV

##### Del Crédito y de los Beneficiarios

**Artículo 26.-** El Instituto, con la participación de los sectores privado y social, diseñará, coordinará, fomentará y operará esquemas de financiamiento, para que el crédito destinado a las distintas modalidades y necesidades de vivienda sean accesibles a toda la población, de conformidad con las previsiones de [esta Ley](#) y demás disposiciones aplicables.

**Artículo 27.-** Los créditos que se concedan a través de programas de vivienda, suponen la devolución de los mismos en los términos que señale la normatividad aplicable, en consecuencia sólo podrán otorgarse en proporción a la capacidad de pago del beneficiario.



**Artículo 28.-** Por concepto de servicio de amortizaciones e intereses, ningún pago correspondiente al crédito de vivienda otorgado por el Instituto debe superar el veinte por ciento de los ingresos nominales mensuales del beneficiario, al momento de la firma del contrato.

**Artículo 29.-** Si por cualquier circunstancia que afecte la situación económica del país o de las personas, el pago del crédito llegare a representar más del treinta por ciento de los ingresos nominales mensuales de la familia beneficiaria, el deudor tendrá derecho a acogerse a las alternativas de solución que el Instituto deberá establecer, con objeto de no superar este porcentaje, en tanto dure la situación de excepción.

**Artículo 30.-** El Instituto informará de los procedimientos, tiempos de respuesta, costos y requisitos necesarios para construir y adquirir vivienda, mediante la elaboración y difusión de material informativo dirigido a los promotores y constructores privados, sociales y ciudadanía en general.

**Artículo 31.-** Con el propósito de agilizar los trámites para vivienda, el Instituto establecerá un procedimiento único y sencillo, para los solicitantes, que les permita realizar la tramitación vinculada con los permisos, licencias y autorizaciones.

**Artículo 32.-** Los interesados en obtener créditos de vivienda social deben cumplir los siguientes requisitos:

- I.- Radicar en el Estado, en los últimos 6 meses;
- II.- No ser propietario de otra vivienda;
- III.- En caso de ser propietarios de vivienda, sólo podrán solicitar crédito para la rehabilitación, ampliación y/o mejoramiento de la misma;
- IV.- Presentar declaración bajo protesta de decir verdad, mediante la cual manifieste que habitará la vivienda, sujetándose a las infracciones administrativas que contemple el Estatuto Orgánico, en caso de incumplimiento, y



V.- Manifiestar sus ingresos y entregar la documentación correspondiente así como permitir que las autoridades del Instituto, verifiquen la información que proporcione.

En el caso de la población con empleo informal, la determinación de sus ingresos se ajustará a lo que establezca la disposición reglamentaria correspondiente.

**Artículo 33.-** El Instituto podrá establecer mecanismos de coordinación para:

I.- Simplificar, concentrar y coordinarse con otras autoridades para la expedición de autorizaciones y trámites de permisos y licencias en materia de desarrollo urbano y vivienda;

II.- Facilitar y promover el otorgamiento de apoyos relacionados con las autorizaciones de proyectos de vivienda en los términos que señale el Estatuto Orgánico;

III.- Otorgar facilidades y promover apoyos para la regularización de títulos y construcciones,  
y

IV.- Establecer facilidades y procedimientos simplificados para la tramitación de asuntos relacionados con la materia que le corresponde, ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, el Consejo de Notarios del Estado de Yucatán y otros organismos públicos o privados involucrados, en los términos que establezca el Estatuto Orgánico.

**Artículo 34.-** El Instituto es la instancia responsable del otorgamiento de créditos a la población de bajos recursos económicos, y de ofrecer a la misma que no satisfaga el porcentaje establecido en el Artículo 28 de esta Ley, la alternativa de adquirir en arrendamiento la vivienda administrada por el Instituto.

## CAPÍTULO V

### De los Estímulos a la Vivienda

**Artículo 35.-** El Instituto podrá conceder a los interesados que lo requieran los beneficios,



estímulos, subsidios y facilidades que se consignan en esta Ley y demás disposiciones legales y reglamentarias.

**Artículo 36.-** Los proyectos de construcción de vivienda para la población de bajos recursos económicos, promovidos por el sector privado, podrán gozar de los beneficios, estímulos y facilidades administrativas que otorgan los programas y acciones de vivienda en el Estado, siempre y cuando estén previamente registrados y calificados por el Instituto.

## CAPÍTULO VI

### De la Administración del Patrimonio Inmobiliario del Instituto

**Artículo 37.-** Corresponde al Instituto, administrar, enajenar, arrendar y mantener su patrimonio inmobiliario, en los términos de esta Ley y los demás ordenamientos aplicables.

**Artículo 38.-** Para efectos de esta Ley, se entiende por patrimonio inmobiliario del Instituto:

I.- Los complejos habitacionales que administre y estén destinados a dar en arrendamiento a la población de bajos recursos económicos en la entidad, y

II.- Los bienes que, por cualquier título adquiera el Instituto.

