

AÑO: 2008

EXPEDIENTE: 5144

H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN



LXXI LEGISLATURA

PROMOVENTES: CC. ARQ. PAULINO DECANINI TERAN, ARQ. RAUL CEPEDA BADILLO E ING. DELMA ALMADA NAVARRO, MIEMBROS DEL CONSEJO CIUDADANO DEL INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE NUEVO LEON.

ASUNTO RELACIONADO A: MEDIANTE EL CUAL PRESENTAN INICIATIVA DE LEY DE FOMENTO A LA VIVIENDA PARA EL ESTADO DE NUEVO LEON, LA CUAL CONSTA DE 84 ARTICULOS Y 2 ARTICULOS TRANSITORIOS.

INICIADO EN SESIÓN: 30 DE ABRIL DEL 2008

SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES): DESARROLLO URBANO

OFICIAL MAYOR

C.P. ROBERTO RAMIREZ VILLARREAL

Monterrey, NL, a 29 de Abril de 2008

DIP. JUANA AURORA CAVAZOS CAVAZOS
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL
H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
PRESENTE.-



Los suscritos, miembros del **CONSEJO TÉCNICO CIUDADANO DEL INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE NUEVO LEÓN**, ocurren ante esa H. Soberanía en los términos del Artículo 36 fracción III de la Constitución Política del Estado de Nuevo León, a efecto de presentar **INICIATIVA DE LEY DE FOMENTO A LA VIVIENDA PARA EL ESTADO DE NUEVO LEON** bajo la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

Posteriormente, el país se abocó a construir la infraestructura de seguridad social para atender las diversas necesidades de la población; es en este sentido que la vivienda, debe ser considerada como elemento fundamental para la integración del individuo a la sociedad, por el carácter de identidad y pertenencia que genera, que permite consolidar el bienestar de las personas.

En nuestro Estado, la Administración Pública Estatal ha contemplado como uno de sus propósitos fundamentales el establecimiento de políticas que aseguren una vida digna para todos, especialmente para los que menos tienen, representando la vivienda uno de los aspectos más importantes para la calidad de vida de las personas. La falta de ésta, genera un problema social y representa una de las necesidades más sensibles de la población de nuestro Estado.

Al hablar de la relación existente entre el crecimiento económico y el desarrollo social, la vivienda debe considerarse como uno de sus principales elementos articuladores, más aún cuando en la actualidad el problema habitacional ha evolucionado con una característica de creciente concentración en zonas urbanas y una gran dispersión en localidades rurales.

Por lo anterior, se asumió el compromiso de sentar las bases necesarias para orientar hacia un mismo fin los esfuerzos de los diversos sectores de la sociedad para abatir los rezagos existentes y atender las nuevas necesidades habitacionales, con una visión a largo plazo, contemplando la realización de cinco grandes proyectos claves orientados a varios ámbitos de interés para el Estado y que merecieron una atención especial por parte del Ejecutivo del Estado. Uno de estos proyectos estratégicos es el de realizar un programa intensivo de construcción de vivienda popular.

El reto era y sigue siendo grande, considerando que la estructura poblacional presenta una expansión en el grupo de 20 a 35 años de edad, principal demandante de vivienda, existiendo adicionalmente un rezago importante en la materia.

Las acciones de vivienda de los organismos federales dejaban fuera de su cobertura a la población que gana menos de tres salarios mínimos, y era necesario, en consecuencia, desarrollar un ambicioso programa, que mediante la coordinación de acciones con el sector público federal, estatal y municipal, la banca de desarrollo, empresarios de la construcción y otras instancias nacionales e internacionales interesadas, hicieran posible ofrecer líneas accesibles de financiamiento y generar acciones de construcción a gran escala, que permitieran atender la demanda y disminuir progresivamente el rezago de vivienda en Nuevo León.

Para asumir tal compromiso y siendo una de las tareas prioritarias de la Administración Estatal en los próximos años, el redefinir el papel de los organismos de vivienda, tal como ha quedado manifiesto, es necesario que el Estado cuente con la normatividad adecuada para ser aplicada, por lo que se propone la presente iniciativa de Ley de Fomento a la Vivienda para el Estado de Nuevo León.

El proyecto de la Ley que nos ocupa tiene como objeto establecer y regular la Política Estatal; el Plan Estatal y los instrumentos y estímulos en materia de vivienda para el beneficio de los habitantes del Estado, por lo que se pretende con este ordenamiento regular a las dependencias y entidades de la administración pública estatal que lleven a cabo u otorguen financiamiento para programas o acciones de vivienda.

Se prevé que las políticas y programas así como los instrumentos y apoyos a la vivienda, se rijan bajo los principios de respeto a la legalidad y protección jurídica a la legítima tenencia de la tierra, impulsando la prevención y combate a la invasión de predios y el crecimiento irregular de ciudades.

La iniciativa en comento, prevé el crecimiento ordenado de los centros urbanos, impulsando la planeación mediante el establecimiento de reservas territoriales e incorporando suelo al desarrollo urbano, evitando el asentamiento de núcleos de población en zonas de alto riesgo.

Lo anterior, bajo principios de equidad e inclusión social que permitan a todos los ciudadanos nuevoleoneses, sin importar su origen étnico o nacional, género, edad, capacidades diferentes, condición social o económica, condiciones de salud, religión, opinión, preferencias o estado civil, disfrutar del derecho a una vivienda digna y decorosa.

Se prevé también la realización de un esfuerzo adicional en materia de simplificación administrativa, para disminuir aún más los tiempos y costos

indirectos a través de la profundización de medidas relacionadas con desregulación de trámites, permisos y licencias. Esto, implica promover la homologación de los reglamentos de construcción en los municipios del Estado, para uniformar los criterios con que operan actualmente.

Asimismo, se prevé la necesidad de que tanto el sector público como la industria de la construcción y el sector inmobiliario lleven a cabo un ambicioso programa de investigación y desarrollo de tecnología que permita disminuir los costos directos en que se incurren, con el fin de promover el uso de materiales y productos que propicien ahorro de energía, uso eficiente del agua, un ambiente más confortable y saludable dentro de la vivienda, así como aquellos que contribuyan a evitar emisiones que deterioran el medio ambiente, adecuándolas a las características climáticas de cada región. Para ello, se prevé en la iniciativa una vinculación más estrecha con las universidades y centros de investigación del Estado y del País.

Además, se establece la debida coordinación y concurrencia de los diferentes ámbitos de gobierno y la concertación de acciones con el sector social y privado, fomentando la producción social de vivienda.

De igual forma, en esta iniciativa de Ley de Fomento a la Vivienda para el Estado de Nuevo León, se fijan las políticas y los programas, instrumentos y lineamientos generales de la Política Estatal de Vivienda, para lo cual se deberá considerar aspectos tales como: fomentar la calidad de la vivienda; establecer mecanismos para que la construcción de vivienda respete el entorno ecológico y la preservación y uso eficiente de los recursos naturales; propiciar que las acciones de vivienda constituyan un factor de sustentabilidad ambiental, ordenación territorial y desarrollo urbano; fortalecer la coordinación permanente entre los diversos organismos públicos de vivienda, tanto federales como locales, así como la concertación con los sectores social y privado; crear los mecanismos que permitan integrar la información del Estado al Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda, constituyendo al Estado en orientador y coordinador de las acciones para crear condiciones favorables que atraigan la inversión pública y privada para el desarrollo e incremento de los programas de vivienda.

Se contemplan en la Ley que se presenta para su consideración, entre otros, los siguientes objetivos: que el Estado y los Municipios constituyan reservas territoriales para fines habitacionales; la procuración de incentivos para quienes desarrollen acciones de vivienda; la participación e integración de los sectores públicos y social a la formulación, modificación, ejecución y vigilancia de los programas y acciones en materia de vivienda; que el Estado y los Municipios, con motivo de la aplicación de las políticas en materia de vivienda, protejan el entorno ecológico; y la canalización de esfuerzos entre el Estado y Municipios con la Federación, en los procesos de producción y mejoramiento de vivienda.

Establece además, que el Plan Estatal de Vivienda será elaborado por el Instituto de Vivienda de Nuevo León y aprobado por el Gobernador del Estado, debiendo publicarse en el Periódico Oficial del Estado y en uno de los diarios

locales de mayor circulación y ser inscrito en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, siendo obligatoria su observancia para las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal, en el ámbito de sus respectivas competencias.

Es importante señalar que la iniciativa de mérito contempla una sección IV denominada "De los Municipios", en la cual se contienen las atribuciones que éstos tendrían, estableciéndose entre otras: la de formular, aprobar, y administrar los Programas Municipales de Vivienda y Suelo y los que de éstos se deriven, que solucionen los problemas habitacionales, en congruencia con los lineamientos del Programa Nacional de Vivienda, la Ley de Vivienda, el Plan Estatal de Vivienda, programas de desarrollo urbano correspondientes y demás ordenamientos locales aplicables, así como evaluar y vigilar su cumplimiento; coordinar acciones con el Gobierno del Estado con la finalidad de recibir apoyo para la planeación, gestión de recursos, operación de programas y ejecución de acciones en materia de vivienda y apoyar al Ejecutivo Estatal en la ejecución y el seguimiento del Plan Estatal de Vivienda.

Se contempla la creación del Consejo Estatal de Vivienda, como instancia de Coordinación, estando integrado el mismo por el titular del Poder Ejecutivo, el titular del Instituto de la Vivienda de Nuevo León, las dependencias y entidades del gobierno estatal y federal con competencia en materia de vivienda, los municipios y los miembros integrantes del Consejo Técnico Ciudadano del propio Instituto.

Se incluye además, un Título referente a "Financiamiento y Estímulos", en el cual se establece que, para el financiamiento a la producción y adquisición de vivienda se impulsarán medidas como: diversificar esquemas de financiamiento en relación a los niveles de ingreso de la población a la que se pretende beneficiar; impulsar el fortalecimiento del mercado secundario de hipotecas que permita ampliar la fuente de financiamiento. A su vez se prevé que el Ejecutivo, a través de sus dependencias, pueda otorgar beneficios, estímulos y facilidades mediante acuerdos administrativos y fiscales que considere pertinentes para la promoción de la vivienda sustentable.

Cabe destacar que este proyecto es fruto de un proceso incluyente, respetuoso y plural, por ser el resultado del consenso entre los sectores público, social y privado, ya que se llevaron a cabo consultas públicas sobre el tema, así como reuniones de trabajo en donde se trataron los rubros más importantes, obteniendo como resultado opiniones, comentarios y sugerencias que enriquecieron el proyecto originalmente planteado.

Una vez llevado a cabo este trabajo, también nos dimos a la tarea de reunirnos con expertos en la materia, como los representantes de los diferentes ámbitos de gobierno, así como las diferentes instituciones educativas y colegios de profesionistas en la materia, con el fin de analizar lo positivo de esta Ley y así obtener una iniciativa que cumpla con las necesidades y requerimientos de la sociedad, logrando su bienestar y una mejor calidad de vida, que es fundamental para consolidar las acciones de desarrollo humano y social.

Por lo anteriormente expuesto, en espera de merezca su soberana aprobación, se somete a consideración del H. Congreso del Estado la siguiente:

INICIATIVA DE
LEY DE FOMENTO A LA VIVIENDA PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN

**TÍTULO PRIMERO
DE LAS DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1. La presente Ley es de orden público y de interés social y tiene por objeto establecer y regular la política estatal, el plan estatal y los instrumentos y estímulos en materia de vivienda para el beneficio de los habitantes del Estado.

Artículo 2. La presente Ley es aplicable dentro del territorio del Estado de Nuevo León y tiene por objeto:

- I. Definir y regular los lineamientos generales de la política y el plan estatal de vivienda en congruencia con los aspectos económicos, sociales, urbanos y poblacionales en el Estado y con la Política Nacional de Vivienda;
- II. Regular, coordinar y concertar acciones con los sectores público, social y privado, dirigidas a garantizar el derecho y disfrute de una vivienda digna y decorosa para toda familia que habita en el Estado de Nuevo León;
- III. Establecer los criterios de ayuda y protección de los grupos sociales que se encuentren en situación de pobreza, marginación o vulnerabilidad en el territorio de la entidad, en materia de vivienda;
- IV. Propiciar y fomentar la participación de los sectores social y privado en la producción, mejoramiento, autoconstrucción y adquisición de vivienda en todas sus modalidades, acorde con el Plan Estatal de Desarrollo;
- V. Crear los mecanismos para hacer llegar los recursos financieros necesarios a través de los sectores público y privado, con el fin de ampliar la cobertura de acceso a los créditos de vivienda;
- VI. Integrar el Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda;
- VII. Apoyar y promover la producción y distribución de materiales básicos para la construcción y acciones de vivienda, a efecto de reducir sus costos y mejorar su calidad; e
- VIII. Informar los mecanismos jurídicos y financieros para que los beneficiarios opten por la mejor vivienda acorde a sus preferencias.

Artículo 3. En los casos no previstos por esta Ley, se aplicarán de manera supletoria los ordenamientos legales, federales y estatales relacionados con la materia de vivienda.

Artículo 4. Las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal que lleven a cabo u otorguen financiamiento para programas o acciones de vivienda, quedan sujetas a las disposiciones de esta Ley y demás ordenamientos que resulten aplicables.

Artículo 5. Las disposiciones de la presente Ley deberán aplicarse bajo los principios de equidad e inclusión social que permitan a todos los habitantes del Estado sin importar su origen étnico o nacional, género, edad, capacidades diferentes, condición social o económica, condiciones de salud, religión, opinión, preferencias o estado civil, disfrutar del derecho a una vivienda digna y decorosa.

Se considerará como vivienda digna y decorosa, aquella que cumpla con las disposiciones jurídicas y normativas aplicables en materia de asentamientos humanos, construcción, habitabilidad, salubridad, que cuente con los servicios básicos y que brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.

Las políticas y programas, así como los instrumentos y apoyos a la vivienda a que se refiere este ordenamiento, se regirán bajo los principios de respeto a la legalidad y protección jurídica a la legítima tenencia de la tierra, impulsando la prevención y combate de la invasión de predios y al crecimiento irregular de las ciudades.

Artículo 6. Para efectos de esta Ley, se entiende por:

- I. **Acción Habitacional:** La actividad tendiente a la producción, distribución, uso y mejoramiento de vivienda, así como el equipamiento y los servicios urbanos de la misma;
- II. **Autoproducción de vivienda:** El proceso de gestión de suelo, construcción y distribución de vivienda bajo el control directo de sus usuarios de forma individual o colectiva, la cual puede desarrollarse mediante la contratación de terceros o por medio de procesos de autoconstrucción;
- III. **Autoconstrucción de vivienda:** El proceso de construcción o edificación de la vivienda realizada directamente por sus propios usuarios, en forma individual, familiar o colectiva;
- IV. **Acreditados:** Son los sujetos favorecidos por una acción habitacional o con un crédito para vivienda;

- V. **Consejo:** El Consejo Estatal de Vivienda (COEVI);
- VI. **Congreso:** El Congreso del Estado de Nuevo León;
- VII. **Crédito para vivienda:** Los préstamos que se conceden para la adquisición de suelo para vivienda, construcción, rehabilitación, mejoramiento, ampliación, complementación o adquisición de una vivienda; así como aquellos destinados al pago de pasivos derivados de los mismos;
- VIII. **Estímulo:** Las medidas de carácter jurídico, administrativo, fiscal o financiero que aplican las entidades y dependencias del sector público para promover y facilitar la ejecución de acciones, procesos o programas habitacionales;
- IX. **Grupos sociales en situación de vulnerabilidad:** Aquellos núcleos de población y personas que por diferentes factores o la combinación de ellos, enfrentan situaciones de riesgo o discriminación que les impiden alcanzar mejores niveles de vida y, por lo tanto, requieren de la atención e inversión del Gobierno para lograr su bienestar;
- X. **Instituto:** El Instituto de la Vivienda de Nuevo León;
- XI. **Ley:** Ley de Fomento a la Vivienda para el Estado de Nuevo León;
- XII. **Ley de vivienda:** Es la Ley reglamentaria del artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de vivienda que tiene por objeto establecer y regular la política nacional, los programas, los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa;
- XIII. **Mejoramiento de vivienda:** La acción tendente a consolidar o renovar las viviendas deterioradas física o funcionalmente, elevando su calidad, valor o superficie, mediante actividades de ampliación, reparación, reforzamiento estructural o rehabilitación que propicien una vivienda digna y decorosa;
- XIV. **Política nacional de vivienda:** El conjunto de disposiciones, criterios, lineamientos y medidas de carácter general que se establecen para coordinar las acciones de vivienda que realicen las autoridades federales, de las entidades federativas y municipales, así como su concertación con los sectores privado y social, con la finalidad de cumplir con el mandato constitucional del derecho a la vivienda digna y decorosa;
- XV. **Política estatal de vivienda:** Conjunto de disposiciones, criterios, lineamientos y medidas de carácter general congruentes con la Política Nacional de Vivienda, que establece el Gobierno del Estado, a través del Instituto de la Vivienda de Nuevo León, en coordinación con los gobiernos municipales y los sectores social, público y privado, para garantizar y

fomentar el derecho a una vivienda digna y decorosa;

- XVI. **Producción social de vivienda:** Aquella que se realiza bajo el control de autoproductores y autoconstructores que operan sin fines de lucro y que se orienta prioritariamente a atender las necesidades habitacionales de la población de bajos ingresos, incluyendo aquélla que se realiza por procedimientos autogestivos y solidarios que dan prioridad al valor de uso de la vivienda sobre la definición mercantil, mezclando recursos, procedimientos constructivos y tecnologías con base en sus propias necesidades y su capacidad de gestión y toma de decisiones;
- XVII. **Productor social de vivienda:** La persona física o moral que en forma individual o colectiva produce vivienda sin fines de lucro.
- XVIII. **Sector privado:** Toda persona física o moral productor de bienes o servicios relacionados con la vivienda, con fines preponderantemente de lucro;
- XIX. **Sector público:** Toda dependencia, entidad u organismo de la Administración Pública de cualquiera de los tres ámbitos de gobierno, 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 de lucro, realicen acciones o procesos habitacionales de beneficio social;
- XXI. **Sistema estatal de información e indicadores de vivienda:** Conjunto de datos producidos por los sectores público, social y privado, organizados en el Estado, bajo una estructura conceptual predeterminada, que permita mostrar la situación de la vivienda y el mercado habitacional, así como los efectos de las políticas públicas en la materia desarrollados en la entidad, y vinculado con el Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda;
- XXII. **Suelo para vivienda:** Los terrenos físicamente y legalmente aptos para ser destinados predominantemente al uso habitacional conforme a las disposiciones aplicables;
- XXIII. **Vivienda progresiva:** Acción de vivienda que comprende la construcción de un núcleo básico (baño, cocineta, cuarto de usos múltiples y una recámara) con posibilidad de crecimiento por etapas. Considera las viviendas con desarrollo gradual, a partir de una unidad básica de servicios o un espacio habitable de usos múltiples. Su terminación definitiva se realiza, de conformidad con la normatividad aplicable, por etapas, de acuerdo con la disponibilidad de recursos económicos y las necesidades de los propios beneficiarios.

XXIV. Vivienda terminada: Vivienda completa y acabada en un proceso continuo y único, bajo la gestión de agentes públicos y privados, cuya construcción fue ejecutada conforme a licencia de construcción y a la normatividad vigente.

TÍTULO SEGUNDO DE LAS AUTORIDADES EN MATERIA DE VIVIENDA

Artículo 7. Son autoridades en materia de vivienda, las siguientes:

- I. El Consejo Estatal de Vivienda;
- II. El Instituto de la Vivienda de Nuevo León; y
- III. Los Municipios.

Artículo 8. 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 deriven.

TÍTULO TERCERO DE LA POLÍTICA ESTATAL DE VIVIENDA

Capítulo I Lineamientos Generales

Artículo 9. La Política Estatal de Vivienda, será establecida por el Gobierno del Estado, a través del Instituto de la Vivienda de Nuevo León, y deberá considerar los siguientes principios y lineamientos generales:

- I. Promover oportunidades de acceso a la vivienda para la población, dando prioridad a los grupos sociales en situación de pobreza, marginación o vulnerabilidad;
- II. Incorporar estrategias que fomenten la concurrencia de los sectores público, social y privado para satisfacer las necesidades de vivienda en sus diferentes tipos y modalidades;
- III. Promover medidas de mejora regulatoria encaminadas a fortalecer la seguridad jurídica y a disminuir los costos de la vivienda;
- IV. Fomentar la calidad de la vivienda;
- V. Establecer los mecanismos para que la construcción de vivienda respete el entorno ecológico, y la preservación y el uso eficiente de los recursos naturales;
- VI. Propiciar que las acciones de vivienda coadyuven a la ordenación territorial

y al desarrollo urbano, considerando además parámetros de sustentabilidad en el diseño de las mismas;

- VII. Promover que los proyectos urbanos y arquitectónicos de vivienda, así como sus procesos productivos y la utilización de materiales, se adecuen a los rasgos culturales y locales para procurar su identidad y diversidad;
- VIII. Promover una distribución y atención equilibrada de las acciones de vivienda en el territorio estatal, considerando las necesidades y condiciones locales y regionales;
- IX. Promover medidas que proporcionen a la población información suficiente para la toma de decisiones sobre la adquisición de vivienda en su localidad, de acuerdo con sus necesidades, posibilidades y preferencias, incluyendo información sobre las opciones que ofrecen los programas institucionales y el mercado de vivienda en general;
- X. Fomentar la incorporación en la planeación, construcción, diseño y equipamiento de fraccionamientos habitacionales y de viviendas, de especificaciones que permitan el desarrollo integral de las personas con capacidades diferentes;
- XI. Considerar a la construcción de vivienda como factor clave en el desarrollo de planes y programas de ordenamiento territorial, de desarrollo urbano y de preservación de los recursos y características del medio ambiente;
- XII. Fortalecer la coordinación permanente entre los diversos organismos públicos de vivienda, tanto federales como locales, así como la concertación con los sectores social y privado;
- XIII. Promover la aplicación de mecanismos de apoyo a las familias en zonas de riesgo o afectadas por desastres naturales, de acuerdo a la legislación y normatividad federal y estatal aplicable, de acuerdo con la disponibilidad financiera con la que se cuente;
- XIV. Fortalecer la seguridad jurídica inmobiliaria, mediante la aplicación de medidas de mejora regulatoria, simplificación de trámites y reducción de los costos que éstos generan;
- XV. Promover ante la sociedad, una cultura de adecuado mantenimiento y mejoramiento de sus viviendas;
- XVI. Promover y apoyar la producción social de vivienda;
- XVII. Promover la Integración de una red de productores y distribuidores de materiales y componentes de la vivienda para el apoyo de los procesos de producción social de vivienda;

- XVIII.** Fomentar la oferta de vivienda en renta;
- XIX.** Fomentar la investigación tecnológica, la innovación y la promoción de nuevos sistemas constructivos que contribuyan a mejorar, entre otros, la calidad, la habitabilidad y la eficiencia ocupacional de la vivienda;
- XX.** Promover la producción y distribución de materiales y elementos de carácter innovador que proporcionen beneficios a la construcción de vivienda; y
- XXI.** Crear los mecanismos que permitan integrar la información del Estado al Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda

Capítulo II De la Programación

Artículo 10. La programación en materia de vivienda se establecerá en:

- I.** El Plan Estatal de Vivienda;
- II.** El programa operativo anual de vivienda del Estado, mismo que regirá la ejecución de acciones específicas;
- III.** Los programas especiales y regionales de vivienda del Estado;
- IV.** Los programas institucionales de las dependencias y entidades de la Administración Pública del Estado en materia de Vivienda; y
- V.** Los programas municipales de Vivienda.

Artículo 11. El Plan Estatal de Vivienda se formulará con objeto de articular el desarrollo ordenado de los programas, acciones y la producción habitacional en la Entidad, con la participación de los sectores público, privado y social, y tendrá un horizonte móvil de planeación de cinco años, mediante revisiones anuales a realizarse durante el primer trimestre de cada año.

Artículo 12. El Plan Estatal de Vivienda estará compuesto de los siguientes rubros:

- I.** Diagnóstico:
 - a.** Análisis físico y poblacional de la situación habitacional en el Estado, así como un señalamiento específico de sus principales problemas y tendencias; y
 - b.** Análisis de las oportunidades y obstáculos para el desarrollo del sector habitacional;

