

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE
GUERRERO NUMERO 573

TITULO PRIMERO DE LAS DISPOSICIONES GENERALES.....	14
CAPITULO UNICO.....	14
TITULO SEGUNDO DE LAS AUTORIDADES EN MATERIA DE VIVIENDA.....	17
CAPITULO UNICO.....	17
TITULO TERCERO DE LA POLITICA Y PROGRAMACION DE LA VIVIENDA.....	21
CAPITULO I DE LOS LINEAMIENTOS GENERALES.....	21
CAPITULO II DE LOS PROGRAMAS.....	22
CAPITULO III DE LOS PROGRAMAS OPERATIVOS ANUALES.....	25
TITULO CUARTO DEL INSTITUTO DE VIVIENDA Y SUELO URBANO.....	27
CAPITULO I DE LA CONSTITUCION Y FUNCIONAMIENTO DEL INSTITUTO.....	27
CAPITULO II DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION.....	29
CAPITULO III DEL NOMBRAMIENTO DEL DIRECTOR GENERAL Y SUS ATRIBUCIONES.....	31
CAPITULO IV DE LOS CENTROS REGIONALES DE LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA.....	33
TITULO QUINTO DEL SUELO PARA VIVIENDA.....	36

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE
GUERRERO NUMERO 573

CAPITULO I DE LA ADQUISICION DE TIERRA PARA LA CONSTRUCCION DE VIVENDAS...	36
CAPITULO II DE LA ADQUISICION Y ENAJENACION DE PREDIOS DESTINADOS A PROGRAMAS DE VIVIENDA SOCIAL Y AUTOCONSTRUCCION.....	37
TITULO SEXTO DE LOS RECURSOS PUBLICOS PARA LA VIVIENDA.....	39
CAPITULO I DEL FINANCIAMIENTO.....	39
CAPITULO II DEL OTORGAMIENTO DEL CREDITO PARA VIVIENDA.....	42
TITULO SEPTIMO DE LA PRODUCCION Y DISTRIBUCION DE MATERIALES DE CONSTRUCCION, NORMAS Y TECNOLOGIA PARA LA VIVIENDA.....	44
CAPITULO I DE LA PRODUCCION Y DISTRIBUCION DE MATERIALES DE CONSTRUCCION PARA LA VIVIENDA.....	44
CAPITULO II DE LAS NORMAS Y TECNOLOGIA PARA LA VIVIENDA.....	46
TITULO OCTAVO DE LA PRODUCCION SOCIAL DE VIVIENDA.....	48
CAPITULO I DE LA ASISTENCIA TECNICA EN MATERIA DE PRODUCCION DE VIVIENDA. .	48
CAPITULO II DE LOS ESTIMULOS A LA VIVIENDA.....	49
TITULO NOVENO DE LA ENAJENACION Y ARRENDAMIENTO DE LA VIVIENDA SOCIAL Y DE LOTES DE FRACCIONAMIENTOS POPULARES.....	50

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE
GUERRERO NUMERO 573

CAPITULO I DE LAS ENAJENACIONES DE VIVIENDAS SOCIALES Y LOTES.....	50
CAPITULO II DEL ARRENDAMIENTO DE LA VIVIENDA SOCIAL Y LOTES.....	50
TITULO DECIMO DE LAS SOCIEDADES COOPERATIVAS DE VIVIENDA.....	51
CAPITULO I DE LAS SOCIEDADES COOPERATIVAS.....	51
CAPITULO II DE LA CONSTITUCION DE LAS SOCIEDADES COOPERATIVAS DE VIVIENDA.....	52
TITULO DECIMO PRIMERO DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD, SANCIONES Y RECURSO DE INCONFORMIDAD.....	53
CAPITULO UNICO.....	53
TRANSITORIOS.....	54

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 573

TEXTO ORIGINAL

Ley publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado No. 102, el martes 14 de diciembre de 2004.

LEY DE VIVIENDA Y SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 573.

RENE JUAREZ CISNEROS, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Guerrero, a sus habitantes, sabed

Que el H. Congreso Local, se ha servido comunicarme que,

LA QUINCUAGESIMA SEXTA LEGISLATURA DEL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUERRERO, EN NOMBRE DEL PUEBLO QUE REPRESENTA, Y

CONSIDERANDO

La Diputada María del Rosario Merlín García, a nombre de la Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, por escrito de fecha 24 de mayo del año 2002, remitió a este Honorable Congreso iniciativa de nueva Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero, a fin de que se analice, discuta y, en su caso, se apruebe.

En sesión de fecha 28 de mayo del mismo año, el pleno de este Honorable Congreso tomó conocimiento del escrito de referencia, habiéndose turnado a las Comisiones Conjuntas de Justicia y Desarrollo Urbano y Obras Públicas para su estudio y emisión del dictamen correspondiente.

En el expediente adjunto a la presente Iniciativa de Ley, obra u dossier que contiene las ponencias presentadas en La Jornada de consulta Ciudadana “Hacia una Nueva Ley de Vivienda”, misma que se llevó a cabo en cuatro Foros Temáticos Regionales en las ciudades de Acapulco, Chilpancingo, Chilapa y Taxco, realizados en los meses de septiembre y octubre del año 2001.

En términos de lo dispuesto por el artículo 57, fracción I y 62, fracciones I y III de la Ley Orgánica del Poder Legislativo en vigor, las Comisiones Unidas tienen plenas facultades para analizar la Iniciativa en comento y emitir el dictamen que recaerá a la misma;

Los Diputados integrantes de la Comisión de desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Honorable Congreso, con fundamento en los artículos 50, fracción II, de la

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 573

Constitución Política Local y 126, fracción II, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, tienen plenas facultades para iniciar la presente Ley

Los diputados integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, con la finalidad de justificar y motivar su iniciativa, destacaron los siguientes argumentos:

El Estado de Guerrero, al igual que el resto del país, ha venido sufriendo un proceso acelerado de urbanización que, para nuestro caso particular, ha generado grandes y graves conflictos urbanos que repercuten en los niveles de bienestar social de los guerrerenses. Hemos pasado de ser un Estado rural a uno urbano-rural, donde según los últimos datos del Consejo Nacional de Población, se advierte que el 51.1% de la población total vive en diez de los setenta y siete Municipios de la Entidad.

Este crecimiento, sin la base de una planeación que mire hacia un horizonte de largo plazo, trajo aparejada una crisis urbana que generó hacinamiento, insalubridad, insuficiencia de servicios públicos e inseguridad pública, entre otros graves problemas. De ahí que el problema de la vivienda hoy arrastre un rezago considerable, que vendrá en aumento en la medida que el comportamiento de la población arroje a la demanda de vivienda, en las siguientes dos décadas, acerca de un millón seiscientos mil personas hoy menores de 25 años.

El problema de la vivienda refleja un crecimiento urbano desordenado y anárquico en Guerrero, sustentado en causas de carácter estructural. El modelo actual de desarrollo ha sostenido un proceso inequitativo e injusto del desarrollo, ocasionando graves deterioros en sectores económicos importantes, generando movimientos migratorios a las grandes ciudades en busca de mejores oportunidades; y, por otra parte, la dinámica de crecimiento de la población y su escasa incorporación a las actividades económicas, reclaman una importante demanda de vivienda en estas ciudades.

Si a lo anterior sumamos la inexistencia de reservas territoriales, no sólo por el hecho de contar con una geografía poco accesible al desarrollo urbano, sino por la falta de atención de las autoridades para la creación de reservas, dada la falta de coordinación y duplicidad de funciones en esta materia, es de esperarse una dinámica perniciosa de invasión – expropiación - regularización, que se ve acrecentada por la corrupción institucional y la existencia de supuestos dirigentes sociales que han encontrado en este rubro su modus vivendi.

En todo caso, no podemos dejar de lado la falta de financiamiento para la vivienda, así como la falta de centros de distribución de materiales. Es una realidad que los niveles de ingresos están por debajo de los mil pesos mensuales en casi la mitad de la población adulta en el Estado; y el 25 de la población está entre los mil y dos mil pesos

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 573

mensuales de ingresos. Dicho de otra manera, las tres cuartas partes de la población percibe menos de dos mil pesos mensuales. El financiamiento para la vivienda a través de organismos públicos, es decreciente y menor a la demanda anual, situación que se agrava ante la mínima recuperación de los créditos otorgados, siendo que los financiamientos se sustentan en mecanismos que hacen que se vuelvan impagables los créditos hipotecarios.

Ante esta situación, es de precisar que la Ley vigente de Vivienda y Fraccionamientos Populares, resulta inoperante ante la situación que se vive en Guerrero en esta materia. De ahí que la Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, retomando los planteamientos de la Nueva Ley de Desarrollo Urbano del Estado, se abocara a la integración de un Proceso de Consulta Ciudadana, con la participación del Gobierno del Estado a través de la Secretaría del ramo, para la integración de una Nueva Ley de Vivienda.

Es necesario mencionar que la presente iniciativa, igualmente responde a los compromisos adquiridos por este Honorable Congreso en el Foro Mundial de Parlamentarios para el Hábitat y resulta congruente al proceso de adecuación de nuestro marco jurídico a las disposiciones federales en materia de Desarrollo Urbano y al cumplimiento de los objetivos y metas, definidos en ese mismo Foro, para garantizar el derecho a una vivienda digna y decorosa en el marco de las declaratorias de Derechos Humanos en el mundo.

De los foros llevados a cabo regionalmente en las ciudades de Acapulco, Chilpancingo, Taxco y Chilapa, en los meses de septiembre y octubre del 2001, se recibieron un poco más de cincuenta ponencias provenientes de diversos sectores de la población, sobre diversos temas que van desde los aspectos de financiamiento; disponibilidad de suelo y regularización de la tenencia de la tierra; organización social; coordinación institucional; infraestructura, equipamiento y servicios urbanos; entre otros.

Las propuestas recibidas, cabe decir, principalmente estuvieron dirigidas al cuestionamiento del funcionamiento del Instituto de Vivienda y Suelo Urbano; a la falta de espacios e instancias de coordinación institucional; a la falta de transparencia en la ejecución de programas; a la inexistente participación social en la problemática en general; a la indefinición de políticas públicas acordes a un plan de desarrollo habitacional; a la falta de una estrategia eficiente en la regularización de la tenencia de la tierra y, a la falta de instrumentos, políticas y estrategias de financiamiento para la vivienda, entre otras.

En este contexto, el análisis de la viabilidad de la ley vigente, dio cuenta del grado de desvinculación que existe entre la norma y la problemática de vivienda actual. Si bien

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 573

es cierto que para hace trece años la Ley de Vivienda Social y Fraccionamientos Populares respondió a las necesidades en esta materia, también es cierto que la dinámica actual de desarrollo urbano en el Estado y la problemática que se ha bosquejado líneas arriba, exige una adecuación a este marco jurídico, toda vez que resulta imprescindible abordar desde una nueva perspectiva: las competencias de las autoridades, los lineamientos generales de política pública, los mecanismos de coordinación; el esquema de participación social y, los instrumentos de seguimiento y evaluación de los programas respectivos, como más importantes.

De esta manera la presente Iniciativa contempla once Títulos que, en congruencia con lo que establece la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero, están dirigidos a definir con precisión una estructura temática coherente para el ejercicio de gobierno en esta materia. Dichos Títulos son los siguientes: Disposiciones Generales; De las Autoridades en Materia de Vivienda; De la Política y Programación de Vivienda; Del Instituto de Vivienda y Suelo Urbano; Del Suelo para Vivienda; De los Recursos Públicos para la Vivienda; De la Producción y Distribución de Materiales de Construcción para Vivienda; De la Producción Social de Vivienda; De la Enajenación y Arrendamiento de la Vivienda Social y de Lotes de Fraccionamientos Populares; De las Sociedades Cooperativas y, por último, De las Medidas de Seguridad, Sanciones y Recurso de Inconformidad.

En el apartado correspondiente a las Disposiciones Generales, a diferencia de la norma vigente, se especifica y desglosa con precisión el objeto de la ley, dirigido éste fundamentalmente a establecer las bases para la definición de las líneas generales y políticas de vivienda; y la regulación y coordinación de los sectores involucrados en la materia. De la misma manera se asume en términos de ley, el derecho de los guerrerenses a una vivienda digna y decorosa, en correspondencia a la garantía constitucional de nuestra Carta Magna.

En el Título De las Autoridades en Materia de Vivienda, destaca el señalamiento de que el Estado, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y el Instituto de Vivienda y Suelo Urbano, así como los municipios, fungen como autoridades rectoras del desarrollo, promoción y fomento de vivienda, definiendo sus atribuciones y funciones en congruencia con las últimas reformas al artículo 115 de la Carta Magna, la Ley Federal de Vivienda y la Nueva Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero.

Sobresalen en este Título, las atribuciones otorgadas al Municipio, principalmente aquellas relacionadas con la regularización de la tierra urbana, las declaratorias de reservas territoriales, la adquisición de financiamientos y, el otorgamiento de créditos, toda vez que el Instituto, en forma irregular, venía fungiendo estas atribuciones no solo en forma unilateral sin la intervención de los Ayuntamientos, sino en el propio ámbito

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 573

jurisdiccional de los Ayuntamientos, permitiendo favorecer el círculo vicioso de invasión – expropiación - regularización. Luego entonces, en la norma que se propone, el Ayuntamiento habrá de pasar de ser una instancia administrativa a una instancia de gobierno, se fortalece su autonomía y se reafirma la disposición constitucional de ejercer sus facultades en el ámbito de su jurisdicción. Por lo que se destacan atribuciones para la obtención de créditos; operar sistemas de financiamiento; regularizar la tenencia de la tierra urbana, desapareciendo los Centros de Regularización de la Tenencia de la Tierra adscritos directamente al Instituto; adquirir y enajenar inmuebles; integrar el Sistema Municipal de Información en la materia y, celebrar convenios con los Gobiernos estatal y federal u otros organismos públicos o sociales, entre otras no menos importantes.

Por su parte, en lo que respecta a la Secretaría de Desarrollo Urbano, sus atribuciones se dirigen a evitar la dispersión de acciones en tanto será la responsable de coordinar la elaboración y ejecución del Sistema Estatal de Vivienda, a través de sus programas respectivos y, fundamentalmente, se centran sus atribuciones como autoridad rectora en la materia, evitando que la descentralización de sus funciones a través del Instituto se conviertan en dispersión de recursos y esfuerzos. Tendrá, entre otras, la responsabilidad de coordinarse con los Ayuntamientos en cuanto a la regularización de la tierra urbana, la delimitación de reservas territoriales con fines habitacionales, el acopio de información y la producción y distribución de materiales, con la participación de los organismos sociales.

A fin de unificar criterios, mecanismos e instrumentos de Política y Programación de la Vivienda, se establece un Título específico, señalando los principios y lineamientos generales en que habrá de sustentarse la política de vivienda en la entidad. Situación que resulta relevante en tanto se concibe en la norma, la necesidad de trascender a las acciones coyunturales, expuestas a períodos sexenales que no garantizan continuidad y hacen perder las previsiones a largo plazo, precisando que, en términos de la orientación de la política de vivienda, ésta atenderá la constitución de reservas territoriales con la finalidad de establecer una oferta pública del suelo, acordada, administrada y vigilada por los tres niveles de gobierno; ampliar la cobertura de financiamiento; integrar el inventario habitacional y el padrón único de demandantes; apoyar los procesos de producción social de vivienda, la investigación tecnológica y la autoconstrucción organizada. De la misma manera se precisa el contenido, las acciones y lineamientos generales de los diversos Programas que integran el Sistema Estatal de Vivienda a nivel estatal, regional y municipal, así como los mecanismos de seguimiento, evaluación y modificación de los mismos. En este punto cabe añadir que los resultados de las revisiones habrán de hacerse públicos y obligatorios para las autoridades competentes. Estas determinaciones son importantes en cuanto que generan las condiciones no sólo de una programación participativa y con una visión integradora de las diferentes acciones institucionales, sino

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 573

que, además, permite establecer los mecanismos de fiscalización, seguimiento y evaluación.

El Instituto de Vivienda y Suelo Urbano, que ha merecido un Título especial, dado el rezago a que se ha hecho acreedor en la atención de vivienda social por el exceso de facultades y autonomía, además de la falta de vinculación con la propia Secretaría de Desarrollo Urbano como cabeza de sector, en la presente norma se le asignan facultades exclusivas por lo que habrá de funcionar como un organismo ciertamente especializado, pero sustancialmente definido como una instancia operadora, directamente adscrito a la Secretaría, con facultades ejecutivas normadas y reguladas por la Secretaría en coordinación con los Ayuntamientos. Con ello habrá de evitarse la dispersión de acciones y la falta de transparencia que hubo de formarse ante el exceso de facultades ejercidas con particular discrecionalidad. Cabe hacer mención que, en tanto se fortalecen las atribuciones de los Ayuntamientos en esta materia, el Instituto se supeditarán a la estricta normatividad de la Secretaría y habrá de coordinar sus acciones con los municipios.

Respecto al Título Quinto Del Suelo para la Vivienda, si bien se retoman las disposiciones vigentes en cuanto al carácter de utilidad pública que tiene la adquisición de tierras con fines habitacionales, también es cierto que se suman una serie de disposiciones que están dirigidas a que, tanto el Estado como los Ayuntamientos, participen en el mercado inmobiliario, con el fin de generar una oferta pública de suelo para el desarrollo de fraccionamientos populares y satisfacer las necesidades de suelo para la ejecución de acciones habitacionales, tendiente a contrarrestar y prevenir el círculo pernicioso de invasión – expropiación – regularización. De esta manera es que en el presente Título se reafirman las condiciones de adquisición, enajenación y adjudicación de lotes, privilegiando a los sectores más desprotegidos para la formación de fraccionamientos populares y construcción o adquisición de vivienda social. Por ello es importante resaltar que estas disposiciones deben estar en congruencia y condicionadas a los Planes de Desarrollo Urbano tanto a nivel estatal como municipal; que la adquisición o enajenación esté prevista en el correspondiente Programa Operativo Anual autorizado; que sea compatible con lo previsto en los Programas de Desarrollo Urbano y Vivienda; que se observen los Planes Directores Urbanos locales que regulan el uso del suelo; que se evalúe la disponibilidad de infraestructura, equipamiento y servicios públicos en los predios de que se trate y, que se verifique la existencia del programa de financiamiento o la partida presupuestal respectivos.

De manera particular, es importante señalar que en términos de ley, se establece que el precio máximo de venta de los lotes no excederá de aquél que equivalga al costo proporcional que se haya erogado en la adquisición, mantenimiento y equipamiento en su caso, señalados por los organismos competentes del Estado y los municipios.

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 573

Disposición que permitirá evitar la especulación y regular el mercado inmobiliario destinado a la vivienda social.

Correlativamente a los apartados descritos anteriormente, y siendo que la norma vigente es omisa en cuanto a las precisiones sobre financiamiento público destinado a acciones habitacionales, se integra un Título Sexto de los Recursos Públicos para la Vivienda, donde destacan disposiciones que tienen por objeto la promoción de la producción de vivienda popular y social, ampliar la oferta habitacional y regular la relación entre el cumplimiento del derecho a la vivienda y los intereses de mercado. De ahí que los criterios de contratación y aplicación de los financiamientos públicos, estén destinados a diversificar los esquemas de financiamiento, mejorando y ampliando las fuentes de fondeo, fomentar la utilización de los recursos del mercado de dinero, fortalecer el mercado secundario de hipotecas y de intermediarios financieros. Sumado a lo anterior, se definen las modalidades de financiamiento; el destino de los recursos estatales y municipales y, los objetivos a que habrán de sujetarse de manera particular los fondos de ahorro e inversión, fondos en administración, de garantía y de rescate para la vivienda.

Estas disposiciones representan la base de operación del financiamiento público y resultan ser la base de sustentación jurídica para el ejercicio de las atribuciones de las autoridades estatales y municipales en esta materia, por lo que complementariamente se ha incluido en este mismo Título Sexto, un Capítulo referente al Otorgamiento del Crédito, en el que se dispone, además de los requisitos exigibles a los posibles beneficiarios y los mecanismos de operación, un criterio sumamente importante que habrá de fortalecer el carácter social de la política de vivienda, siendo que en ningún crédito otorgado por los gobiernos estatal o municipales, el pago del servicio de amortizaciones e intereses habrá de superar el 20% de los ingresos nominales mensuales de la familia beneficiada. Sin duda estas disposiciones dan cuenta del impulso de una política pública dirigida a garantizar el derecho a una vivienda digna y decorosa, además de generar condiciones equitativas en cuanto a las oportunidades de los sectores más vulnerables y hasta ahora desprotegidos, que habrán de repercutir en el incremento de sus niveles de bienestar social.

En cuanto a la Producción y Distribución de Materiales de Construcción para la Vivienda, el Título correspondiente aborda una serie de disposiciones en apoyo y coordinación con los organismos sociales, a fin de reglamentar la explotación de bancos de materiales y centros de distribución, toda vez que se pretende fomentar las condiciones de acceso y evitar la especulación y competencia inequitativa en el mercado público. En este sentido, se asignan responsabilidades a las autoridades en la materia para fomentar la investigación, asesoría, elaboración de paquetes, celebración de

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 573

convenios, y mejoramiento de los mecanismos de distribución, almacenamiento, transformación y transporte de dichos materiales.

Paralelamente al apartado anterior, se inserta el Título mencionado, un Capítulo de Normas y Tecnología para la Vivienda, a fin de normar las acciones de vivienda a cargo de los gobiernos estatal y municipales vinculadas a la plena satisfacción del derecho a una vivienda digna y decorosa, entendida ésta como el lugar seguro, salubre y habitable que permita el disfrute de la intimidad y la integración social y urbana; de esta manera dichas normas estarán dirigidas a que la calidad y tipo de materiales sea adecuado a las localidades y regiones, la utilización de ecotécnicas vinculadas a preservar el medio ambiente y el entorno ecológico y, entre otras, el aprovechamiento de fuentes alternas de energía. Es de señalar que dichas disposiciones hoy serán punto de partida para la implementación de programas específicos de construcción, mejoramiento y conservación de viviendas sociales.

Como parte de la promoción y fomento de acciones de vivienda a cargo de organismos sociales, se incluye un Título Octavo de la Producción Social de Vivienda, con la finalidad de que la Secretaría apoye a los productores sociales de vivienda, organizados en Institutos, instituciones académicas, colegios o asociaciones gremiales e, incluso, organizaciones sociales con fines de asistencia y capacitación técnica en la materia. Cabe señalar que, como parte de los apoyos a que fueran objeto por parte de la Secretaría, se encuentra la asesoría, el involucramiento a los programas establecidos y el financiamiento crediticio conforme a los lineamientos que marca esta Ley.

En el sentido en que se ha tratado el apartado Del Suelo para la Vivienda, se establece un Título Noveno de la Enajenación y Arrendamiento de la Vivienda Social y Lotes de Fraccionamientos Populares; de tal manera que se establecen una serie de disposiciones de entre las que sobresale la limitación de que el precio de las viviendas de interés social en cualquiera de sus modalidades del dominio privado del Estado, los municipios, sujetos a enajenación, no podrá ser mayor al costo que resulte de la adquisición, equipamiento, construcción o mejoramiento, según sea el caso, erogado por la dependencia competente.

Adicional a lo anterior, la iniciativa que nos ocupa, se promueve que las viviendas y lotes que se adquieran, regularicen o mejoren conforme a lo que se prescribe en esta Ley, se constituyan como patrimonio familiar y, una vez hecho ésto, gocen del beneficio de un cobro hasta el 50 por ciento del costo de inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Como parte de la definición de disposiciones que permitan el apoyo a los procesos de autoconstrucción, dirigidos y operados por organismos sociales, se adiciona

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 573

un Título Décimo de las Sociedades Cooperativas, donde a partir de una clasificación de aquéllas con fines habitacionales, no sólo se les otorgan prerrogativas para la adquisición de bienes inmuebles, la constitución de fondos y, darse para sí la organización que permita la administración y mantenimiento de las viviendas o conjuntos habitacionales que transmitan, sino que se consideran, por mandato de ley, sujetos de apoyos, estímulos y financiamiento, conforme a los convenios celebrados y lo que establezcan los Programas de Vivienda correspondientes.

Se establece un último Título de las Medidas de Seguridad, Sanciones y Recurso de Inconformidad. En este sentido, y dada la vinculación que existe del objeto de la presente Ley con la de Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero, habrán de ser aplicables las disposiciones de medidas de seguridad y sanciones establecidas en esa última. Sobresale, sin embargo, la nulidad jurídica de cualquier contrato cuando al interesado ya haya adquirido un lote o vivienda dentro de los programas federales, estatales o municipales. Por su parte, si bien las sanciones derivadas de las invasiones de inmuebles, corresponden al ámbito penal, en la presente Ley se aplican sanciones administrativas. Por su parte, igualmente no surtirá efectos legales la transmisión de la propiedad de lotes o viviendas cuando existan créditos insolutos o no cuente con la autorización de la autoridad competente, debiendo cubrir los mismos requisitos que aquellos señalados para su adjudicación.

Dentro de este mismo Título, se establecen las causas de recuperación de viviendas y el procedimiento para la interposición del recurso de revisión ante las resoluciones que dicte la autoridad, con la finalidad de dar certeza y seguridad jurídica de quien esté sujeto a las disposiciones de la presente Ley.

De la exposición de motivos a la iniciativa que nos ocupa, estas Comisiones Dictaminadoras coinciden en el diagnóstico de la problemática de vivienda que actualmente se vive en la entidad, del que se rescata el grave rezago que en esta materia se tiene para satisfacer a plenitud el derecho de los guerrerenses a una vivienda digna y decorosa.

Ante este diagnóstico, se considera cierta la aseveración de que con el marco jurídico vigente, no se garantiza que el ejercicio de gobierno, tanto en el ámbito estatal como municipal, derive en la implementación de políticas públicas y, por ende, en planes y programas viables y congruentes que abatan el rezago habitacional en el Estado.

De la norma actual se derivan una serie de irregularidades que se contraponen a la recién aprobada Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero y las últimas modificaciones al artículo 115 constitucional, acarreado con ello un grave deterioro en la

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 573

definición de facultades atribuidas a las autoridades estatales y municipales vinculadas en la materia, por lo que es necesaria la adecuación correspondiente.

El proceso de consulta ciudadana implementado por la Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, no sólo resulta ser un mecanismo adecuado y legítimo de participación social que transparenta el ejercicio legislativo, sino que permitió rescatar las inquietudes fundamentales de quienes se involucran en esta problemática, en el que sobresalen cuestionamientos a la falta de coordinación institucional, inexistencia de mecanismos y fuentes financieras y crediticias eficientes, la falta de previsión para la integración de reservas territoriales, el grave y pernicioso círculo vicioso de invasión – expropiación –regularización, etcétera.

Este Honorable Congreso ha sido partícipe de los acuerdos y resolutivos que el Grupo Mundial de Parlamentarios para el Hábitat, ha venido impulsando en relación al Desarrollo Urbano y el Derecho de la Sociedad a una Vivienda Digna y Decorosa.

La propuesta de iniciativa de Ley, estas Comisiones Dictaminadoras han valorado las disposiciones que en ella se establecen, destacando la vialidad de las precisiones en cuanto a la competencia de las autoridades; los lineamientos generales de política pública, los mecanismos de coordinación institucional y con los sectores privado y social; el esquema de participación social; los mecanismos para la consecución de financiamientos y adjudicación de créditos, así como para la enajenación y arrendamiento de viviendas; las normas para la producción y distribución de materiales de construcción y, los instrumentos de seguimiento y evaluación de los programas respectivos, como más importantes.

Del análisis de la presente Iniciativa de Ley y de su estudio comparativo con el marco jurídico vigente en la materia, en cuanto a que no existe duplicidad ni contradicción con otros ordenamientos, esta Comisiones Dictaminadoras resuelven emitir el presente Dictamen Aprobatorio a la Iniciativa de Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero, presentada por los Diputados integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 47, fracción I, de la Constitución Política Local; 8o. fracción I y 127, párrafo segundo de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero, este Honorable Congreso, tiene a bien expedir la siguiente:

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 573

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 573.

TITULO PRIMERO DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO UNICO

Artículo 1.- Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social, y tiene por objeto:

I. Definir los lineamientos generales de la política y los programas de vivienda en la entidad;

II. Establecer y regular las acciones, instrumentos y apoyos para la construcción, financiamiento, comercialización y titulación de la vivienda social;

III. Establecer los lineamientos y mecanismos para coordinar las acciones de los Sectores Público, Social y Privado, dirigidas a garantizar el derecho y disfrute de una vivienda digna y decorosa para toda la familia que habite el Estado de Guerrero; y

IV. Establecer y regular los lineamientos y mecanismos para el establecimiento y operación de sistemas de financiamiento e inversión; producción y distribución de materiales para la construcción de vivienda; diseño y desarrollo, tecnologías para la vivienda y, la promoción y otorgamiento de estímulos para la inversión en proyectos de vivienda social.

Artículo 2.- A falta de disposición expresa en esta Ley, se aplicarán supletoriamente los ordenamientos legales federales y estatales relacionados con la materia de vivienda.

Artículo 3.- Todos los habitantes del Estado de Guerrero tienen derecho a una vivienda digna y decorosa, entendida como el lugar seguro, saludable y habitable que permita el disfrute de la intimidad y la integración social y urbana; sin que sea obstáculo para su obtención, su condición económica, social, origen étnico o nacional, edad, género, situación migratoria, creencias políticas o religiosas.

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

I. Acción Habitacional: La actividad tendiente a la producción, distribución, uso y mejoramiento de viviendas, así como el equipamiento y los servicios urbanos de las mismas;

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 573

- II. Autoconstrucción: La actividad en que un jefe o jefa de familia por sí mismo, realiza una construcción de determinados metros cuadrados en su primera fase, siendo la única propiedad con la que cuente y que se ubique en zonas populares;
- III. Ayuda de Beneficio Social: Aquellos porcentajes o montos fijados por la Administración Pública Estatal o Municipales que significan un no pago y que disminuyen la deuda de los beneficiarios;
- IV. Beneficiarios: Los sujetos favorecidos de una acción habitacional o de un crédito de vivienda de interés social o popular;
- V. Crédito de Vivienda: Son los préstamos que se conceden con la finalidad de adquirir suelo, construir, rehabilitar, mejorar y ampliar, complementar o adquirir una vivienda;
- VI. Estado: El Estado Libre y Soberano de Guerrero;
- VII. Estímulos: Las medidas de carácter jurídico, administrativo, fiscal o financiero que aplican las entidades y organismos del Sector Público para promover y facilitar la participación de los Sectores Social y Privado, en la ejecución de acciones, procesos o programas habitacionales;
- VIII. Instituto: El Instituto de Vivienda y Suelo Urbano del Estado de Guerrero;
- IX. Ley: La Ley de Vivienda del Estado de Guerrero;
- X. Mejoramiento de Vivienda: La actividad orientada a detener o resolver el deterioro del inventario habitacional, ampliar el espacio de una vivienda ya construida, de elevar la calidad de vida y de su urbanización y con la finalidad de incrementar el valor, la superficie y calidad de la vivienda;
- XI. Población de Bajos Recursos Económicos: La que percibe por ingreso familiar hasta 3.7 salarios mínimos mensual en la capital del Estado;
- XII. Población en Situación de Riesgo: Aquella que habita una vivienda en condiciones inseguras física y socialmente, bajo inminente amenaza de colapso y que pone en peligro su vida;
- XIII. Población Vulnerable: La constituida por los adultos mayores y personas discapacitadas, jefas de hogar, madres solteras, población indígena, población con empleo temporal y/o informal de bajos recursos económicos;

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 573

XIV. Política de Vivienda: Las medidas de carácter general que establece el Gobierno del Estado de Guerrero para garantizar el derecho a la vivienda;

XV. Proceso Habitacional: La secuencia de actividades u operaciones de financiamiento planeación, producción, distribución, uso y mejoramiento de las viviendas, así como de los materiales, elementos o componentes que las integran y el equipamiento y los servicios urbanos de la misma;

XVI. Producción Social de Vivienda: El conjunto de actividades de gestión, elaboración de bienes o prestación de servicios de vivienda de interés social y popular, que realizan personas físicas o morales, familias, instituciones académicas, organizaciones sociales gubernamentales, sin fines preponderantes de lucro;

XVII. Secretaría: La secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas;

XVIII. Sector Privado: Toda persona física o moral que produzca bienes o servicios relacionados con la vivienda con fines preponderantes de ingresos económicos;

XIX. Sector Público de Vivienda: Toda dependencia, entidad u organismo de la Administración Pública, cuyas atribuciones comprendan el financiamiento y la gestión del proceso habitacional o la ordenación del territorio que incluya la vivienda;

XX. Sector Social: Toda persona física o moral, familia o grupo social, aún sin personalidad jurídica que sin fines preponderantes de lucro, realicen acciones o procesos habitacionales en beneficio de personas con ingresos iguales o inferiores a los que se requieren para adquirir una vivienda popular;

XXI. Suelo para Vivienda: Los terrenos física y legalmente susceptibles de ser destinados a incrementar o mejorar el inventario habitacional;

XXII. Vivienda de Interés Social: La vivienda cuyo valor al término de su edificación no exceda de la suma que resulte de multiplicar por diez el salario mínimo general elevado al año vigente de la zona y/o de actualización, hasta 15 salarios mínimos elevados al año como lo determina la Alianza para la vivienda;

XXIII. Vivienda Preogresiva: La vivienda construida por etapas a partir de una unidad básica de servicios y/o un espacio habitable de usos múltiples;

XXIV. Vivienda Terminada: La vivienda que contiene los espacios mínimos suficientes diferenciados para las actividades de estar, cocinar, comer, dormir y asearse;
y

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 573

XXV. Mejoramiento de la Vivienda: La reparación, rehabilitación o ampliación de la edificación; así como la introducción o mejoramiento de instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas.

TITULO SEGUNDO DE LAS AUTORIDADES EN MATERIA DE VIVIENDA

CAPITULO UNICO

Artículo 5.- Son autoridades en materia de vivienda, las siguientes:

- I. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas;
- II. El Instituto de Vivienda y Suelo Urbano; y
- III. Los Ayuntamientos Municipales.

Artículo 6.- Sin menoscabo de lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley Orgánica de la Administración Pública, son atribuciones de la Secretaría en materia de vivienda:

- I. Diseñar, operar y evaluar las políticas públicas de vivienda, de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables;
- II. Organizar, coordinar y promocionar las actividades de vivienda, dirigidas a garantizar el derecho y disfrute de una vivienda digna y decorosa a los guerrerenses;
- III. Aprobar, administrar, evaluar, revisar y actualizar el Plan Sectorial de Vivienda, en congruencia con el Programa Nacional de Vivienda y en coordinación con los Gobiernos Municipales;
- IV. Dictaminar, previamente a su expedición, la congruencia de los Programas Municipales de Vivienda con el Programa Sectorial de Vivienda;
- V. Participar coordinadamente con los Sectores Público, Social y Privado en la vigilancia de la correcta aplicación de las acciones de vivienda, conforme a las disposiciones legales y los convenios celebrados con la Federación, el Estado, las Entidades Federativas y los Municipios;

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 573

VI. Conocer y resolver las denuncias y los actos violatorios a la presente Ley, aplicando las sanciones correspondientes;

VII. Promover ante las autoridades correspondientes las denuncias o querellas que con motivo de violaciones a la presente Ley, se incurra en ilícitos de carácter penal;

VIII. Actuar como instancia de conciliación en el ámbito de su competencia, en tratándose de conflictos entre particulares sobre bienes y acciones objeto de la presente Ley;

IX. Estimular la formación de asociaciones, comités o patronatos de carácter público, privado o mixto, cuyo propósito sea la producción y mejoramiento de la vivienda;

X. Participar con las autoridades competentes en la investigación tecnológica, dirigida a la innovación y promoción de sistemas constructivos socialmente apropiados;

XI. Coordinar con los Ayuntamientos y los Sectores Social y Privado, la planeación y programación de obras e inversiones en materia de vivienda en el Estado;

XII. Fomentar la inversión así como los mecanismos y los instrumentos crediticios necesarios, que permitan el acceso a financiamientos preferenciales dirigidos a la población de bajos ingresos; y

XIII. Las demás previstas en la legislación aplicable.

Artículo 7.- Las atribuciones que en materia de vivienda otorga esta Ley a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, serán ejercidas a través del Instituto de Vivienda y Suelo Urbano, salvo las que la Secretaría deba ejercer directamente por disposición expresa de ésta u otras disposiciones jurídicas.

Artículo 8.- Cuando por razón de la materia y de conformidad con la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Guerrero, u otras disposiciones jurídicas, deban intervenir otras dependencias o Entidades Estatales o Municipales, la Secretaría ejercerá sus atribuciones en coordinación con las mismas.

Las dependencias y Entidades Estatales y Municipales cuyas atribuciones se relacionen con la vivienda, deberán observar en su ejercicio las disposiciones de esta Ley y de los ordenamientos que de la misma se deriven.

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 573

Artículo 9.- Los Ayuntamientos, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, tendrán las atribuciones siguientes:

I. Formular, aprobar, administrar y revisar los Programas Municipales de Vivienda y los que de éstos se deriven, en congruencia con el Plan Sectorial de Vivienda, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;

II. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, de Vivienda y las reservas, usos y destinos de áreas y predios;

III. Obtener, conforme a la normatividad establecida créditos de las instituciones públicas o privadas para la ejecución del Programa Municipal de Vivienda;

IV. Establecer y operar sistemas de financiamiento subsidiario que permitan a la población de escasos recursos, obtener créditos preferenciales para la obtención de tierra para uso habitacional o construcción, mejoramiento, ampliación y rehabilitación de vivienda de interés social;

V. Conformar las reservas territoriales para el desarrollo urbano, la vivienda y la preservación ecológica de los centros de población, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;

VI. Adquirir los inmuebles necesarios para la ejecución de las acciones de vivienda, y establecer un sistema de comercialización de lotes y viviendas, conforme a los lineamientos establecidos en el Programa Municipal de Vivienda;

VII. Coordinar con el Estado la formulación, ejecución y evaluación del Programa Sectorial de Vivienda, así como para el fomento a la investigación tecnológica y social para el desarrollo de nuevos sistemas constructivos de vivienda;

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

IX. Celebrar actos jurídicos y contratos necesarios para el cumplimiento de su objeto y en especial de los contratos de crédito, adquisiciones, enajenaciones, hipotecas, contratos de garantía y otros que sean indispensables para el desarrollo de los fraccionamientos, programas de vivienda y acciones inmobiliarias de su competencia;

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 573

X. Celebrar convenios con las dependencias de los Gobiernos Federal, Estatal y Municipales, a fin de coordinar programas de construcción, autoconstrucción y mejoramiento y ampliación de vivienda; regularización de la tenencia de la tierra; determinación de reservas territoriales con fines habitacionales y, producción y distribución de materiales de construcción, en el ámbito de sus respectivas competencias;

XI. Vigilar en el ámbito de su competencia, el cumplimiento de esta Ley, del Programa Municipal de Vivienda y de las demás disposiciones municipales aplicables en la materia e imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, Planes y Programas de Vivienda a que haya lugar;

XII. Promover ante las autoridades correspondientes, en el ámbito de su competencia, las denuncias o querellas que con motivo de violaciones a la presente Ley, se incurra en ilícitos de carácter penal;

XIII. Coordinar con la Secretaría la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos relacionados con la vivienda;

XIV. Fomentar la participación ciudadana y recibir las opiniones de los grupos sociales que integran la comunidad, respecto a la formulación, aprobación, ejecución, vigilancia y evaluación del Programa Municipal de Vivienda;

XV. Celebrar con los Sectores Social y Privado, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstas en el Programa Municipal de Vivienda;

XVI. Prestar los Servicios Públicos Municipales, así como coordinarse y asociarse con el Estado, y con otros Municipios o con los particulares, para la prestación de servicios públicos Municipales vinculados a los Programas y acciones de vivienda, de acuerdo con la presente Ley y demás disposiciones en vigor;

XVII. Informar y difundir permanentemente sobre la existencia y aplicación de los Planes y Programas de Vivienda; y

XVIII. Las demás que le otorgue la presente Ley y las disposiciones legales relativas.

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE
GUERRERO NUMERO 573

TITULO TERCERO
DE LA POLITICA Y PROGRAMACION DE LA VIVIENDA

CAPITULO I
DE LOS LINEAMIENTOS GENERALES

Artículo 10.- Sin menoscabo de lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero, la política de vivienda en la entidad, se orientará por los siguientes principios y líneas generales:

I. La congruencia con los Programas de Desarrollo Económico, Social y Urbano del Estado de Guerrero;

II. La articulación y congruencia de las acciones de las dependencias y entidades de las Administraciones Públicas Estatal y Municipales, con las de los Sectores Social y Privado, tendientes a la integración del Sistema Estatal de Vivienda para la satisfacción de las necesidades habitacionales en el Estado;

III. La constitución de reservas territoriales y el establecimiento de oferta pública de suelo para vivienda de interés popular y social, acordada, administrada y vigilada por los tres niveles de Gobierno con la participación social, para evitar la especulación sobre el suelo urbano, prever sus requerimientos y promover los medios y formas de adquisición del mismo;

IV. La vigilancia con la participación social, sobre los procesos de construcción y adjudicación de vivienda, así como los actos de expropiación y regularización de la tenencia de la tierra con fines habitacionales;

V. La ampliación de la cobertura social de los mecanismos de financiamiento para la vivienda, a fin de que se canalice un mayor volumen de recursos a los trabajadores no asalariados, los marginados de las zonas urbanas, los campesinos y la población de ingresos medios;

VI. La adecuación de las reglas de operación del sector financiero, bancario y constructor de vivienda a las necesidades y circunstancias de cada sector social y económico;

VII. El mejoramiento del inventario habitacional y el padrón de demandantes de vivienda;

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 573

VIII. El mejoramiento, organización y estímulo a los procesos de producción, mejoramiento y conservación de la vivienda urbana y rural y la promoción de sistemas constructivos socialmente apropiados;

IX. El apoyo a la construcción de la infraestructura de servicios para la vivienda, a través de la participación organizada de la comunidad;

X. La promoción y el apoyo a la producción y distribución de materiales para la construcción de vivienda a efecto de reducir sus costos;

XI. La información y difusión de los programas públicos habitacionales, con objeto de que la población beneficiaria tenga un mejor conocimiento y participación en los mismos;

XII. El reconocimiento, impulso y apoyo de los procesos habitacionales y de la producción social de la vivienda;

XIII. El destino de recursos a la investigación tecnológica, a la innovación y promoción de sistemas constructivos socialmente apropiados;

XIV. El impulso a la autoconstrucción organizada y al movimiento social cooperativista de vivienda; y

XV. La integración de la vivienda a su entorno ecológico y la preservación de los recursos y características del medio ambiente.

CAPITULO II DE LOS PROGRAMAS

Artículo 11.- Las actividades relacionadas con la vivienda, integradas al Sistema Estatal de Vivienda, se programarán a través de:

- I. El Programa Sectorial de Vivienda;
- II. El Programa Operativo Anual de Vivienda; y
- III. Los Programas Municipales de Vivienda.

Artículo 12.- Los Programas señalados en el artículo anterior, en su ámbito de acción y temporalidad, y en congruencia con lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero contendrán:

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 573

- I. El diagnóstico de la situación habitacional en el Estado o Municipios;
- II. La política, objetivos, estrategias y lineamientos de acción;
- III. Los lineamientos para la programación anual en materia de vivienda, del Instituto y de las dependencias y entidades municipales competentes, con el señalamiento de metas y previsión de recursos;
- IV. La congruencia del programa con el gasto público estatal o municipal y su vinculación presupuestal;
- V. Las bases para la coordinación entre la Federación, Estado y los Municipios;
- VI. Las bases para la concertación con los Sectores Social y Privado;
- VII. La ejecución, en su caso, de proyectos estratégicos;
- VIII. El sistema de evaluación;
- IX. La congruencia con los Programas de Desarrollo Económico, Desarrollo Social, Desarrollo Urbano y, de Ecología y Medio Ambiente;
- X. Las estrategias generales de largo y mediano plazo que comprenderá las acciones básicas, el señalamiento de prioridades y su previsible impacto en el sistema económico y social;
- XI. La estrategia e instrumentos financieros;
- XII. Las bases de coordinación, mecanismos e instrumentos de participación de la población y de los productores sociales y privados; y
- XIII. Los demás que señalen el Plan Estatal de Desarrollo y otros ordenamientos legales.

Artículo 13.- Las acciones y lineamientos básicos que comprendan los Programas Sectorial, Operativo Anual y Municipales de Vivienda serán, cuando menos, los siguientes:

- I. La disponibilidad de suelo para vivienda y oferta pública en fraccionamientos populares;

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 573

- II. La producción y distribución de materiales de construcción;
- III. La producción y mejoramiento de la vivienda urbana estimulando la construcción de la vivienda de interés social;
- IV. La producción y mejoramiento de la vivienda rural y apoyo a las comunidades rurales para su desarrollo;
- V. El fomento a la autoconstrucción y apoyo a la vivienda de construcción progresiva;
- VI. El fomento a la producción y mejoramiento de vivienda a través de sociedades cooperativas y otras formas de gestión social;
- VII. La tipificación y aplicación de diseños en la construcción de vivienda, la coordinación modular de elementos y componentes y de espacios arquitectónicos y la aplicación de criterios ecotécnicos;
- VIII. La canalización y aplicación de recursos financieros y asistencia crediticia de amplia cobertura para vivienda de interés popular y social;
- IX. Las medidas de asistencia técnica, organización y capacitación social; y
- X. La promoción y apoyo a las acciones de vivienda de los organismos sociales.

Artículo 14.- Para el cumplimiento de los Programas de Vivienda de las dependencias y entidades de las Administraciones Públicas Estatal y Municipales, en la programación de sus actividades, deberán:

- I. Promover la canalización de recursos financieros a tasas de interés preferenciales compatibles con el Programa Sectorial de Vivienda; estimulando la construcción de vivienda de interés popular y social;
- II. Apoyar la producción y distribución de materiales básicos para la construcción de vivienda;
- III. Promover ante las autoridades correspondientes la expedición de los permisos, licencias y autorizaciones respectivos, agilizando los trámites y procedimientos;

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 573

IV. Apoyar la constitución, registro y operación de sociedades cooperativas dedicadas a la producción y mejoramiento de vivienda;

V. Establecer medidas para capacitar y dar asistencia técnica a los grupos sociales organizados, con el fin de formar instructores y promotores sociales del desarrollo habitacional; y

VI. Establecer, en su caso, el otorgamiento de estímulos para la ejecución de los Programas de Vivienda y transmitir los inmuebles de su patrimonio que para ello sean necesarios.

Artículo 15.- Los Programas de Vivienda, una vez aprobados y publicados, serán obligatorios para las dependencias y entidades de las Administración Pública Estatal y Municipal en el ámbito de sus respectivas competencias y en los términos de la Ley de Planeación para el Estado de Guerrero.

Artículo 16.- Los Programas de Vivienda y los Programas Institucionales serán evaluados anualmente, a efecto de comprobar si han sido cumplidos sus objetivos y de conocer los efectos de las diversas acciones habitacionales realizadas. Los resultados de dicha evaluación y las adecuaciones que, en su caso, se propongan serán aprobados, publicados y obligatorios para las dependencias y entidades de las Administraciones Públicas Estatal y Municipales.

Artículo 17.- Los Programas Institucionales que se formulen y que incluyan acciones habitacionales deberán ajustarse, en lo conducente, a lo dispuesto por el Programa Sectorial de Vivienda.

Las entidades de la Administración Pública Estatal al elaborar sus respectivos programas, se ajustarán a lo que dispongan los ordenamientos que rijan su organización y funcionamiento.

Las entidades paraestatales bajo la coordinación de la Secretaría, deberán presentar a dicha dependencia para su autorización sus Programas Institucionales.

CAPITULO III DE LOS PROGRAMAS OPERATIVOS ANUALES

Artículo 18.- Las entidades de la Administración Pública Estatal que lleven a cabo acciones de vivienda, formularán sus Programas Operativos Anuales que servirán de base para la integración de los anteproyectos anuales de presupuesto que, cuando menos, deberán contener:

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 573

- I. La relación con las políticas, objetivos, metas y prioridades del Programa Sectorial de Vivienda;
- II. Los medios de financiamiento y asignación de sus recursos, señalando el número de beneficiarios y el nivel de sus ingresos;
- III. El establecimiento de medidas tendientes a una adecuada recuperación de los recursos;
- IV. La congruencia con los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano y de Ecología y Medio Ambiente;
- V. Las necesidades de suelo, reservas territoriales y la forma de atenderlas;
- VI. La utilización preferente de diseños, de sistemas y procedimientos constructivos que hayan sido tipificados conforme al Título V de esta Ley;
- VII. El plazo de ejecución de las obras;
- VIII. La definición de acciones que se concertarán con los Sectores Social y Privado y que se convendrán con los Gobiernos Federal y Municipales; y
- IX. Los demás datos que señale la Secretaría de Finanzas y Administración, en el marco del Sistema Estatal de Planeación.

La Secretaría, a través del Instituto, remitirá a la Secretaría de Finanzas y Administración, en todos los casos, los dictámenes que formule sobre dichos programas operativos para que sean considerados en el proceso de presupuestación.

Artículo 19.- Los informes de las entidades de la Administración Pública del Estado que lleven a cabo acciones de vivienda, sobre los avances y evaluación de sus programas anuales deberán contener reportes financieros, presupuestales, grados de avances de las obras, causas y explicación de las demoras y de modificaciones a los proyectos originales, si los hubiere.

La Secretaría tomará en cuenta dichos informes y evaluaciones para la emisión de los dictámenes a que se hace referencia en el artículo anterior y para la revisión y evaluación del Programa Sectorial de Vivienda.

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE
GUERRERO NUMERO 573

TITULO CUARTO
DEL INSTITUTO DE VIVIENDA Y SUELO URBANO

CAPITULO I
DE LA CONSTITUCION Y FUNCIONAMIENTO DEL INSTITUTO

Artículo 20.- El Instituto de Vivienda y Suelo Urbano de Guerrero es un Organismo Público Descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propios, cuyo objeto será promover y ejecutar las acciones que en materia de vivienda de interés social y fraccionamientos populares tiene asignadas el Gobierno del Estado a través de la Secretaría.

Artículo 21.- Para el cumplimiento de su objetivo, el Instituto tendrá las siguientes funciones:

I. Formular el Programa Sectorial de Vivienda en coordinación con los Gobiernos Municipales, los Organismos Sociales y las dependencias involucradas del Gobierno Federal;

II. Dictaminar en congruencia con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y el Programa Sectorial de Vivienda, los programas operativos de las entidades de las Administraciones Públicas Estatal y Municipales que lleven a cabo acciones de vivienda;

III. Promover y ejecutar por sí o en coordinación con Organizaciones Sociales y los Gobiernos Federal y Municipales, programas de construcción, rehabilitación, mejoramiento o ampliación de vivienda de interés popular y social;

IV. Establecer y operar sistemas de financiamiento que permita otorgar créditos para la adquisición de tierra y para la construcción, ampliación o mejoramiento de vivienda, así como la adquisición de materiales de construcción y para la compra o regularización de lotes de uso habitacional e introducción de servicios, dirigidos a familias de bajos recursos económicos;

V. Promover y operar fondos para la vivienda de interés social, incluyendo programas de crédito y ahorro;

VI. Promover y coadyuvar en la investigación que permita la ejecución de programas de regularización de la tenencia de la tierra de uso habitacional;

VII. Emitir las normas de diseño, tecnología de construcción, uso y aprovechamiento de la vivienda social;

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 573

VIII. Otorgar asistencia técnica a los Ayuntamientos y demás entidades de la Administración Pública Estatal en materia de vivienda, así como a los solicitantes en particular o a través de sus organizaciones sociales;

IX. Ejecutar fraccionamientos de urbanización progresiva en terrenos del dominio privado del Estado, conforme a las disposiciones legales aplicables y en congruencia con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y el Programa Sectorial de Vivienda;

X. Enajenar y arrendar vivienda de interés popular y social del dominio privado del Estado, derivada de los programas respectivos de vivienda social y fraccionamientos populares;

XI. Promover ante las autoridades competentes la expedición de decretos de expropiación que requieran sus programas, en concordancia con las disposiciones aplicables en la materia;

XII. Obtener créditos públicos y privados para el financiamiento de sus programas, conforme a los mecanismos de autorización establecidos;

XIII. Promover y coordinar la introducción de dotación de servicios públicos e infraestructura urbana con los Gobiernos Federal y Municipales;

XIV. Integrar el Sistema Estatal de Información en Materia de Vivienda, que permita conocer la problemática de vivienda en el Estado y las condiciones socioeconómicas que inciden en ella; el cual deberá comprender, entre otros, los siguientes aspectos:

a) La estadística necesaria para la integración de los Diagnósticos y la elaboración de los Programas de Vivienda en el contexto estatal y municipal;

b) El Padrón Único de Demandantes de Vivienda de Interés Social;

c) El inventario de recursos materiales, financieros, institucionales y administrativos que integran el Sistema Estatal de Vivienda; y

d) El inventario habitacional, dirigido a cuantificar y programar las acciones de rehabilitación de vivienda;

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 573

XV. Promover la creación de empresas sociales dedicadas a la producción, comercialización y distribución de materiales e insumos para la vivienda, infraestructura y equipamiento urbano, y participar o asociarse en sus actividades;

XVI. Celebrar convenios con instituciones educativas para fomentar y ejecutar investigaciones sobre innovaciones tecnológicas y uso y explotación de materiales y procedimientos de construcción;

XVII. Promover y operar la capacitación para la autoconstrucción y el establecimiento de parques de materiales en apoyo al mejoramiento de la vivienda;

XVIII. Aplicar las sanciones previstas en la presente Ley; y

XIX. Las demás que le otorguen otras disposiciones legales aplicables.

Artículo 22.- El patrimonio del Instituto estará constituido por lo siguiente:

I. Los bienes muebles e inmuebles que los Gobiernos Federal, Estatal o Municipales le asignen o que adquiera por cualquier título;

II. Las aportaciones financieras y subsidios que le otorguen los Gobiernos Federal, Estatal y Municipales;

III. Las aportaciones de los particulares;

IV. Los ingresos crediticios y las cantidades o comisiones que obtenga por los servicios que preste, los cuales se determinan en los términos que apruebe la el Consejo de Administración y los reglamentos respectivos; y

V. Los demás bienes y derechos que formen parte de su patrimonio por cualquier título legal.

CAPITULO II DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION

Artículo 23.- Para su administración y control, el Instituto contará con un Consejo de Administración, un Director General y un Comisario Público.

Artículo 24.- El Consejo de Administración es la autoridad máxima del Instituto y estará integrado por:

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 573

- I. El Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, quien lo presidirá;
- II. El Secretario de Desarrollo Social;
- III. El Secretario de Finanzas y Administración;
- IV. El Secretario de Desarrollo Económico y,
- V. El Coordinador General de Fortalecimiento Municipal.

Los cargos de los miembros del Consejo de Administración serán honoríficos, por lo que no recibirán remuneración, emolumento ni compensación alguna por su desempeño.

Artículo 25.- El Consejo de Administración se reunirá en sesiones ordinarias cada tres meses, se podrá convocar a sesiones extraordinarias en razón de que exista algún asunto que así lo amerite a juicio del Presidente o cuando lo señale por escrito una tercera parte del total de sus integrantes.

El Director General del Instituto, asistirá a las sesiones que lleve a cabo el Consejo de Administración, contando únicamente con voz pero sin voto.

Artículo 26.- El Consejo de Administración sesionará validamente con la asistencia de por lo menos la mitad más uno de sus miembros y las resoluciones se tomarán por mayoría de los miembros presentes, teniendo el Presidente voto de calidad para caso de empate.

Artículo 27.- El Consejo de Administración tendrá las siguientes facultades:

- I. Aprobar el programa de actividades y los presupuestos de ingresos y egresos del Instituto, de conformidad con el Programa Sectorial de Vivienda;
- II. Tener la representación legal del Instituto a través del Director General, en los términos del artículo 30 de esta Ley;
- III. Vigilar el ejercicio de los programas de inversión de los fondos asignados al Instituto;
- IV. Conocer, analizar y aprobar los informes de labores y los estados financieros correspondientes a cada ejercicio, presentados por el Director General;

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 573

- V. Aprobar el presupuesto de gasto de administración y operación;
- VI. Autorizar los sueldos, salarios y prestaciones correspondientes al personal, conforme a las disposiciones laborales y administrativas estatales;
- VII. Aprobar la organización interna del Instituto y el Reglamento Interior del mismo, propuesto por el Director General;
- VIII. Aprobar las reglas de operación para el otorgamiento de créditos, conforme a los lineamientos y objetivos plasmados en la presente Ley y las metas y objetivos del Programa Sectorial de Vivienda;
- IX. Autorizar los créditos, financiamientos y estímulos, que para el cumplimiento de los programas proponga el Director General.
- X. Solicitar al Poder Ejecutivo, de ser procedente y en coordinación con los Ayuntamientos involucrados, la expedición de decretos expropiatorios;
- XI. Autorizar la adquisición de tierra por cualquier título legal, en el ámbito de su competencia;
- XII. Aprobar los proyectos de vivienda social y de fraccionamientos de interés social, así como de la regularización de la tenencia de la tierra, en tratándose de bienes del dominio privado del Estado;
- XIII. Autorizar las propuestas financieras de cuotas de recuperación por concepto de los servicios que preste;
- XIV. Aprobar los programas de formación de recursos humanos y el desarrollo institucional;
- XV. Proponer la creación de los Centros Regionales de Regularización de la Tenencia de la Tierra; y
- XVI. Las demás que le atribuyan otras disposiciones jurídicas aplicables.

CAPITULO III

DEL NOMBRAMIENTO DEL DIRECTOR GENERAL Y SUS ATRIBUCIONES

Artículo 28.- El Director General del Instituto será nombrado y removido por el Gobernador del Estado, a propuesta del Consejo de Administración.

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 573

Artículo 29.- Para ser Director del Instituto se requiere:

- I. Ser ciudadano mexicano con pleno goce de sus derechos políticos;
- II. Ser mayor de treinta años;
- III. Tener experiencia técnica y administrativa de tres años en materia de vivienda y urbanismo; y
- IV. Gozar de buena reputación y no haber sido condenado por delito intencional que amerite pena privativa de la libertad.

Artículo 30.- El Director General tendrá las atribuciones siguientes:

- I. Conducir la operación del Instituto;
- II. Ejercer la representación legal del Instituto con las más amplias facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley para pleitos y cobranzas; con autorización para sustituir o delegar su poder a terceros; así como para articular y absolver posiciones;
- III. Ejercer la representación legal del Instituto para la celebración de actos de administración y dominio, cuando así determine el Consejo de Administración;
- IV. Ejecutar los acuerdos del Consejo de Administración;
- V. Presentar al Consejo de Administración los planes de labores y financiamiento y presupuestos de ingreso y egresos, proyectos de programas y presupuestos, así como los asuntos que deba conocer dicho órgano colegiado;
- VI. Presentar al Consejo de Administración, conforme a lo establecido en la Ley de Fiscalización Superior del Estado de Guerrero, los estados financieros y el informe de actividades del ejercicio correspondiente;
- VII. Conducir las relaciones laborales con el personal del Instituto;
- VIII. Administrar los recursos humanos, materiales y financieros del Instituto;
- IX. Someter a consideración del Consejo de Administración el Reglamento Interior y el Manual de Organización Interna;

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 573

- X. Suscribir créditos ante Instituciones públicas y privadas previa autorización del Consejo de Administración;
- XI. Coordinar a los Centros Regionales de Regularización de la Tenencia de la Tierra; y
- XII. Las demás previstas en otras disposiciones legales aplicables.

Artículo 31.- La Contraloría General del Estado designará y removerá libremente al Comisario Público.

Artículo 32.- El Comisario Público tendrá las facultades siguientes:

- I. Realizar auditorías técnicas, legales, administrativas, financieras y contables al Instituto;
- II. Dictaminar los estados financieros;
- III. Emitir opinión técnica sobre la estructura orgánica del Instituto;
- IV. Vigilar el cumplimiento de las normas jurídicas y técnicas a las que debe sujetarse el Instituto;
- V. Verificar la observación de disposiciones legales por parte de los servidores públicos del Instituto, y
- VI. Las demás que sean afines a las anteriores y necesarias para el cumplimiento de sus atribuciones.

Artículo 33.- Las relaciones laborales del Instituto se regirán por la Ley de Trabajo de los Servidores Públicos del Estado de Guerrero y demás disposiciones legales y administrativas aplicables.

CAPITULO IV DE LOS CENTROS REGIONALES DE LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

Artículo 34.- los Centros Regionales de Regularización de la Tenencia de la Tierra son órganos administrativos desconcentrados por territorio del Instituto de Vivienda y Suelo Urbano, con autonomía técnica y sin patrimonio propio con el objeto de administrar sistemas de regularización de la tenencia de la tierra en ámbitos territoriales definidos.

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 573

Artículo 35.- Los Centros Regionales de Regularización de la Tenencia de la Tierra, tendrán las siguientes facultades:

- I. Coordinarse con las instancias de Gobierno que participen en la regularización de la tenencia de la tierra en el ámbito territorial de su competencia y emitir dictámenes técnicos y resoluciones sobre el particular;
- II. Ejercer las atribuciones que en materia de regularización de la tenencia de la tierra, corresponde al Instituto en el ámbito territorial de su competencia;
- III. Planear y programar conjuntamente con las instancias participantes, la regularización de la tenencia de la tierra en el ámbito territorial de su competencia;
- IV. Proponer modificaciones a los planes urbanos vigentes;
- V. Formular y proponer las políticas y medidas que eviten el desarrollo de asentamientos irregulares en el ámbito territorial de su competencia; y
- VI. Las demás que sean necesarias para el ejercicio de las anteriores y aquéllas que le delegue el Director General del Instituto.

Artículo 36.- Para su administración y control, los Centros Regionales de Regularización de la Tenencia de la Tierra, contarán con un Consejo Técnico y un Director.

Artículo 37.- El Consejo Técnico de cada Centro Regional de Regularización de la Tenencia de la Tierra, se integrará por un representante de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, quien lo presidirá; y por representantes de la Secretarías General de Gobierno, de Desarrollo Social, de Finanzas y Administración, de la Mujer y la Contraloría General del Estado, así como por el Subdelegado Regional de la Comisión de la Regularización de la Tenencia de la Tierra; el Director General del Instituto de Vivienda y Suelo Urbano de Guerrero; el Presidente Municipal competente y dos representantes de sus beneficiarios organizados.

Serán invitados a las sesiones de Consejo los Delegados de las Dependencias y Entidades Federales vinculadas con la regularización de la tenencia de la tierra.

Artículo 38.- Los Consejos Técnicos de los Centros, en el ámbito territorial de su competencia, tendrán las siguientes facultades:

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 573

- I. Elaborar el programa prioritario de regularización de la tenencia de la tierra, proveer su ejecución y evaluarla;
- II. Aprobar el programa anual así como su presupuesto de egresos;
- III. Aprobar el informe de actividades y los estados financieros;
- IV. Evaluar la participación de las autoridades municipales y de los representantes de los beneficiarios en la ejecución de los programas;
- V. Informar bimestralmente al Titular del Poder Ejecutivo del Estado sobre los avances del programa prioritario a que se refiere la fracción I de este artículo; y
- VI. Las demás que sean afines a las anteriores.

Artículo 39.- El Director de cada Centro Regional de Regularización de la Tenencia de la Tierra será nombrado y removido libremente por el Gobernador del Estado, deberá ser ciudadano mexicano por nacionalidad y tener experiencia en el campo de la regularización de la tenencia de la tierra.

Artículo 40.- El Director de cada Centro Regional de la Tenencia de la Tierra, en el ámbito territorial de su competencia tendrá las siguientes facultades:

- I. Conducir la operación del Centro;
- II. Presentar al Consejo Técnico los proyectos de programas y presupuestos así como los asuntos que deba conocer dicho órgano colegiado, de conformidad con esta Ley;
- III. Rendir mensualmente al Director General del Instituto de Vivienda y Suelo Urbano de Guerrero, los informes relativos a la operación del Centro; y
- IV. Las demás que sean afines a las anteriores o aquéllas que le delegue el Director General del Instituto de Vivienda y Suelo Urbano de Guerrero.

Artículo 41.- Las Delegaciones serán órganos administrativos por región con las facultades que le sean delegadas por el Consejo de Administración, sin autonomía técnica, y bajo la relación jerárquica del Director General.

Artículo 42.- El Instituto de Vivienda y Suelo Urbano actuará como auxiliar técnico, cuando así le sea solicitado, de las Secretarías de Desarrollo Social y del Medio

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 573

Ambiente, Recursos Naturales y Pesca, así como de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra en la elaboración de trabajos técnicos y en actividades de promoción y organización sociales, en los casos de regularización de tierra sujeta a regímenes ejidales o comunales.

TITULO QUINTO DEL SUELO PARA VIVIENDA

CAPITULO I DE LA ADQUISICION DE TIERRA PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS

Artículo 43.- Para los fines de la presente Ley, se considera de utilidad pública la adquisición de tierra para la construcción de viviendas de interés popular y social y para los fraccionamientos populares, así como para la constitución de reservas territoriales destinadas a fines habitacionales.

Artículo 44.- Los apoyos e instrumentos que el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos establezcan en materia de suelo para la vivienda, en coordinación con el Consejo Estatal de Vivienda se dirigirán preferentemente a:

I. Participar en el mercado inmobiliario con el fin de generar una oferta pública de suelo para el desarrollo de fraccionamientos populares destinados a la población de bajos ingresos; y

II. Satisfacer las necesidades de suelo para la ejecución de acciones habitacionales de los organismos y entidades de las Administraciones Públicas Estatal y Municipales, de las organizaciones sociales y los particulares que lo soliciten, con arreglo a los Programas Sectorial y Municipales de Vivienda.

Artículo 45.- La asignación o enajenación de suelo de propiedad estatal o municipal, para la ejecución de fraccionamientos de urbanización inmediata y progresiva para viviendas de interés social y de autoconstrucción destinados para la población de bajos ingresos, una vez descontadas las áreas necesarias para la vialidad, el equipamiento y los servicios urbanos, se sujetarán a las reglas siguientes:

I. Dirigirse a la población con ingreso máximo de hasta el límite previsto por los programas de fomento a la vivienda vigentes y, atender preferentemente a los de más bajos ingresos, considerando entre otros factores el número de miembros de la familia, así como el ingreso conyugal y del ahorro que se disponga;

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 573

II. El tamaño de los lotes para la vivienda de interés social y de autoconstrucción, deberán corresponder a las normas de habitabilidad que al efecto se expidan, determinadas en los Planes Directores de Desarrollo Urbano;

III. El precio máximo de venta de los lotes no excederá de aquél que equivalga al costo proporcional que se haya erogado en la adquisición, mantenimiento y equipamiento en su caso, señalados por los organismos competentes del Estado y los Municipios; y

IV. Cumplir con las normas de planeación urbana y demás disposiciones aplicables.

Artículo 46.- La Secretaría, por conducto del Instituto y de acuerdo con lo previsto en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, el Programa Sectorial de Vivienda, así como los Programas Municipales de Desarrollo Urbano, realizará los estudios que determinen en el ámbito estatal, los requerimientos de suelo urbano para vivienda. Los estudios considerarán las necesidades actuales y futuras y conforme a estas previsiones se harán los programas de adquisición específicos.

CAPITULO II **DE LA ADQUISICION Y ENAJENACION DE PREDIOS DESTINADOS** **A PROGRAMAS DE VIVIENDA SOCIAL Y AUTOCONSTRUCCION**

Artículo 47.- La adquisición y enajenación de predios para destinarse a Programas de Vivienda de Interés Social y de Autoconstrucción, deberán contar con la autorización técnica del Instituto y de los Ayuntamientos, en su caso, tomando en cuenta las condiciones siguientes:

I. La adquisición o enajenación esté prevista en el correspondiente Programa Operativo Anual autorizado;

II. Sea compatible con lo previsto en los Programas de Desarrollo Urbano y Vivienda;

III. Se observen los Planes Directores Urbanos locales que regulan el uso del suelo;

IV. Se evalúe la disponibilidad de infraestructura, equipamiento y servicios públicos en los predios de que se trate; y

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 573

V. Se verifique la existencia del programa de financiamiento o la partida presupuestal respectivos.

Artículo 48.- El Gobierno Estatal, por conducto de la Secretaría y a solicitud de los Municipios, entidades públicas, organizaciones y grupos sociales y privados que tengan por objeto el desarrollo de fraccionamientos de urbanización inmediata y progresiva o la satisfacción de necesidades de vivienda de interés social y de autoconstrucción, podrá transmitirles las áreas o los predios del dominio privado del Estado en los términos de esta Ley y demás ordenamientos jurídicos aplicables, observando en todo caso:

- I. La aptitud de los bienes a ser utilizados en los programas respectivos;
- II. El aprovechamiento de los inmuebles sea congruente con el Programa Sectorial de Vivienda y el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y de Vivienda correspondientes;
- III. Los solicitantes cuenten con un programa financiero en el que se prevea la aplicación de los recursos; y
- IV. Que se cumpla, en su caso, con los requisitos señalados en esta Ley en materia de fraccionamientos populares.

Artículo 49.- La Secretaría fijará los mecanismos de información, calificación y clasificación de los bienes del dominio privado del Estado, con objeto de normar técnica y socialmente su aprovechamiento.

Con base en lo anterior, la Secretaría a través del Instituto elaborará un catálogo de terrenos aptos para destinar a programas de vivienda considerando las condiciones básicas de equipamiento urbano y factibilidad de introducción de los servicios de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial y electricidad, con el menor costo posible.

Artículo 50.- En los acuerdos o decretos mediante los que se autoricen las transmisiones de bienes del dominio privado del Estado o de los Municipios, para la realización de proyectos habitacionales de interés popular o social o fraccionamientos de urbanización progresiva, se determinará el plazo máximo para su realización, a efecto de garantizar el aprovechamiento oportuno de los predios.

Artículo 51.- Los adquirentes de bienes inmuebles provenientes del dominio privado del Estado o de los Municipios a que se refieren los artículos anteriores, estarán obligados a transmitirlos, a su vez, en los términos y condiciones señalados en los programas que se aprueben, debiendo cumplir además, con los requisitos siguientes:

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 573

- I. Los beneficiarios y la forma de pago se determinarán conforme a su nivel de ingresos y capacidad adquisitiva dando preferencia a personas con escasos recursos;
- II. Los propietarios de otro bien inmueble no podrán ser beneficiarios; y
- III. Los demás que señale la Secretaría en las reglas generales que al efecto expida.

Artículo 52.- Los contratos que se otorguen en las enajenaciones de lotes de urbanización progresiva, provenientes de bienes del dominio privado del Estado o de los Municipios, que realicen los organismos que atiendan el desarrollo armónico y urbano del Estado y los problemas de precarismo y habitacional; serán los instrumentos que acrediten la titularidad de derechos de propiedad y podrán ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad sin mayor trámite.

TITULO SEXTO DE LOS RECURSOS PUBLICOS PARA LA VIVIENDA

CAPITULO I DEL FINANCIAMIENTO

Artículo 53.- La aplicación de recursos públicos para la vivienda en el Estado tiene por objeto la promoción de la producción de vivienda popular y social, ampliar la oferta habitacional y regular la relación entre el cumplimiento del derecho a la vivienda y los intereses de mercado.

Artículo 54.- Los Gobiernos Estatal y Municipales con el objeto de apoyar a la población de bajos recursos económicos, deberán establecer coordinadamente, un conjunto de mecanismos y acciones para captar y destinar financiamiento para los Programas de Vivienda que les estén relacionados.

Artículo 55.- Las propuestas programáticas de vivienda que utilicen fondos de los Gobiernos Estatal y Municipales en su caso, respectivamente deberán antes de su aprobación ser dictaminadas por la Secretaría de Finanzas y Administración y la instancia Municipal competente.

Artículo 56.- En la contratación y aplicación de financiamientos a la producción y adquisición de vivienda ligados al proceso habitacional, se observarán los siguientes criterios y medidas:

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 573

- I. Diversificar los esquemas de financiamiento, de conformidad con los niveles de ingresos de la población que se busca beneficiar;
- 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;
- 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; y
- V. Fomentar la participación de más y diversos intermediarios financieros, a efecto de generar una mayor competitividad en el Sector.

Artículo 57.- Los Programas Sectorial y Municipales de Vivienda se ejecutarán de acuerdo a las siguientes modalidades individuales o colectivas de financiamiento:

- I. Crédito o préstamo con garantía hipotecaria, otorgado por particulares o por el sistema bancario;
- II. Inversión directa del Gobierno del Estado, cuya aplicación se hará a través del Instituto y conforme a los convenios que para tal efecto se suscriban con los Ayuntamientos;
- III. Inversión de organismos públicos federales de vivienda;
- IV. Inversión mixta del Gobierno del Estado y aportes del sector privado y otras fuentes de financiamiento;
- V. Ahorro colectivo de los beneficiarios; y
- VI. Otros fondos.

Artículo 58.- Los recursos Estatales y Municipales, en el ámbito de su competencia, aplicados a la vivienda, se destinarán a realizar las siguientes acciones:

- I. Promoción, estudios y proyectos;
- II. Adquisición y reciclamiento de suelo urbano para vivienda;

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 573

- III. Autoproducción, producción de vivienda nueva y vivienda progresiva en todas sus modalidades;
- IV. Mejoramiento y autoconstrucción de vivienda, incluyendo:
 - 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) La conversión de vivienda en renta, en vivienda propia.
- VII. Crédito puente para la rehabilitación de viviendas de alto riesgo y aquéllas catalogadas como monumento histórico;
- VIII. Otorgamiento de garantías financieras para la recuperación de:
 - a) Cartera hipotecaria de vivienda, y
 - b) Cartera de vivienda de arrendamiento con opción a compra;
- IX. Apoyos para la bursatilización de:
 - a) Cartera hipotecaria de vivienda; y
 - b) Cartera de vivienda de arrendamiento con opción compra;
- X. Otorgar estímulos y apoyos a los sistemas de ahorro para la vivienda y a la bolsa de suelo para la vivienda;

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 573

XI. Fomentar actividades científicas, técnicas o cualesquiera otras relacionadas con la vivienda;

XII. Promover, en general, el mejoramiento de las condiciones de habitación de los sectores de población de bajos recursos económicos; y

XIII. Las demás acciones que las leyes y reglamentos señalen.

Artículo 59.- Los Gobiernos Estatal y Municipales impulsarán 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, a efecto de:

I. Promover el ahorro productivo de los beneficiarios;

II. 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; y

III. Facilitar que los beneficiarios puedan cubrir sus créditos, en los términos y porcentajes establecidos en sus contratos.

CAPITULO II DEL OTORGAMIENTO DEL CREDITO PARA VIVIENDA

Artículo 60.- Los créditos que se concedan a través de los Programas de Vivienda, serán recuperables en los términos que señale la normatividad aplicable. En consecuencia sólo podrán otorgarse en proporción a la capacidad de pago del beneficiario.

Artículo 61.- Por concepto de servicio de amortizaciones e intereses, ningún crédito de vivienda otorgado por los Gobiernos del Estado o Municipales, en su caso, debe superar el veinte por ciento de los ingresos nominales mensuales de la familia beneficiaria.

Artículo 62.- Si por efecto de la situación económica del país o por la evolución de los ingresos familiares, el pago del crédito llegara a representar más del treinta por ciento de los ingresos nominales mensuales de la familia beneficiaria, el deudor tendrá derecho a acogerse a las soluciones que la Secretaría y el Instituto o su similar en el ámbito municipal establezcan, con el objeto de no superar esta proporción.

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 573

En el caso de la extensión del 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 63.- Los beneficiarios de créditos de vivienda de interés social, deben cumplir los requisitos siguientes:

- I. Ser habitante del Estado;
- II. No ser propietario de otra vivienda.
- III. Los propietarios de vivienda sólo podrán solicitar crédito para las acciones destinadas a la rehabilitación, ampliación y/o mejoramiento;
- IV. Presentar declaración bajo protesta, en la que manifiesten que habitarán la vivienda, sujetándose a las sanciones correspondientes que en caso de incumplimiento determine el Instituto;
- V. Entregar la documentación que respalde sus ingresos y además estarán obligados a permitir por parte de las autoridades del Instituto, la verificación de la información que proporcionen; y
- VI. En el caso de la población informal, la determinación de sus ingresos se ajustará a lo que establezcan las reglas de operación del Instituto.

Artículo 64.- El Instituto es responsable del otorgamiento crediticio para la población vulnerable de bajos recursos económicos o en situación de riesgo, los que serán considerados como sujetos de estímulos o de ayuda de beneficio social.

Artículo 65.- En los Programas Sectorial y Municipales de Vivienda se sustentarán los subsidios que se otorguen, con cargo a los Presupuestos de Egresos respectivos, así como el otorgamiento de donativos y ayudas para beneficio social por parte de las dependencias correspondientes.

Artículo 66.- 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 y oportunidad sobre cualquier trámite o gestión que deba realizarse ante ellas.

Artículo 67.- El Instituto informará de los procedimientos y requisitos necesarios para la producción y adquisición de vivienda, mediante la elaboración y difusión de

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 573

materiales dirigidos a los promotores y productores sociales y privados, 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 68.- Con el objeto hacer más rápidos y expeditos los trámites para vivienda, se instrumentará un procedimiento único sencillo y ágil, que permita en una sola ventanilla, ser canalizados todos éstos a fin de evitar la duplicidad de procedimientos.

Artículo 69.- Las disposiciones administrativas que coordinadamente dicten las autoridades, estarán dirigidos, entre otros, a los aspectos específicos siguientes:

I. La simplificación y concentración en una ventanilla única de expedición de las autorizaciones, constancias y licencias para las distintas acciones de vivienda y las urbanas que les estén encomendadas;

II. La facilitación y promoción de apoyos en el pago de impuestos y derechos relacionados con el intercambio que los proyectos autorizados requiera;

III. El otorgamiento de facilidades y promoción de apoyos en el pago de los impuestos y derechos para la regularización de títulos y construcciones; y

IV. El establecimiento de facilidades, trato preferente y procedimientos simplificados ante el Instituto y el Registro Público de la Propiedad, concertando acuerdos de facilidades con el Colegio de Notarios del Estado y otros agentes involucrados.

TITULO SEPTIMO DE LA PRODUCCION Y DISTRIBUCION DE MATERIALES DE CONSTRUCCION, NORMAS Y TECNOLOGIA PARA LA VIVIENDA

CAPITULO I DE LA PRODUCCION Y DISTRIBUCION DE MATERIALES DE CONSTRUCCION PARA LA VIVIENDA

Artículo 70.- La producción y distribución de materiales básicos para la construcción de vivienda es de interés social, por lo que se impulsará bajo criterios de equidad social y productividad y con sujeción a las modalidades que dicte el interés

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 573

público, la participación de los sectores público, social y privado en estos procesos, a efecto de reducir sus costos y asegurar su abasto suficiente y oportuno.

Artículo 71.- Las acciones públicas impulsadas por los Gobiernos Estatal o Municipales destinadas a fomentar la producción y distribución de materiales básicos para la construcción de vivienda de interés popular y social, atenderán preferentemente a las demandas de sociedades cooperativas y organizaciones sociales y comunitarias; a personas de escasos recursos para sus acciones de autoconstrucción de vivienda y a la población rural para la producción y mejoramiento de su vivienda.

Artículo 72.- La Secretaría a través del Instituto en coordinación con las autoridades competentes, promoverá la explotación de bancos de materiales básicos de construcción, localizados en los bienes inmuebles de propiedad Estatal, sujetándose para su transmisión o concesión, a lo dispuesto en la Ley que Establece las Bases para el Régimen de Permisos, Licencias y Concesiones para la Prestación de Servicios Públicos y la Explotación y Aprovechamiento de Bienes de Dominio del Estado y los Ayuntamientos, salvo lo que, para casos especiales, dispongan otras Leyes.

El Instituto otorgará a los Gobiernos Municipales, a las sociedades cooperativas, grupos sociales organizados y a los particulares que lo soliciten, el apoyo y la asesoría necesarios para el estudio, aprovechamiento y explotación de bancos de materiales básicos para la construcción de la vivienda; promoverá ante las autoridades competentes el otorgamiento de estímulos para ese efecto y ante los Gobiernos Federal y Municipales la simplificación de trámites y procedimientos para la expedición de permisos, licencias o autorizaciones necesarios.

Artículo 73.- Las dependencias y entidades competentes de las Administraciones Públicas Estatal y Municipal, podrán promover la celebración de convenios de concertación con las organizaciones sociales o con los particulares a efecto de asegurar la producción y distribución de materiales básicos para la construcción de viviendas de interés social.

Artículo 74.- Las dependencias estatales y municipales competentes, con la opinión de los Sectores Social y Privado, integrarán un paquete de materiales básicos para la construcción de viviendas de interés social y estimularán su producción y distribución.

Artículo 75.- La Secretaría a través del Instituto promoverá la creación o el mejoramiento de mecanismos de distribución, almacenamiento, transformación, transporte y servicios de los materiales básicos para la construcción de vivienda.

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 573

Artículo 76.- El Instituto, en coordinación con las dependencias competentes de la Administración Pública Federal y con los Gobiernos Municipales, promoverá la creación y el establecimiento de unidades de producción y distribución de materiales básicos para la construcción de vivienda, determinando, para tal efecto, centros prioritarios de consumo acordes con las políticas y Programas de Vivienda.

En dichas unidades se prestará asesoría a los adquirentes de materiales, con el objeto de optimizar el uso adecuado de los mismos en calidad y proporción y, en su caso, facilitarles prototipos de proyectos arquitectónicos, especificaciones de obra y orientación para obtener las licencias y permisos de construcción necesarios.

Los convenios de coordinación que se celebren para la creación y operación de las unidades mencionadas de producción y distribución, contendrán las disposiciones conducentes a fin de evitar la intermediación y especulación con los materiales básicos de construcción.

Artículo 77.- La Secretaría tomará las medidas necesarias para promover ante las instituciones de banca y crédito, el apoyo financiero a la producción y distribución de materiales básicos de construcción de bajo costo de acuerdo a lo establecido en esta Ley.

CAPITULO II DE LAS NORMAS Y TECNOLOGIA PARA LA VIVIENDA

Artículo 78.- Las acciones para la producción y el mejoramiento de vivienda que lleven a cabo la Secretaría a través del Instituto y los Gobiernos Municipales, se sujetarán a las normas de diseño, tecnología de la construcción, uso y aprovechamiento señaladas en este Capítulo.

Dichas normas propiciarán la participación de la población beneficiada en la producción y mejoramiento de su vivienda y tendrán por objeto elevar la calidad de las edificaciones; serán formuladas por el Instituto y, en todo caso, guardarán congruencia con lo dispuesto en los ordenamientos locales aplicables.

Artículo 79.- Las normas de diseño arquitectónico deberán considerar los espacios interiores y exteriores y los elementos funcionales de la vivienda y de sus servicios, la tipificación de sus componentes, la coordinación modular de éstos y el desarrollo de prototipos constructivos, considerando las distintas regiones del Estado y las modalidades habitacionales en las comunidades.

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 573

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

Artículo 80.- Las normas de tecnología para la construcción de las viviendas deberán considerar:

- I. La calidad y tipo de los materiales, productos, componentes, elementos, procedimientos constructivos, sistemas de edificación y el uso de los mismos, conforme a cada localidad o región;
- II. La utilización de ecotécnicas y de ingeniería ambiental aplicables a la vivienda, entre otros aspectos deberá considerar la racionalización del uso del agua y sus sistemas de reutilización;
- III. Los componentes prefabricados y sus sistemas de construcción idóneos con el fin de consolidar una tecnología regional en la materia;
- IV. Los mecanismos para racionalizar la producción masiva de vivienda; y
- V. El aprovechamiento de fuentes alternas de energía.

Artículo 81.- El Instituto promoverá la aplicación de tecnologías de bajo costo y alta productividad para la construcción de vivienda y, en particular, apoyará la creación de tecnologías que puedan utilizar las personas o los grupos organizados que autoproductan su vivienda. Asimismo, buscará que la tecnología sea la adecuada a los requerimientos sociales y regionales y a las características de la población urbana y rural, estableciendo mecanismos de investigación y experimentación tecnológicas.

Artículo 82.- Las normas de administración y mantenimiento de conjuntos habitacionales y en general de la vivienda multifamiliar realizada por las entidades de las Administraciones Públicas Estatal y Municipales, propiciarán que dichas acciones queden a cargo de los usuarios.

Artículo 83.- Las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, apoyarán de manera prioritaria la aplicación de las normas a que se refiere este Capítulo.

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE
GUERRERO NUMERO 573

TITULO OCTAVO
DE LA PRODUCCION SOCIAL DE VIVIENDA

CAPITULO I
DE LA ASISTENCIA TECNICA EN MATERIA DE PRODUCCION DE VIVIENDA

Artículo 84.- Los Gobiernos Estatal y Municipales facilitarán y promoverán el desarrollo y consolidación de la producción social de vivienda.

Artículo 85.- Los productores sociales son los pertenecientes al Sector Social y los Centros o Institutos que con dicho carácter, dirijan sus actividades a la asistencia técnica en materia de producción de vivienda de interés popular y social.

Artículo 86.- La Secretaría a través del Instituto y en coordinación con los Gobiernos Municipales, coordinará la concertación de acciones y programas entre los sectores público, social y privado, particularmente los que apoyen la producción social de vivienda.

Artículo 87.- El Instituto promoverá la asistencia técnica, especialmente la destinada a los productores sociales de vivienda, la cual se podrá proporcionar a través de programas y actividades que realicen:

- I. Las Organizaciones Sociales que cuenten o creen áreas especializadas de asistencia y capacitación técnica;
- II. Los Institutos o Centros de Asistencia Técnica que funcionen de hecho o se creen al efecto;
- III. Las Instituciones Académicas, Científicas o Tecnológicas;
- IV. Los Colegios, Asociaciones o Gremios Profesionales; y
- V. Las dependencias y organismos del Sector Público, en particular el propio Instituto.

Artículo 88.- Los Institutos o Centros de Asistencia Técnica son organismos no gubernamentales, constituidos legalmente como sociedades o asociaciones sin fines preponderantes de lucro, con el objeto de prestar servicios de diversa naturaleza útiles a la producción y a los productores sociales de vivienda; debiendo acreditar que cuentan con las siguientes áreas y servicios:

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 573

- I. Administrativo y contable;
- II. Técnico-constructivo;
- III. Social y jurídico, y
- IV. Las demás áreas y servicios que los propios Institutos o centros consideren pertinentes.

Los Institutos o Centros de Asistencia Técnica tendrán plena capacidad para contratar y obligarse conforme a las disposiciones legales y administrativas vigentes.

Artículo 89.- La Secretaría, a través del Instituto, concertará con los productores sociales de vivienda, convenios de financiamiento y crédito para la adquisición de tierra, producción y distribución de materiales, destinados a la construcción o mejoramiento de vivienda social, de acuerdo a los lineamientos establecidos en la presente Ley.

Artículo 90.- Para la investigación y desarrollo de la innovación tecnológica para la vivienda, el Instituto celebrará convenios con los organismos interesados, además de propiciar la participación de las universidades, para lo que se destinarán recursos públicos.

CAPITULO II DE LOS ESTIMULOS A LA VIVIENDA

Artículo 91.- Las dependencias y entidades de las Administraciones Públicas Estatal y Municipales conforme a las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas, promoverán las medidas concretas de apoyo y fomento a la producción y a los productores sociales de vivienda, entre ellas las siguientes:

- I. Regularización de la tenencia de la tierra, de la vivienda y de los conjuntos o unidades habitacionales mediante las facilidades administrativas y los apoyos fiscales, notariales y registrales necesarios;
- II. Facilidades para la obtención de alineamiento, nomenclatura oficial, constancia de zonificación y uso de suelo, licencias de construcción y otras de naturaleza semejante;
- III. Facilidades y apoyos en el pago de impuestos y derechos relacionados con los conceptos establecidos en la fracción anterior, igualmente los relacionados con la

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 573

trasferencia de propiedad que los proyectos autorizados requieran y con otros de carácter similar; y

IV. Estímulos, apoyos y facilidades que sean otorgados por la autoridad a los demás productores de vivienda, en cuanto esto sea procedente.

TITULO NOVENO DE LA ENAJENACION Y ARRENDAMIENTO DE LA VIVIENDA SOCIAL Y DE LOTES DE FRACCIONAMIENTOS POPULARES

CAPITULO I DE LAS ENAJENACIONES DE VIVIENDAS SOCIALES Y LOTES

Artículo 92.- Las enajenaciones de viviendas sociales sujetos a esta Ley, así como la constitución del régimen de prioridad en condominio de los conjuntos que realice el Gobierno del Estado o sus Entidades Paraestatales y los Ayuntamientos, no requerirán de intervención notarial. Los contratos que al efecto se otorguen serán los instrumentos públicos que acreditarán la titularidad de los derechos de propiedad y podrán inscribirse sin mayor trámite en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 93.- El precio de lotes o viviendas de interés social en cualquiera de sus modalidades del dominio privado del Estado o los Municipios sujetos a enajenación, no podrá ser mayor al costo que resulte de la adquisición, equipamiento, construcción o mejoramiento, según sea el caso, erogado por la dependencia competente.

Artículo 94.- En los contratos y en todo tipo de instrumento que el Gobierno del Estado o sus Entidades o bien los Ayuntamientos, otorguen y cuyo objeto sea la adquisición de una vivienda o un lote promovido con recursos fiscales locales o Municipales, invariablemente se tendrá por puesta una cláusula que exprese que el Gobierno del Estado, la Entidad Paraestatal o el Ayuntamiento correspondiente harán uso del derecho de tanto en caso de nueva transmisión de la propiedad.

CAPITULO II DEL ARRENDAMIENTO DE LA VIVIENDA SOCIAL Y LOTES

Artículo 95.- La Secretaría a través del Instituto y los Ayuntamientos, en su caso, podrán dar en arrendamiento con o sin opción a compra, vivienda de interés popular o social y lotes; siempre que se sujeten a los criterios prescritos por esta Ley y a las reglas de operación que establezca el Instituto.

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 573

Artículo 96.- La Secretaría a través del Instituto y los Ayuntamientos, en su caso, promoverán que las viviendas de interés social o lotes que se adquieran, regularicen o mejoren, conforme a las acciones que prescribe esta Ley, se constituyan como patrimonio familiar con todas las prerrogativas y limitaciones propias de esa institución jurídica.

Artículo 97.- Cuando las viviendas de interés social y lotes regidos por esta Ley se constituyan como patrimonio familiar, conforme a los ordenamientos aplicables, los derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad se reducirán hasta en un 50% y se promoverá ante los Ayuntamientos el otorgamiento de un tratamiento preferente en tratándose del impuesto predial.

Artículo 98.- La fijación y revisión de las rentas de vivienda se sujetarán a las reglas que prescribe el Código Civil del Estado.

TITULO DECIMO DE LAS SOCIEDADES COOPERATIVAS DE VIVIENDA

CAPITULO I DE LAS SOCIEDADES COOPERATIVAS

Artículo 99.- Son sociedades cooperativas de vivienda las que se constituyan con objeto de construir, adquirir, mejorar, mantener o administrar viviendas, o de producir, obtener o distribuir materiales básicos de construcción para sus socios. Sólo se considerarán sociedades cooperativas de vivienda, aquéllas que funcionen de acuerdo con las disposiciones de este Capítulo, con las de la Ley General de Sociedades Cooperativas y otros ordenamientos aplicables.

Artículo 100.- Las sociedades cooperativas de vivienda podrán ser de los siguientes tipos:

- I. De producción, adquisición o distribución de materiales básicos para la construcción de vivienda;
- II. De construcción y mejoramiento de un solo proyecto habitacional;
- III. De promoción, continua y permanente, de proyectos habitacionales que atiendan las necesidades de sus socios, organizados en secciones o en unidades cooperativas; y

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 573

IV. De conservación, administración y prestación de servicios para las viviendas multifamiliares o conjuntos habitacionales.

CAPITULO II DE LA CONSTITUCION DE LAS SOCIEDADES COOPERATIVAS DE VIVIENDA

Artículo 101.- Para los fines de la presente Ley, la constitución de las sociedades cooperativas de vivienda y sus modificaciones, se registrarán por lo establecido en la Ley Federal de Vivienda y la legislación aplicable.

Las sociedades cooperativas de vivienda sólo podrán adquirir los bienes estrictamente necesarios para la consecución de sus fines.

Artículo 102.- La Secretaría, a través del Instituto y los Ayuntamientos podrán celebrar convenios de coordinación con las Cooperativas a que se refiere el presente Capítulo, para la realización de acciones de vivienda de acuerdo a lo que establezcan los Programas de Vivienda aplicables.

Dichos convenios tendrán como objeto la conjunción de recursos financieros, el otorgamiento de estímulos y apoyos fiscales, la prestación de servicios de asesoría técnica y todos aquéllos relacionados con la adquisición de tierra, construcción, mejoramiento o conservación de vivienda, según sea el caso.

La Secretaría y los Ayuntamientos, integrarán los compromisos financieros que resulten de dichos convenios, a fin de que se incorporen a los Programas de Financiamiento, Crédito o Inversión de los Programas Operativos Anuales.

Artículo 103.- Las sociedades cooperativas de vivienda podrán constituir las comisiones y fondos sociales que considere necesarios la Asamblea General.

Artículo 104.- Las sociedades cooperativas existentes podrán acordar la organización y constitución de unidades o secciones cooperativas de vivienda. Las unidades o secciones cooperativas de vivienda sólo podrán realizar los actos a que se refieren las fracciones I y II del Artículo 91 de esta Ley, pudiendo adquirir los materiales necesarios.

Artículo 105.- Las sociedades cooperativas de vivienda sólo entregarán las viviendas que produzcan a sus socios y podrán utilizar para ello, la forma que determine la asamblea.

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 573

En las bases constitutivas de las sociedades cooperativas de vivienda, se podrá establecer que la administración y mantenimiento de las viviendas o conjuntos habitacionales que transmitan, queden a cargo de la sociedad. Las sociedades cooperativas de vivienda podrán realizar operaciones, prestar sus servicios y enajenar los materiales que produzcan a los organismos públicos de vivienda y a otras sociedades cooperativas.

Artículo 106.- Corresponde a la Secretaría de Trabajo y Previsión Social resolver, tramitar y registrar la constitución, disolución y liquidación de las sociedades cooperativas de vivienda, conforme a la legislación aplicable en la materia.

TITULO DECIMO PRIMERO DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD, SANCIONES Y RECURSO DE INCONFORMIDAD

CAPITULO UNICO

Artículo 107.- La Secretaría, a través del Instituto y las autoridades municipales, en el ámbito de sus respectivas competencias, impondrán las medidas de seguridad y sanciones administrativas por infracciones a esta Ley, sus Reglamentos y los Programas de Vivienda vigentes.

Artículo 108.- Son aplicables en lo que corresponda a la vivienda, las disposiciones referentes a medidas de seguridad, de las sanciones administrativas, del recurso de inconformidad y los procedimientos establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero.

Artículo 109.- No surtirá ninguna consecuencia jurídica la celebración de un contrato de adquisición de vivienda o de arrendamiento o adquisición de lotes, cuando el interesado ya haya adquirido una vivienda o lote dentro de los Programas Federales, Estatales o Municipales, sin perjuicio de las sanciones administrativas y penales que esta Ley y otros ordenamientos previenen.

Artículo 110.- Al que promueva la adquisición de viviendas o de lotes de los que rige esta Ley transgrediendo ésta, se le impondrá la sanción correspondiente, sin perjuicio de la determinación de responsabilidades administrativas, civiles y penales a que haya lugar.

Artículo 111.- No surtirá efectos jurídicos la transmisión de la propiedad de una vivienda o un lote de los que regula la presente Ley, si el crédito está insoluto y no lo autoriza previamente el Instituto y el Ayuntamiento en su caso; o cuando no se dé

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 573

oportunidad a éstos de ejercer sin perjuicio del derecho de tanto de éstos; o se realice en beneficio de quien no reúna los mismos requisitos y condiciones establecidos por la dependencia o entidad promotora.

Los Notarios y demás Fedatarios Públicos que intervengan en esas operaciones se harán acreedores a las sanciones que la Ley del Notariado y otros ordenamientos establecen.

Artículo 112.- Son causas de recuperación de las viviendas a favor de la Secretaría y deberá quedar estipulado en el contrato, las siguientes:

- I. El incumplimiento de las Cláusulas del Contrato;
- II. Que el beneficiario cuente con otra vivienda en el momento en que se le otorgue la que solicitó, habiendo quedado probado que se condujo con falsedad al proporcionar sus datos mediante su solicitud; y
- III. Cuando el beneficiario ceda sus derechos sobre la vivienda a un tercero, sin la autorización expresa del organismo y más aún cuando la persona a la cual se los haya cedido no cuente con los requisitos señalados por esta Ley para gozar del beneficio.

Artículo 113.- Por ningún motivo, una persona podrá ser propietaria de dos o más viviendas de interés social, de dos o más lotes de fraccionamientos populares, o que formen parte de programas de regularización, siendo esto, causa de recuperación de una vivienda por parte del organismo que otorgó el crédito.

Artículo 114.- Los particulares inconformes con las resoluciones administrativas que se dicten con fundamento en la presente Ley, dispondrán del recurso de inconformidad.

TRANSITORIOS

Artículo Primero: La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

Artículo Segundo: Se abroga la Ley de Vivienda Social y de Fraccionamientos Populares de fecha 23 de mayo de 1989 y publicada el 6 de junio del mismo año en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 573

Artículo Tercero: En un plazo que no exceda de 90 días, a partir de la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, la Secretaría habrá de emitir el Reglamento correspondiente.

Dada en el Salón de Sesiones del Honorable Poder Legislativo, a los ocho días del mes de noviembre de dos mil dos.

Diputado Presidente.

C. ROBERTO ALVAREZ HEREDIA.

Rúbrica.

Diputado Secretario.

C. RAFAEL RODRIGUEZ DEL OLMO.

Rúbrica.

Diputado Secretario.

C. ERNESTO MASTACHE MANZANAREZ.

En cumplimiento de lo dispuesto por los artículos 74 fracciones III y IV y 76 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero y para su debida publicación y observancia expido el presente Decreto en la residencia oficial del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chilpancingo, Guerrero, a los siete días del mes de diciembre del año dos mil cuatro.

El Gobernador Constitucional del Estado.

C. LIC. RENE JUAREZ CISNEROS.

Rúbrica.

El Secretario General de Gobierno.

C. MAYOR LUIS LEON APONTE.

Rúbrica.