

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER LEGISLATIVO**

DECRETO No. 441

SE APRUEBA LA LEY DE VIVIENDA PARA EL ESTADO DE COLIMA.

LIC. JESÚS SILVERIO CAVAZOS CEBALLOS, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Colima, a sus habitantes sabed:

Que el H. Congreso del Estado me ha dirigido para su publicación el siguiente

D E C R E T O

EL HONORABLE CONGRESO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 33, FRACCIÓN XLII Y 39 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA, EN NOMBRE DEL PUEBLO, Y

C O N S I D E R A N D O

PRIMERO.- Que mediante oficio número 1862/05 de fecha 7 de diciembre de 2005, los Diputados Secretarios del Congreso del Estado, turnaron a la Comisión de Estudios Legislativos y Puntos Constitucionales, la Iniciativa de Ley con Proyecto de Decreto presentada por el Diputado Juan Carlos Pinto Rodríguez, Integrante del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional, relativa a la Ley de Vivienda para el Estado de Colima.

SEGUNDO.- Que en su exposición de motivos la presente iniciativa señala que el derecho que tiene toda familia a disfrutar de una vivienda digna y decorosa asentado en el cuarto párrafo del artículo 4 constitucional, ha sido reconocido como un derecho social esencial, sin embargo las desigualdades de ingresos y oportunidades de trabajo de la sociedad civil, produce efectos negativos e incrementa la cantidad de personas sin vivienda adecuada y segura, convirtiéndose el problema de la vivienda en uno de los que más afectan a la sociedad en general.

Se concibe a la vivienda, como el elemento en donde se ubica la unidad social básica que es la familia, al constituir para la misma un bien de consumo indispensable, que proporcione a los ciudadanos suficiente protección, higiene, privacidad y comodidad.

Sin embargo, el que toda familia cuente con una vivienda, constituye uno de los grandes problemas que debe resolverse, ya que no sólo se trata de dotar de vivienda a las familias existentes, sino que dado el alto índice de crecimiento demográfico, habrá de preverse que las nuevas familias cuenten con ella. Asimismo se deben de llevar a cabo acciones para mejorar y en general conservar el inventario habitacional existente, por lo que, se considera de suma importancia el reconocimiento jurídico generalizado del derecho a una vivienda; aunque en la práctica, es necesario definir las medidas concretas que deben adoptar los gobiernos para que estos derechos se conviertan en realidades concretas para las personas interesadas, ya que es un error pensar, como se hace algunas veces que, tratándose de ciertos derechos, como el derecho a la vivienda, lo único que hace falta para que los gobiernos atiendan a sus obligaciones en tal sentido es propiciar fondos públicos en la cantidad suficiente y efectuar las consiguientes asignaciones de recursos monetarios. Lo cierto es que el derecho a la vivienda y, en realidad, todos los derechos económicos, sociales y culturales, conforman una serie mucho más amplia y compleja de obligaciones por parte del Estado.

De ahí que el Estado debe de elaborar una estrategia en materia de vivienda en la que se deben de definir los objetivos para crear las condiciones necesarias, determinar con que recursos se cuenta para alcanzar esas metas y la forma más eficaz de utilizarlos, y fijar responsabilidades y plazos para la aplicación de las medidas necesarias.

Si un Estado afirma que no puede hacer frente ni siquiera a sus obligaciones debido a la falta de recursos, por lo menos debe estar en condiciones de demostrar que ha hecho todo lo posible por utilizar todos los recursos de que dispone con el objeto de cumplir, de manera prioritaria, con sus obligaciones mínimas. De cualquier modo, la falta de recursos no puede en ningún caso justificar el hecho de que el estado no cumpla con su obligación de vigilar la falta de aplicación de los derechos consagrados en la Constitución.

Es por ello que la presente iniciativa tiene por objeto crear un instrumento jurídico que establezca una serie de acciones y obligaciones en materia de vivienda, que incentive el ejercicio tanto del Estado, como de los municipios y de los particulares, para mejorar el campo habitacional, como es el caso de los estímulos fiscales que pueden resultar de gran utilidad en la esfera del ejercicio Estatal.

TERCERO. Que esta comisión después de haber llevado a cabo un estudio minucioso del Proyecto de Ley de Vivienda, considera viable su dictaminación ya que siendo la familia la célula básica de cualquier sociedad es importante consagrarle dentro de nuestro marco jurídico la garantía que establece la Constitución General de la República en su artículo 4º que dispone que la Ley debe proteger su organización y desarrollo y también establecer los instrumentos y apoyos necesarios para que las familias accedan al derecho de una vivienda digna y decorosa.

El derecho a la vivienda tiene en nuestro país profundas raíces históricas. La Constitución de 1917, en su artículo 123, fracción XII, estableció la obligación de los patrones de proporcionar a sus trabajadores viviendas cómodas e higiénicas.