**Artículo 39.-** El Instituto podrá enajenar o arrendar, en los términos de esta Ley y demás disposiciones aplicables, los bienes que forman parte de su patrimonio inmobiliario a organismos privados o sociales, con objeto de que éstos administren, operen, mantengan y perfeccionen:

I.- Proyectos turísticos;

II.- Desarrollos costeros, ecológicos y naturales;

III.- Espacios culturales, artísticos, recreativos y deportivos;

IV.- Centros de entretenimiento y descanso, y





V.- Los demás que considere prudentes para beneficio y desarrollo integral de la población.

**Artículo 40.-** El Instituto planeará, realizará, construirá y fundará los proyectos a que se refiere el artículo anterior pero no podrá, bajo ninguna circunstancia, operar o administrar los mismos.

**Artículo 41.-** Los arrendatarios podrán, para el mantenimiento de los proyectos desarrollados, establecer cuotas por los servicios que presten en dichas instalaciones.

**Artículo 42.-** El Instituto vigilará el adecuado mantenimiento de los bienes arrendados, la calidad de la prestación del servicio y la congruencia de las cuotas establecidas para el mismo.

**Artículo 43.-** La duración y los términos del arrendamiento, así como las particularidades del mismo, se regirán por lo establecido en el Estatuto Orgánico y por las demás disposiciones aplicables.

## CAPÍTULO VII

### De las Relaciones Laborales de los Trabajadores del Instituto

**Artículo 44.-** Las relaciones del Instituto con sus trabajadores, cualesquiera que sea la naturaleza de la contratación de los mismos, se regirá por lo dispuesto en el Artículo 123 Apartado A de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley Federal del Trabajo y demás disposiciones legales aplicables.

## TRANSITORIOS:

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Esta Ley entrará en vigor a los noventa días al de su publicación en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** A partir de la entrada en vigor de esta Ley, se deberá realizar todos los



actos jurídicos y administrativos necesarios para la liquidación de la Comisión Ordenadora del Uso del Suelo del Estado de Yucatán, y una vez concluida ésta, la cancelación de su inscripción en el Registro de Organismos descentralizados.

**ARTÍCULO TERCERO.** El Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán, quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones contraídos por la Comisión Ordenadora del Uso del Suelo del Estado de Yucatán, y que estén vigentes con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley.

**ARTÍCULO CUARTO.-** Se abroga el Decreto número 334 publicado el 21 de febrero de 1986 en el Diario Oficial del Gobierno del Estado.

**ARTÍCULO QUINTO.-** Los convenios, actos jurídicos, asuntos litigiosos pendientes y de trámite, así como las obligaciones contraídas y los derechos adquiridos por la Comisión Ordenadora del Uso del Suelo del Estado de Yucatán y que por su propia naturaleza subsistan con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, quedarán a cargo del Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán, por conducto de su Director General.

**ARTÍCULO SEXTO.-** La Junta de Gobierno del Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán deberá constituirse y sesionar, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la entrada en vigor de esta Ley.

**ARTÍCULO SÉPTIMO.-** A partir de la entrada en vigor de esta Ley, los recursos presupuestales, financieros, materiales, los bienes muebles e inmuebles, así como los derechos y obligaciones inherentes a los mismos que integran el patrimonio de la Comisión Ordenadora del Uso del Suelo del Estado de Yucatán pasarán a formar parte del patrimonio del Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán.

**ARTÍCULO OCTAVO.-** Cuando en otras disposiciones legales, reglamentarias, administrativas, así como en documentos diversos se haga referencia a la Comisión Ordenadora del Uso del Suelo del Estado de Yucatán y/o a su Director General, se entenderá que se refieren en todos los casos al Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán y/o a su Director General.



**ARTÍCULO NOVENO.-** A partir de la entrada en vigor de esta Ley, los trabajadores de base de la Comisión Ordenadora del Uso del Suelo del Estado de Yucatán, pasarán a formar parte de la plantilla del Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán, y se estarán a lo que señalen las disposiciones legales aplicables.

**ARTÍCULO DÉCIMO.-** A partir de su nombramiento, el Director General del Instituto, contará con un plazo no mayor de quince días hábiles para designar a los titulares de las distintas direcciones que conforman la estructura orgánica del Instituto.

**ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO.-** Se faculta al Gobernador del Estado o a quien este designe, para resolver las cuestiones que puedan suscitarse con motivo de la aplicación de esta Ley, en tanto se expiden las disposiciones reglamentarias correspondientes, las que deberán expedirse a más tardar a los 90 días de la entrada en vigor de esta Ley.

**DADO EN LA SEDE DEL RECINTO DEL PODER LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE MÉRIDA, YUCATÁN, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS A LOS NUEVE DÍAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL OCHO.- PRESIDENTE DIPUTADO EFRAÍN ERNESTO AGUILAR GÓNGORA.- SECRETARIO DIPUTADO JULIO EDGARDO GARRIDO ROJAS.- SECRETARIO DIPUTADO ENRIQUE ANTONIO DE JESÚS MAGADÁN VILLAMIL.- RÚBRICAS.**

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

**DADO EN LA SEDE DEL PODER EJECUTIVO, EN LA CIUDAD DE MÉRIDA YUCATÁN, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, A LOS DIEZ DÍAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL OCHO.**

**(RÚBRICA)**

**C. IVONNE ARACELLY ORTEGA PACHECO  
GOBERNADOR DEL ESTADO**

**(RÚBRICA)**

**C. ROLANDO RODRIGO ZAPATA BELLO  
SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO**