

TEXTO ORIGINAL

Ley publicada en el Periódico Oficial, 21 de diciembre de 1999.

DECRETO NUMERO 201.

La Quincuagésima Séptima Legislatura Constitucional del Estado Libre y Soberano de Guanajuato, decreta:

LEY DE FOMENTO A LA VIVIENDA PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO

Capítulo Primero Disposiciones Preliminares

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

ARTÍCULO 2.- El Ejecutivo del Estado y los ayuntamientos, observarán, en el Plan Básico de Gobierno y en los Planes de Desarrollo respectivos, como política pública en materia de vivienda, los siguientes lineamientos:

I.- El acceso de la población que resida en el territorio del Estado, a una vivienda digna y adecuada;

II.- La constitución de reservas territoriales para fines habitacionales en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano;

III.- La preservación del entorno ecológico;

IV.- La planeación democrática de acciones de vivienda;

V.- La promoción de fraccionamientos de urbanización progresiva; y

VI.- La procuración de incentivos y exenciones para quienes desarrollen acciones de vivienda.

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

I.- Vivienda: Área construida que cuenta con el conjunto de satisfactores y servicios propios de la habitación;

II.- Vivienda de interés social: Aquélla cuyo valor al término de su edificación, no exceda de la suma que resulte de multiplicar por veinticinco el salario mínimo general diario vigente en el Estado, elevada esta cantidad al año;

III.- Vivienda popular: Aquélla cuyo valor al término de su edificación, no exceda de la suma que resulte de multiplicar por diez el salario mínimo general diario vigente en el Estado, elevada esta cantidad al año;

IV.- Vivienda progresiva: Aquélla que se construye en etapas de acuerdo a los recursos del beneficiario;

V.- Vivienda para arrendamiento: Aquélla cuyo desarrollador la destine para celebrar sobre ella contrato de arrendamiento para habitación;

VI.- Acción de vivienda: 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;

VII.- Promotores de vivienda: Las personas físicas y morales encargadas de promover la participación de la población en los mecanismos de adquisición de vivienda;

VIII.- Auto construcción: La edificación de la vivienda por el propio propietario; y

IX.- Auto gestión: Forma de organización que permite que él o los beneficiarios realicen los trámites y acciones para la obtención de vivienda.

Capítulo Segundo De las Autoridades

ARTÍCULO 4.- Son autoridades para la aplicación de la presente Ley, en el ámbito de sus respectivas competencias:

I.- El Ejecutivo del Estado; y

II.- Los ayuntamientos.

ARTÍCULO 5.- El Ejecutivo del Estado tendrá las siguientes atribuciones:

I.- Fijar la política en materia de vivienda, de conformidad con lo dispuesto por esta Ley, por el Plan de Desarrollo Urbano del Estado y demás ordenamientos aplicables;

II.- Realizar la planeación, programación y presupuestación de acciones de vivienda, en beneficio de la población que carezca de una vivienda digna y adecuada;

III.- Constituir reservas territoriales para fines habitacionales, en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano;

IV.- Promover el establecimiento de prerrogativas financieras y fiscales, y la adecuación de sistemas administrativos, para lograr la simplificación de trámites;

V.- Promover la constitución de fideicomisos públicos para el cumplimiento de los objetivos de esta Ley;

VI.- Celebrar toda clase de actos jurídicos necesarios para el cumplimiento de los objetivos de esta Ley; y

VII.- Las demás que le señale esta Ley u otros ordenamientos jurídicos aplicables.

ARTÍCULO 6.- Los ayuntamientos tendrán las siguientes atribuciones:

I.- Fijar la política en materia de vivienda en congruencia con esta Ley, con la Política Estatal de Vivienda, con el Plan de Desarrollo Urbano del Estado y del Municipio;

II.- Realizar la planeación, programación y presupuestación de acciones de vivienda, en beneficio de la población que carezca de una vivienda digna y adecuada, considerando la auto gestión y auto construcción;

III.- Fijar las zonas para el desarrollo habitacional, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio;

IV.- Constituir reservas territoriales para fines habitacionales, en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano;

V.- Promover la constitución de fideicomisos públicos para el cumplimiento de los objetivos de esta Ley;

VI.- Crear incentivos fiscales y facilidades administrativas para quienes desarrollen acciones de vivienda;

VII.- Fijar en el presupuesto de egresos de cada ejercicio fiscal, los recursos necesarios para la adquisición de reservas territoriales, ejecución de programas y acciones de vivienda;

VIII.- Promover obras de infraestructura en las reservas territoriales de uso habitacional, para fomentar el crecimiento urbano ordenado;

IX.- Celebrar toda clase de actos jurídicos necesarios para el cumplimiento del objeto de esta Ley; y

X.- Las demás que le señale esta Ley u otros ordenamientos jurídicos aplicables.

ARTÍCULO 7.- El Ejecutivo del Estado y los ayuntamientos ejercerán sus atribuciones de manera concurrente, de conformidad con lo previsto en esta Ley; asimismo, coordinarán las acciones relacionadas con la planeación del desarrollo urbano y ejecución de obra pública, para simplificar trámites y optimizar recursos en los programas de vivienda y promoción de fraccionamientos populares y de interés social.

Capítulo Tercero De los Organismos Auxiliares

ARTÍCULO 8.- Son organismos auxiliares:

I.- El Instituto de Vivienda del Estado;

II.- Los Institutos Municipales de Vivienda; y

III.- Los Institutos Regionales de Vivienda.

ARTÍCULO 9.- El Instituto de Vivienda del Estado, es un organismo público descentralizado del Poder Ejecutivo, con personalidad jurídica y patrimonio propios,

responsable de la ejecución, promoción y control de las acciones de vivienda del Gobierno del Estado de Guanajuato.

ARTÍCULO 10.- El Instituto de Vivienda del Estado tendrá las siguientes atribuciones:

I.- Ejecutar los programas de vivienda, en beneficio de la población que carezca de una vivienda digna y adecuada;

II.- Celebrar convenios de colaboración con los ayuntamientos, para ejecutar las acciones de vivienda, previamente acordadas por el Ayuntamiento, en los términos del Plan de Desarrollo Municipal, cuando el Municipio no cuente con la infraestructura para llevarlas a cabo;

III.- Asesorar a los municipios que lo soliciten, en la elaboración y ejecución de programas de vivienda;

IV.- Solicitar al Ejecutivo del Estado, cuando exista causa de utilidad pública, la expropiación de los bienes inmuebles para integrar las reservas territoriales destinadas a la vivienda;

V.- Celebrar toda clase de actos jurídicos necesarios para la realización de los fines del Instituto;

VI.- Difundir e informar a la población los programas y acciones de vivienda para que tengan un mejor conocimiento y participación en las mismas;

VII.- Fomentar la participación de los sectores público, social y privado en la implementación de las acciones de vivienda;

VIII.- Integrar un sistema de información estatal, que permita conocer la problemática de vivienda en el Estado y las condiciones socioeconómicas que incidan en ella;

IX.- Promover la simplificación administrativa de trámites, permisos, autorizaciones y demás actos relativos al control de las acciones de vivienda;

X.- Realizar las gestiones necesarias ante instituciones de crédito y organismos que apoyen acciones de vivienda, a efecto de allegarse los recursos indispensables para el cumplimiento de los fines del Instituto, así como apoyar en las gestiones de financiamiento a los municipios, para acceder a programas que otorguen las instancias mencionadas;

XI.- Promover y apoyar el estudio, la investigación y el desarrollo de técnicas que mejoren los procesos para la construcción de vivienda;

XII.- Promover concursos en materia de desarrollo de nuevas técnicas en sistemas de construcción y en componentes prefabricados; y

XIII.- Las demás que señale esta Ley u otros ordenamientos jurídicos aplicables.

ARTÍCULO 11.- Los ayuntamientos podrán crear Institutos Municipales de Vivienda, con el carácter de organismos públicos descentralizados, con personalidad jurídica y

patrimonio propios, responsables de la ejecución, promoción y control de las acciones de vivienda.

ARTÍCULO 12.- Los ayuntamientos podrán celebrar convenios de asociación y colaboración administrativa entre sí, para la creación de Institutos Regionales de Vivienda, en los términos de la Ley Orgánica Municipal.

ARTÍCULO 13.- Los Institutos Municipales de Vivienda tendrán las siguientes atribuciones:

I.-Ejecutar los programas de vivienda, en beneficio de la población que carezca de una vivienda digna y adecuada;

II.- Establecer y operar sistemas de financiamiento autónomo o de manera conjunta con otros organismos o inversionistas que apoyen acciones de vivienda, que permitan acceder de manera fácil a créditos blandos y suficientes para la adquisición de vivienda, construcción o arrendamiento;

III.- Vigilar la reserva territorial del Municipio para vivienda popular y de interés social, con el objeto de evitar el establecimiento de asentamientos humanos irregulares;

IV.- Promover la participación de los interesados, para su integración a los diversos programas y acciones de vivienda, que para tal efecto se implementen, y realizar el registro, control y evaluación de las solicitudes de los individuos y organizaciones que se constituyan para ello;

V.-Difundir e informar a la población los programas y acciones de vivienda, para que se tenga un mejor conocimiento y participación en las mismas;

VI.- Integrar el Sistema de Información Municipal, que permita conocer la problemática de vivienda en el Municipio y las condiciones socioeconómicas que incidan en ella;

VII.- Promover y dar asesoría en materia de auto construcción;

VIII.- Celebrar toda clase de actos jurídicos necesarios para el cumplimiento de su objeto;

IX.- Coadyuvar con las instancias correspondientes en los programas de regularización de la tenencia de la tierra para uso habitacional; y

X.- Las demás que les señale esta Ley u otros ordenamientos jurídicos aplicables.

ARTÍCULO 14.- En lo conducente, los Institutos Regionales de Vivienda contarán con las facultades señaladas en el artículo anterior, además de aquéllas que le establezcan los municipios asociados en el convenio respectivo.

Capítulo Cuarto Del Fomento de la Vivienda

ARTÍCULO 15.- El Ejecutivo del Estado y los ayuntamientos, fomentarán la celebración de contratos de fideicomiso público, para la realización de acciones de vivienda.

ARTÍCULO 16.- Para el cumplimiento de los fines citados, el Ejecutivo del Estado y los ayuntamientos, aportarán a los fideicomisos de vivienda respectivos, reservas territoriales, recursos técnicos, financieros y humanos, para llevar a cabo acciones de vivienda.

ARTÍCULO 17.- Los Institutos de Vivienda que señala esta Ley, promoverán las acciones de vivienda, implementando programas que beneficien a los habitantes.

ARTÍCULO 18.- Los Institutos de Vivienda que señala esta Ley, promoverán programas tendientes a buscar la inversión de organismos federales, instituciones de crédito, organismos que apoyen acciones de vivienda, así como de la iniciativa privada para la construcción de viviendas.

ARTÍCULO 19.- Los Institutos de Vivienda que señala esta Ley, integrarán un padrón de contratistas, constructores, prestadores de servicios profesionales, promotores y desarrolladores de vivienda, para ser sujetos de las prerrogativas fiscales y administrativas establecidas por la Ley.

ARTÍCULO 20.- Los Institutos de Vivienda que señala esta Ley, fijarán los requisitos que deberán cubrir las personas físicas o morales que soliciten su inscripción en el padrón establecido en el artículo anterior.

ARTÍCULO 21.- Cuando el Estado o Municipio realicen acciones de vivienda, deberán preferir en igualdad de circunstancias a las personas físicas o morales que tengan su domicilio social dentro del Estado de Guanajuato, y aquéllas que tengan su domicilio en el Municipio donde residan los beneficiarios de los programas.

Capítulo Quinto De los Programas de Vivienda Digna y Adecuada

ARTÍCULO 22- El Ejecutivo del Estado y los ayuntamientos, deberán contemplar en su Plan Básico de Gobierno y en sus Planes de Desarrollo, respectivamente, un Programa de Vivienda Digna y Adecuada.

ARTÍCULO 23.- En los programas de vivienda digna y adecuada se deberá observar lo siguiente:

I.- La promoción de la construcción de vivienda popular y de interés social, así como del mejoramiento de la misma, la auto construcción y la auto gestión;

II.-La promoción del acceso de la población que carezca de vivienda, al financiamiento privado, mediante créditos preferentes a efecto de abatir el déficit de vivienda;

III.- La construcción de vivienda que se realice por el Estado o los municipios, se destinará a ser adquirida en propiedad por los demandantes de este servicio;

IV.- El fomento para la construcción de vivienda destinada a arrendamiento, se dará mediante el otorgamiento de estímulos a los promotores de vivienda; y

V.- La promoción de la construcción progresiva, con la finalidad de que personas de escasos recursos tengan oportunidad de adquirir un lote o una vivienda digna y adecuada.