Posteriormente, el país se abocó a construir la infraestructura de seguridad social para atender las diversas necesidades de la población.

De acuerdo con el Plan Estatal de Desarrollo, la vivienda debe ser considerada como uno de los elementos fundamentales en el patrimonio familiar, que permite consolidar el bienestar de las personas y se constituye en un indicador de desarrollo para cualquier autoridad que procura superar los rezagos sociales.

Al hablar de la relación existente entre el crecimiento económico y el desarrollo social, la vivienda debe considerarse como uno de sus principales elementos articuladores.

La carencia de vivienda genera inequidades entre los diferentes grupos sociales y el surgimiento y proliferación de asentamientos irregulares provocados por la necesidad inmediata de suelo barato, propiciando el crecimiento anárquico de los centros urbanos, aumentando los rezagos en infraestructura urbana y de servicios y constituyendo un peligro latente para sus ocupantes. Las dimensiones, el tipo de materiales, su ubicación geográfica, así como la disponibilidad de infraestructura básica y de servicios, son los elementos que definen la calidad de la vivienda.

El Gobierno Estatal asumió el compromiso de sentar las bases necesarias para orientar, hacia un mismo fin, los esfuerzos de los diversos sectores de la sociedad para abatir los rezagos existentes y atender las nuevas necesidades habitacionales, con una visión al año 2009. Y para asumir tal compromiso es necesario que el Estado tenga la normatividad adecuada como lo es la presente Ley de Vivienda que se propone.

Así, una de las tareas prioritarias del Gobierno Estatal en los próximos años, será redefinir el papel de los organismos de vivienda para que se pueda hacer frente al déficit habitacional existente y ello solo es posible dando vida a la ley de la que se solicita su vigencia.

Nuestro Estado, ha venido sufriendo un proceso acelerado de urbanización el cual ha generado grandes y graves conflictos urbanos que repercuten en los niveles de bienestar social de los colimenses, lo que ha traído aparejada una crisis urbana que genera aglomeración, insalubridad, insuficiencia de servicios públicos e inseguridad pública, entre otros graves problemas.

El proyecto de la Ley que nos ocupa prevé el problema de bajos ingresos que adolece una proporción importante de las familias colimenses, se requiere impulsar mecanismos de ahorro previo con propósito habitacional, que posibiliten el acceso a sistemas con rendimientos reales en los depósitos, de manera que se pueda cubrir el pago inicial.

De manera complementaria, será necesario desarrollar un sistema de subsidio general al frente para que la población de bajos ingresos pueda tener las condiciones para adquirir una vivienda a precios accesibles. Este esquema de subsidio debe considerar la capacidad económica y el esfuerzo de ahorro previo, de tal manera que combine, con espíritu de equidad, el ingreso y el ahorro con la magnitud del subsidio.

Se prevé también, realizar un esfuerzo adicional de simplificación administrativa para disminuir aún más los costos indirectos a través de la profundización de medidas relacionadas con la desregulación de trámites, permisos y licencias. Esto implica la homologación de los reglamentos de construcción en los municipios para uniformizar los criterios de operación.

Para propiciar un crecimiento ordenado de los centros urbanos, hay que impulsar la planeación citadina mediante el establecimiento de reservas territoriales, incorporando suelo ejidal y comunal a suelo urbano, evitando el asentamiento de los núcleos de población en zonas de alto riesgo.

Asimismo, la industria de la construcción y el sector inmobiliario deben de llevar a cabo un ambicioso programa de investigación y desarrollo de tecnología que permita bajar costos directos mediante la utilización de nuevas técnicas y materiales de construcción. Para ello será indispensable una vinculación más estrecha con las universidades y centros de investigación del Estado y del País.

Este proyecto es fruto de un proceso incluyente, respetuoso y plural por ser el resultado de un amplio consenso entre los sectores público, social y privado, ya que se tuvo a bien llevar a cabo reuniones de trabajo en la que se implementaron diferentes mesas en donde se trataron los temas más importantes y polémicos del proyecto, obteniendo como resultado opiniones, comentarios y sugerencias que enriquecieron el proyecto original.

Una vez llevado a cabo este trabajo nos dimos a la tarea de reunirnos con los expertos en la materia como son los representantes de la Secretaría General de Gobierno, la Secretaría de Desarrollo Urbano, la Secretaría de Planeación, la Secretaría de Desarrollo Social del Estado, la Delegación de la Secretaría de Desarrollo Social, el Instituto de Vivienda de Colima, el Consejo Nacional de Vivienda, la Comisión para Regulación de la Tenencia de la Tierra, los Ayuntamientos del Estado, diferentes instituciones educativas, y Colegios de Profesionistas en la materia, con el fin de analizar lo positivo de ésta Ley y así obtener una Ley que cumpla con las necesidades y requisitos de la sociedad, logrando el bienestar y la mejor calidad de vida de la gente y las familias; esto es clave fundamental para consolidar las acciones de desarrollo humano y social.

Este ordenamiento legal consta de un total de 50 artículos, englobados en doce Capítulos y dos Transitorios, la cual esta integrada por los capítulos denominados Disposiciones Generales, De las Autoridades y Organismos Auxiliares, De la Política y Programación de Vivienda, El Suelo para la Vivienda, El financiamiento, Del Crédito y los Beneficiarios, De los Estímulos al Sector Privado, De las Acciones de Vivienda del Gobierno Municipal, De las Normas para la Construcción de Vivienda, De la Autoconstrucción y Autogestión y De las Medidas de Seguridad y Sanciones.

Por lo antes expuesto se tiene a bien expedir el siguiente:

DECRETO No. 441

ARTÍCULO ÚNICO.- Se aprueba la Ley de Vivienda para el Estado de Colima, para quedar como sigue:

LEY DE VIVIENDA PARA EL ESTADO DE COLIMA

CAPÍTULO I Disposiciones Generales

ARTÍCULO 1.- La presente Ley es de orden público y de interés social, tiene por objeto establecer y regular las acciones de vivienda, en beneficio de los habitantes del Estado.

ARTÍCULO 2.- Todos los habitantes del Estado tienen derecho a una vivienda digna y decorosa, la cual deberá cumplir con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos, habitabilidad, salubridad, cuente con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante eventualidades naturales.

ARTÍCULO 3.- Para los efectos de esta Ley se entiende por:

I. Ley: A esta Ley;

- II. Ejecutivo: Al Titular del Poder Ejecutivo del Estado de Colima;
- III. Congreso: Al Honorable Congreso del Estado de Colima;
- IV. Secretaría: A la Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado;
- V. Instituto: Al Instituto de Vivienda del Estado de Colima;
- VI. Ayuntamientos: A los Ayuntamientos de la entidad;
- VII. Acción de Vivienda: A toda actividad mediante la cual se canalizan los instrumentos y apoyos necesarios para el desarrollo y promoción de las diversas modalidades de vivienda y el financiamiento para acceder a cualquiera de ellas;
- VIII. Autoconstrucción: El proceso de construcción o edificación de la vivienda realizada directamente por sus propios usuarios, en forma individual, familiar o colectiva;
- IX. Autogestión: Forma de organización que permite que él o los beneficiarios realicen los trámites y acciones para la obtención de Vivienda;
- X. Planes: Al Plan Estatal y Municipales de Desarrollo;
- XI. Programa Estatal; Al Programa Estatal de Desarrollo Urbano;
- XII. Programa Municipal: Al Programa Municipal de Desarrollo Urbano;
- XIII. Reserva: Área de un centro de población que se utiliza para su crecimiento;
- XIV. Vivienda: Al Área construida que cuenta con el conjunto de satisfactores y servicios propios de la habitación;
- XV. Programa Estatal de Vivienda: Al documento que incluye las acciones de vivienda programadas; y
- XVI. Programa Operativo Anual de Vivienda: Al documento que especifica las acciones a desarrollar, las estrategias y financiamiento para lograr las metas programadas.

ARTÍCULO 4.- En los casos no previstos por esta Ley, se aplicarán supletoriamente la Ley de Vivienda, la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Civil para el Estado de Colima, la Ley del Instituto de Vivienda del Estado de Colima, la Ley de Planeación para el Desarrollo del Estado de Colima, la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, la Ley Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Colima, el Reglamento Estatal de Zonificación y demás disposiciones que tengan relación en materia de Vivienda en el Estado y sus Municipios.

ARTÍCULO 5.- El Ejecutivo y los Ayuntamientos observarán en los Planes y Programas respectivos, los siguientes lineamientos:

- I. El acceso de la población que resida en el territorio del Estado, a una vivienda digna y decorosa;
- II. La constitución de reservas territoriales para fines habitacionales en los términos de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima;
- III. La preservación del entorno ecológico;
- IV. La planeación democrática de acciones de vivienda; y
- V. La promoción de fraccionamientos de urbanización progresiva.

CAPÍTULO II

De las Autoridades y Organismos Auxiliares

ARTÍCULO 6.- Son autoridades para la aplicación de la presente Ley en el ámbito de sus respectivas competencias:

- I. El Ejecutivo;
- II. La Secretaría;
- III. El Instituto; y
- IV. Los Ayuntamientos.

ARTÍCULO 7.- Son atribuciones del Ejecutivo:

- I. Fijar la política de vivienda, de conformidad con lo dispuesto por esta Ley, por los Planes y demás ordenamientos aplicables;
- II. Realizar la planeación, programación, presupuestación y evaluación de acciones de vivienda, en beneficio de la población que carezca de una vivienda propia, digna y decorosa;
- III. Constituir a través del Instituto, reservas territoriales para fines habitacionales, en los términos de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima;
- IV. Celebrar convenios con los gobiernos federal y municipales para coordinar los programas y acciones de vivienda que en el Estado se realicen;
- V. Coordinar y evaluar conjuntamente las decisiones que adopten otros organismos en la producción de vivienda de interés social y popular;
- VI. Coordinar aquellas acciones que tengan por objeto modernizar y eficientar las instituciones con procesos y procedimientos que garanticen la seguridad jurídica de la propiedad en el Estado;
- VII. Solicitar toda clase de información en materia de vivienda, a las dependencias y organismos públicos y privados en el Estado, que ayuden a verificar el cumplimiento de las disposiciones vigentes y la evaluación de las acciones y programas autorizados;
- VIII. Crear mecanismos e instrumentos económicos que estimulen las acciones relacionadas con la construcción de vivienda;
- IX. Elaborar el Programa Estatal de Vivienda; y
- X. Las demás que le señalen en el rubro de vivienda otros ordenamientos legales.

ARTÍCULO 8.- Son atribuciones de la Secretaría las siguientes:

- I. Vigilar que los organismos y desarrolladores de vivienda cumplan con la normatividad establecida vigente en la materia; y
- II. Proponer al Ejecutivo obras para que los habitantes de la entidad cuenten con entornos adecuados de infraestructura, áreas de esparcimiento, recreación y transporte necesarios para la vivienda.

ARTÍCULO 9.- Son atribuciones del Instituto las siguientes:

- I. Promover la oferta de terrenos y edificaciones, preferentemente los destinados a vivienda popular y de interés social, con la participación de los sectores social y privados;
- II. Promover, coordinar o realizar los programas habitacionales que determine el Ejecutivo, en los que se estimule la construcción de viviendas de interés social;
- III. Coordinar el sistema estatal de vivienda en la forma en que convengan el Gobierno y los Municipios;
- IV. Integrar y formular los programas de diseño y construcción de vivienda, para el bienestar y desarrollo de la familia incorporando criterios eco-técnicos y fomentando el uso de las tecnologías más adecuadas;

- V. Promover y coordinar de manera conjunta con la Secretaría, la atención de las necesidades de vivienda, en caso de siniestros que afecten centros de población y que le señale el Ejecutivo;
- VI. Organizar y fomentar investigaciones en materia de vivienda; y
- VII. Las demás que le confiera esta Ley y demás ordenamientos aplicables en la materia.

ARTÍCULO 10.- Son atribuciones de los Ayuntamientos:

- I. Fijar su política en materia de vivienda; en coordinación con el Ejecutivo del estado en congruencia con los Planes y Programas Municipales vigentes;
- II. Elaborar su Programa Municipal de Vivienda;
- III. Realizar la planeación, programación y presupuestación de acciones de vivienda en beneficio de la población, en coordinación con el Instituto;
- IV. Plantear propuestas de desarrollo de reservas territoriales al Instituto para fines habitacionales en los términos de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima;
- V. Fijar en el presupuesto de egresos de cada ejercicio fiscal los recursos necesarios para realizar acciones por colaboración en materia de vivienda; y
- VI. Las demás que le señale esta Ley u otros ordenamientos jurídicos aplicables;

ARTÍCULO 11.- La Secretaría y el Instituto, conforme a sus respectivas atribuciones, serán los responsables de diseñar, proponer y coadyuvar a la integración, coordinación, análisis y ejecución de la política de vivienda y de los programas de vivienda del Estado.

ARTÍCULO 12.- El Ejecutivo a través del Instituto, como su organismo rector de vivienda, celebrará convenios de coordinación con las dependencias y organismos federales y municipales, que ejecuten en la entidad programas y acciones de vivienda para que dentro del marco jurídico que lo regula actúen en la medida establecida por dichos convenios, en la ejecución de la política de vivienda y el desarrollo habitacional de la entidad.

CAPÍTULO III De la Política y Programación de Vivienda

ARTÍCULO 13.- La política de vivienda del Estado se orientará por los siguientes principios y lineamientos:

- I. Los programas de vivienda deberán ser congruentes con los programas de desarrollo social en el ámbito de los tres niveles de gobierno;
- II. Se impulsará la construcción de vivienda tomando en cuenta la preservación de los recursos naturales y características del medio ambiente;
- III. Se promoverá la construcción de vivienda que tome en consideración criterios de diseño y edificación para vivienda adaptable y accesible en los términos de la Reglamentación aplicable en el Estado;
- IV. Se propiciará la planeación y diseño de la vivienda y el equipamiento urbano que requiera, así como la construcción de la misma, considerando el desarrollo integral de la zona y las características generales de la región;
- V. Deberán establecerse criterios que eviten las condiciones de vulnerabilidad de las viviendas ante los fenómenos naturales y sociales que colocan a los ciudadanos en situación de riesgo;
- VI. Se promoverá la construcción de vivienda popular y de interés social, así como el mejoramiento de la misma, la autoconstrucción y la autogestión;

- VII. Deberá promoverse el acceso a la población que carezca de vivienda al financiamiento privado mediante créditos preferentes a efecto de abatir el déficit de vivienda; y
- VIII. La construcción de vivienda que se realice por los gobiernos Estatal o Municipal se destinará a ser adquirida en propiedad por los demandantes de este servicio de acuerdo a los lineamientos operativos vigentes de cada organismo.

ARTÍCULO 14.- Las acciones públicas de vivienda se programarán a través de:

- I. El Programa Estatal de Vivienda; y
- II. Los Programas Operativos Anuales de Vivienda.

La programación de las acciones públicas de vivienda se sujetarán a lo dispuesto en esta Ley, en la Ley de Planeación, en la Ley del Instituto de Vivienda del Estado, en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima y en los Planes Estatal y Municipales y será congruente con los programas de desarrollo urbano y vivienda Estatales y Municipales, en los términos de los respectivos acuerdos de coordinación.

ARTÍCULO 15.- El Programa Estatal de Vivienda contendrá:

- I. Diagnóstico físico y poblacional de la situación habitacional, así como los escenarios de corto, mediano y largo plazo;
- II. Congruencia con la programación de desarrollo económico, social, urbano y de medio ambiente en el Estado y sus municipios;
- III. Objetivos generales y particulares;
- IV. Estrategia general de largo y mediano plazo;
- V. Estrategia e instrumentos financieros;
- VI. Las bases de concertación con los sectores social y privado;
- VII. El manejo de instrumentos de política económica y social relacionados con la vivienda y los responsables de su ejecución;
- VIII. La ejecución de proyectos estratégicos; y
- IX. Las demás que señale el Plan y otros ordenamientos legales en materia de vivienda.

ARTÍCULO 16.- El Programa Operativo Anual de Vivienda se integrará a partir de los programas anuales de los diversos organismos y contendrá:

- I. Los medios de financiamiento y los recursos económicos;
- II. Las metas a alcanzar estatales y municipales;
- III. Los procedimientos de información, seguimiento y evaluación del mismo; y
- IV. Reflejar que sectores de la población serán beneficiados.

ARTÍCULO 17.- La elaboración de la política y los programas de vivienda, considerarán las propuestas que formulen el sector privado y social.

ARTÍCULO 18.- El Instituto someterá a la consideración del Ejecutivo los programas de vivienda, el cual una vez aprobado deberá ser publicado en el Periódico Oficial del Estado y en uno de los diarios de mayor circulación del Estado.

Los Programas Estatal y Anuales de Vivienda, una vez aprobados y publicados, serán obligatorios para las dependencias y entidades de la administración pública estatal y municipales, y demás dependencias paraestatales en el ámbito de sus respectivas competencias.

CAPÍTULO IV **Del suelo para la Vivienda.**

ARTÍCULO 19.- Se declara de utilidad pública la adquisición de tierra para la construcción de viviendas de interés social o para la constitución de reservas territoriales destinadas con fines habitacionales.

ARTÍCULO 20.- Los apoyos y estímulos que el Ejecutivo establezca en materia de suelo para vivienda, se dirigirán a participar en el mercado inmobiliario con el fin de generar una oferta de suelo para el desarrollo de fraccionamientos populares destinados a la población de bajos ingresos y a satisfacer las necesidades de suelo para la ejecución de acciones habitacionales.

ARTÍCULO 21.- El Ejecutivo, por conducto del Instituto y de acuerdo con lo previsto en la ley, realizará estudios que determinen los requerimientos de tierra urbana para vivienda, a efecto de realizar el Programa de Reservas Territoriales. El Instituto podrá coordinar dichos estudios con los municipios en los términos que en cada caso convenga.

Los estudios tomarán en cuenta las necesidades presentes y futuras y conforme a estas previsiones se harán los programas de adquisición específicos.

ARTÍCULO 22.- El Ejecutivo a través del Instituto podrá adquirir predios para destinarse a programas de vivienda bajo las siguientes condiciones:

- I. Que se observen los planes y disposiciones locales que regulan el uso del suelo;
- II. Que se evalúe la disponibilidad de infraestructura, equipamiento y servicios públicos en los predios de que se trate; y
- III. Que se verifique la existencia del programa de financiamiento o de la partida presupuestal respectiva.

ARTÍCULO 23.- El Ejecutivo por conducto del Instituto podrá enajenar áreas o predios de su dominio observando en todo caso:

- I. Que el aprovechamiento de los inmuebles sea congruente con el Programa Estatal de Vivienda, los Programas Estatal y Municipales;
- II. La factibilidad y vocación de los bienes para ser utilizados en los programas de vivienda respectivos; y
- III. Que se cuente con un programa técnico y financiero en el que se justifique la necesidad de vivienda y la aplicación de los recursos, así como las condiciones de participación del Ejecutivo y los solicitantes.

El Instituto establecerá las disposiciones reglamentarias por medio de las cuales fijará los mecanismos de información, calificación y clasificación de los bienes de su dominio, con el objeto de normar técnica, financiera y socialmente su aprovechamiento.

CAPÍTULO V **Del Financiamiento**

ARTÍCULO 24.- La aplicación de recursos públicos para la vivienda tiene por objeto la promoción de la producción, ampliar la oferta habitacional y regular la relación entre el cumplimiento del derecho a la vivienda y los intereses de mercado.

ARTÍCULO 25.- El Ejecutivo con el objeto de apoyar a la población de bajos recursos económicos, establecerá un conjunto de mecanismos y acciones para captar y destinar financiamiento para los programas de vivienda del Estado a través del Instituto.

ARTÍCULO 26.- Para el financiamiento a la producción y adquisición de vivienda, se impulsarán las siguientes acciones:

- I. Promover la canalización de recursos financieros a tasas de interés preferenciales compatibles con el Programa de Vivienda; que estimule la planeación, la construcción y equipamiento de la misma;
- II. Diversificar los sistemas de financiamiento, de conformidad con los niveles de ingresos de la población que se busque beneficiar;
- III. Promover ante la autoridad correspondiente la expedición rápida y oportuna de los permisos, licencias, autorizaciones respectivas, certificados de libertad de gravámenes y todos aquellos trámites inherentes o necesarios para la producción de viviendas;
- IV. Mejorar y ampliar las fuentes de fondeo y los esquemas de financiamiento; y
- V. Fomentar la participación de más y diversos intermediarios financieros, a efecto de generar una mayor competitividad en el sector.

ARTÍCULO 27.- El Programa de Vivienda podrá ejecutarse de acuerdo a las siguientes modalidades individuales o colectivas de financiamiento:

- I. A crédito o préstamo con garantía hipotecaria, otorgado por particulares o por el sistema bancario conforme a las leyes de la materia;
- II. Por inversión directa del Ejecutivo, cuya aplicación se hará a través del Instituto;
- III. Por inversión de otros organismos públicos que operen en el estado;
- IV. Por inversión mixta, del Ejecutivo y aportes del sector privado y otras fuentes de financiamiento;
- V. Por ahorro colectivo de los beneficiarios conforme a las normas legales de la materia; y
- VI. Por otros que de manera segura y equitativa para las partes, faciliten la obtención de vivienda en especial para las clases más desprotegidas.

ARTÍCULO 28.- Los recursos del Instituto, a efecto de cumplir con su finalidad, se podrán destinar de acuerdo a las prioridades establecidas en los programas de vivienda y a la disponibilidad financiera, a realizar las siguientes acciones:

- I. Elaboración de estudios preliminares, programas parciales de urbanización y proyectos ejecutivos de urbanización y vivienda;
- II. Adquisición y enajenación de suelo urbano para vivienda y reciclamiento de reservas en congruencia con las políticas de desarrollo de los Ayuntamientos;
- III. Urbanización y producción de vivienda nueva en todas sus modalidades;
- IV. Mejoramiento y autoconstrucción de vivienda, incluidos:
 - a) La regularización de la tenencia de la tierra, de la vivienda y de los conjuntos habitacionales;
 - b) La producción o adquisición de materiales, elementos y componentes de la vivienda; y
 - c) El otorgamiento de apoyos financieros a la dotación, introducción o mejoramiento de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos necesarios o complementarios de la vivienda.
- V. Créditos de largo plazo para adquisición de vivienda;
- VI. Crédito puente de corto plazo para:

- a) La producción de vivienda en arrendamiento y/o con opción a compra; y
- b) Convertir una vivienda en renta en vivienda propia.

VII. Apoyos para la bursatilización de:

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

VIII. Otorgar subsidios y apoyos a los sistemas de ahorro para la vivienda y a la bolsa de suelo para la misma.

IX. Fomentar actividades científicas, técnicas o cualesquiera otras relacionadas con la investigación y desarrollo en materia de vivienda; y

X. Las demás acciones que las leyes y reglamentos afines al sector señalen.

ARTÍCULO 29.- El Instituto impulsará la constitución de los fondos de ahorro e inversión, de administración, de garantía y rescate para la vivienda, creados con activos seguros, rentables y de fácil liquidación, con las primas que deben pagar los beneficiarios y con los siguientes objetivos:

- I. Promover el ahorro productivo de los beneficiarios;
- II. Crear 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; y
- III. Que los beneficiarios puedan cubrir sus créditos en los términos establecidos en sus contratos.