Capítulo Sexto **De la Concurrencia para la Ejecución de Acciones de Vivienda**

ARTÍCULO 24.- El Ejecutivo del Estado y los ayuntamientos celebrarán los convenios necesarios en que se detallen las acciones de coordinación entre las diversas secretarías de estado, municipios o fideicomisos municipales de vivienda, a efecto de llevar a cabo las acciones de vivienda que determinen.

ARTÍCULO 25.- Los municipios, a través de su Ayuntamiento, o Institutos Municipales o Regionales de Vivienda en donde los hubiere, deberán coordinarse dentro de las áreas que constituyen su objeto, con los organismos operadores de agua potable de cada Municipio, en la implementación de programas para la introducción de servicios de agua potable y drenaje, involucrando a los beneficiarios del servicio y celebrando los convenios que sean necesarios para la recuperación de las aportaciones, así como con cualquier otro tipo de infraestructura en los desarrollos de su propiedad, procurando en la planeación y ejecución de dichas obras el beneficio colectivo.

Capítulo Séptimo **De las Normas para la Construcción de Vivienda**

ARTÍCULO 26.- Las normas para la construcción de vivienda que procurarán atender los desarrolladores y promotores de vivienda que participen en programas o proyectos específicos del Gobierno del Estado y de los municipios, 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;

V.- La observancia de las condiciones climatológicas que prevalezcan en la localidad;
y

VI.- La observancia de los criterios para evitar la contaminación del suelo y del ambiente.

ARTÍCULO 27.- Los constructores y desarrolladores de vivienda, con independencia de la naturaleza de ésta, cuando ejecuten programas de vivienda estatal o municipal, otorgarán garantía ante los organismos correspondientes sobre las viviendas que construyan, a efecto de responder de los vicios que pudieran existir.

Capítulo Octavo De la Auto Construcción y Auto Gestión

ARTÍCULO 28.- El Ejecutivo del Estado y los ayuntamientos, con el fin de impulsar la constitución de infraestructura para la creación de vivienda en colonias populares por auto construcción, se apoyarán preferentemente en asociaciones y agrupaciones de auto gestión habitacional.

ARTÍCULO 29.- Los Institutos de Vivienda que señala esta Ley, realizarán los estudios para la creación de lotificaciones de vivienda popular por auto construcción, constitución de reservas territoriales y regularización de asentamientos humanos.

ARTÍCULO 30.- Los requisitos que deberán satisfacer los grupos no lucrativos de auto gestión serán:

I.- Constitución legal de la organización; y

II.- Solicitud de integración a los programas y acciones de vivienda que para tal efecto se implementen.

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO.- El presente decreto entrará en vigor sesenta días hábiles después de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato.

ARTICULO SEGUNDO.- Se abroga la Ley de Vivienda del Estado de Guanajuato, contenida en el decreto número 49, expedido por la Quincuagésima Tercera Legislatura del Estado Libre y Soberano de Guanajuato, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, número 73, tercera parte, de fecha 12 de septiembre de 1986, así como cualquier otra disposición que se oponga a la presente.

ARTICULO TERCERO.- Para proveer al exacto cumplimiento de esta Ley, el Ejecutivo del Estado expedirá el reglamento en un término de sesenta días naturales contados a partir de la entrada en vigor de la presente Ley.

ARTICULO CUARTO.- Para proveer al exacto cumplimiento de esta Ley, los ayuntamientos expedirán los reglamentos en un término de ciento ochenta días naturales contados a partir de la entrada en vigor de la presente Ley.

ARTICULO QUINTO.- Los recursos del fondo de vivienda previstos en el Título Tercero de la Ley de Vivienda del Estado de Guanajuato que se abroga, se liquidarán de la siguiente manera:

I.- Las aportaciones establecidas en la fracción I del artículo 25, de la Ley que se abroga, quedarán a disposición de los solicitantes, quienes podrán retirarlos. El Instituto de Vivienda del Estado proveerá lo conducente; y

II.- Las aportaciones previstas en las fracciones II a IV, de la Ley que se abroga, se transferirán al patrimonio del Instituto de Vivienda del Estado.