CAPÍTULO VI

Del Crédito y los Beneficiarios

ARTÍCULO 30.- Los recursos para créditos de vivienda que se ejerzan a través del programa anual correspondiente, 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 31.- Por concepto de servicio de amortizaciones e intereses, ningún crédito de vivienda otorgado por el Instituto debe superar el veinte por ciento de los ingresos nominales mensuales de la familia beneficiada.

ARTÍCULO 32.- En el caso de extensión de plazo de recuperación, éste se documentará mediante acta que se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad, sin cargo alguno, dándole nueva fecha a la inscripción para el cómputo de sus plazos de caducidad.

ARTÍCULO 33.- El Instituto, de acuerdo a su disponibilidad financiera es responsable del otorgamiento crediticio para la población vulnerable de bajos recursos económicos, la cual se definirá, se identificará y medirá de acuerdo a lo previsto en la Ley General de Desarrollo Social y su Reglamento; o en situación de riesgo previo dictamen del Sistema de Protección Civil en el Estado, mismos que serán considerados como sujetos de subsidio o de ayuda de beneficio social.

ARTÍCULO 34.- Para garantizar el derecho a la información, las autoridades de vivienda o cualquier otra relacionadas con la producción de vivienda, tendrán la obligación de comunicar con claridad sobre cualquier trámite o cuestión que debe realizarse ante ellas.

ARTÍCULO 35.- El Instituto informará de los procedimientos y requisitos necesarios para producir y adquirir vivienda, mediante la elaboración y difusión de materiales dirigidos a promotores y desarrolladores de vivienda, principalmente sobre sus programas y reglas de operación.
De manera particular elaborará y difundirá material informativo para la población acreditada o solicitante de algún crédito de vivienda.

ARTÍCULO 36.- Con el objeto de hacer más expeditos los trámites para el otorgamiento del crédito de la vivienda, se instrumentará un procedimiento único que permita en una sola ventanilla canalizar todos éstos a fin de evitar la duplicidad de procedimientos.

CAPÍTULO VII **De los Estímulos al Sector Privado.**

ARTÍCULO 37.- El Ejecutivo, a través de sus dependencias otorgará los beneficios, estímulos y facilidades mediante acuerdos administrativos y fiscales que considere pertinentes para la promoción de vivienda.

ARTÍCULO 38.- Los programas de desarrollo de vivienda de interés social promovidos por el sector privado podrán gozar de beneficios, estímulos y facilidades que emita el Ejecutivo, siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos:

- I. Que el promotor haya celebrado los acuerdos que para cada caso apliquen en términos del artículo 37 de esta Ley;
- II. Que el proyecto para el que se solicite el estímulo este previamente aprobado por las autoridades competentes; y
- III. Que la ejecución del proyecto impacte de manera directa en la meta programada para el ejercicio en el que se solicita el estímulo.

CAPÍTULO VIII **De las Acciones del Gobierno del Estado**

ARTÍCULO 39.- Con la finalidad de facilitar la producción de vivienda destinada a los sectores sociales, el Instituto promoverá la asistencia técnica, misma que se proporcionará a través de los programas y actividades que realicen:

- I. Los colegios de profesionistas;
- II. Las dependencias y organismos del sector público y en particular la del Instituto;
- III. Las instituciones académicas, científicas o tecnológicas; y
- IV. Los institutos o centros de asistencia técnica que funcionen de hecho o se creen para tal efecto.

ARTÍCULO 40.- El Ejecutivo, por conducto del Instituto favorecerá la concertación de acciones y programas entre los sectores social y privado, particularmente los que apoyen la producción social de vivienda.

CAPÍTULO IX **De las Acciones de Vivienda del Gobierno Municipal.**

ARTÍCULO 41.- El Ejecutivo, ejercerá las atribuciones que le confiere esta Ley, cuando proceda en coordinación con los Gobiernos Municipales. Para tal efecto, el Municipio a través de la instancia correspondiente, destinará recursos para la adquisición de reserva territorial mediante la celebración de acuerdos y convenios procedentes en el marco del Sistema Estatal de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 42.- Los convenios y acuerdos de coordinación que suscriba el Gobierno Estatal con los Gobiernos Municipales, para la operación del Programa Estatal de Vivienda, se referirán entre otros, a los siguientes aspectos:

- I. A los programas municipales de vivienda que sean acordes a las políticas de los programas estatales correspondientes;
- II. A la aplicación o la transferencia de recursos para la ejecución de las acciones previstas en los programas y a la forma que se determinen;
- III. A la adquisición del suelo urbano o reservas territoriales para el desarrollo de fraccionamientos populares y programas de vivienda; y

- IV. A la asistencia y capacitación para la programación, instrumentación, ejecución y evaluación de programas de vivienda.

CAPÍTULO X

De las Normas para la Construcción de Vivienda.

ARTÍCULO 43.- Las acciones para la producción y el mejoramiento de vivienda que lleven a cabo las dependencias o entidades de la Administración Pública Estatal se sujetarán a las normas de diseño, tecnología de la construcción, uso y aprovechamiento, así mismo guardarán congruencia con lo dispuesto en los ordenamientos legales aplicables.

ARTÍCULO 44.- La Secretaría en los términos de la legislación y normatividad vigente, dictará las disposiciones necesarias para regular y controlar la transferencia de tecnología aplicable a la vivienda y establecer las normas de calidad para la producción industrial de materiales básicos para la construcción de vivienda.

ARTÍCULO 45.- Las normas para la construcción de vivienda que procurarán atender los desarrolladores y promotores de vivienda que participen en programas o proyectos específicos de los Gobiernos Estatal y Municipales, serán las siguientes:

- I. La utilización de eco-técnicas y de ingeniería ambiental aplicable a la vivienda. Entre otros aspectos, deberá considerarse la racionalización del uso del agua y cuando sea factible sus sistemas de reutilización;
- II. La utilización de los componentes prefabricados y sus sistemas de reutilización;
- III. La observancia de los sistemas y procedimientos para la mejor utilización y aprovechamiento tendiente a la producción masiva de vivienda en términos de calidad, precio y cantidad;
- IV. El aprovechamiento de fuentes alternas de energía; y
- V. La observancia de las condiciones climatológicas, colindancias con ríos y zonas de riesgo que prevalezcan en la localidad.

ARTÍCULO 46.- Los constructores y desarrolladores de vivienda, con independencia de la naturaleza de esta, cuando ejecuten programas de vivienda estatal o municipal, otorgarán, de acuerdo con lo que las disposiciones legales vigentes de cada organismo determinen y en congruencia con la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, las garantías correspondientes sobre la urbanización y/o viviendas que construyan, a efecto de responder de los vicios que pudieran existir.

CAPÍTULO XI

La auto Construcción y Auto Gestión

ARTÍCULO 47.- El Ejecutivo con el fin de impulsar la constitución de infraestructura para la creación de vivienda en colonias populares por auto construcción, celebrará convenios de colaboración con asociaciones y agrupaciones de auto gestión habitacional.

A través del Instituto se expedirán los requisitos y la normatividad que se considere pertinente en coordinación con los Ayuntamientos, Cámaras y Colegios de profesionistas vinculados al sector.

CAPÍTULO XII

Medidas de Seguridad y Sanciones

ARTÍCULO 48.- Las dependencias y organismos de Gobierno del Estado, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, vigilarán el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley.

ARTÍCULO 49.- Para garantizar el cumplimiento de contratos entre particulares o de estos con organismos públicos de vivienda, se recurrirá a lo establecido en los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles vigentes en el Estado, y demás Leyes de la materia.

ARTÍCULO 50.- Quienes contravengan las disposiciones de la presente Ley, independientemente de las sanciones administrativas que impongan al infractor, las autoridades competentes, en su caso, harán del conocimiento del Ministerio Público los hechos que pudiesen constituir delito.

TRANSITORIO

PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Colima".

SEGUNDO.- El Ejecutivo deberá expedir los Reglamentos a que se refiere esta Ley, dentro de los sesenta días de la entrada en vigor de la misma, en tanto no se expidan, se continuarán aplicando los Reglamentos y Acuerdos que sobre la materia se hubieren expedido en todo lo que no se oponga a este ordenamiento.

El Gobernador del Estado dispondrá se publique, circule y observe".

Dado en el Recinto Oficial del Poder Legislativo a los veintiocho días del mes de septiembre del año dos mil seis.

C. Martín Flores Castañeda, Diputado Presidente. Rúbrica. C. David Enyelnim Monroy Rodríguez, Diputado Secretario. Rúbrica C. Sandra Anguiano Balbuena, Diputada Secretaria. Rúbrica.

Por lo tanto mando se imprima, publique, circule y observe.

Dado en Palacio de Gobierno, a los 02 días del mes de octubre del año dos mil seis.

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO, LIC. JESÚS SILVERIO CAVAZOS CEBALLOS. Rúbrica. EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO, LIC. JUAN JOSÉ SEVILLA SOLÓRZANO. Rúbrica. EL SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO, ING. EDUARDO GUTIÉRREZ NAVARRETE. Rúbrica.