- II. Misión y Visión del Plan Estatal de Vivienda;
- III. Objetivos generales y particulares;
- IV. Estrategia general, definiendo las acciones generales a desarrollar, la definición de las distintas modalidades de atención, el señalamiento de metas y prioridades y su previsible impacto en el sistema urbano, así como el desarrollo regional, económico y social, destacando:
 - a. La identificación de las fuentes de financiamiento, la estimación de recursos necesarios para hacer posible la oferta y la demanda, así como los mecanismos para fomentar la producción de vivienda con la participación de los sectores público, social y privado; y
 - b. La participación de la población;
- V. Estrategias específicas y líneas de acción para facilitar el acceso a:
 - a. El financiamiento público y privado para la construcción y mejoramiento de vivienda para la población;
 - b. La adquisición, autoproducción, autoconstrucción, ampliación y mejoramiento de vivienda por parte de la población que se encuentre en una situación de pobreza, marginación o vulnerabilidad;
- VI. Metas de corto plazo compatibles con los intereses del sector público, privado y social;
- VII. Vinculación con la programación de desarrollo económico, social, urbano y de medio ambiente del Estado;
- VIII. Lineamientos para la incorporación de suelo para uso habitacional, constitución de reservas territoriales, previsiones para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios para vivienda;
- IX. Mecanismos para la coordinación con la Federación y los Municipios;
- X. Lineamientos de concertación y colaboración con los productores de vivienda privados y sociales;
- XI. Políticas y procedimientos para la revisión, actualización o modificación del Plan; y
- XII. Definición de indicadores de medición de avances.

Artículo 13. En las etapas de elaboración del Plan Estatal de Vivienda podrá incluirse la realización de foros públicos de consulta ciudadana, mediante los que

se reciban las propuestas y consideraciones de los sectores privado y social.

Artículo 14.- El Plan Estatal de Vivienda será elaborado por el Instituto de la Vivienda de Nuevo León y aprobado por el C. Gobernador del Estado. Una vez aprobado, se publicará en el Periódico Oficial del Estado y en uno de los diarios locales de mayor circulación, y será inscrito en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, siendo obligatoria su observancia para las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal en el ámbito de sus respectivas competencias.

Artículo 15.- El Plan Estatal de Vivienda estará sometido a un proceso permanente de control y evaluación, conforme a la normatividad correspondiente, con el fin de determinar el cumplimiento de sus objetivos.

Artículo 16.- El Programa Operativo Anual de Vivienda del Estado contendrá, en relación con los programas de Vivienda del Estado:

- I. El vínculo con los Programas de Desarrollo Urbano y de Vivienda;
- II. Los medios de financiamiento y la asignación de recursos económicos;
- III. Las metas estatales de construcción y mejora de vivienda;
- IV. Las necesidades de suelo servido y de reservas territoriales, y la forma de adquirirlos, habilitarlos de infraestructura y utilizarlos, e
- V. Identificación de los sectores de población beneficiada; y
- VI. Los mecanismos de información, seguimiento y evaluación del mismo;

Artículo 17. Los planes y programas estatales y municipales de vivienda se elaborarán de conformidad con los términos de la legislación estatal o municipal aplicable, bajo los lineamientos generales de la Política Estatal de Vivienda establecidos en esta Ley.

Los programas municipales de vivienda y suelo procurarán su congruencia y coordinación con el plan y los programas estatales de vivienda.

Artículo 18. En la elaboración de los Programas Municipales de Vivienda y Suelo deberá tomarse en cuenta la participación de los sectores privado y social.

TÍTULO CUARTO DEL SISTEMA ESTATAL DE VIVIENDA

Capítulo I De su Objeto e Integración

Artículo 19.- El Sistema Estatal de Vivienda se integra con las instancias, políticas, programas, instrumentos y estímulos en materia de vivienda previstos en la presente Ley, como un mecanismo permanente de coordinación y concertación entre los sectores público, social y privado, que tiene por objeto:

- I. Coordinar y concertar las acciones para cumplir los objetivos, prioridades y estrategias de la Política Estatal de Vivienda con el Gobierno Federal, los Municipios, el sector social y privado;
- II. Dar integralidad y coherencia a las acciones, instrumentos, procesos y apoyos orientados a la satisfacción de las necesidades de vivienda, particularmente de la población vulnerable;
- III. Promover y garantizar la participación articulada de todos los factores productivos cuyas actividades incidan en el desarrollo de vivienda;
- IV. Fortalecer la integración y elaboración de la programación y acciones estatales en materia de vivienda, con una participación coordinada entre los sectores público, privado y social para lograr soluciones integrales y eficientes en beneficio de la población; y,
- V. Promover la coordinación interinstitucional entre las diferentes dependencias y entidades estatales relacionadas con la materia de vivienda.

Artículo 20. La coordinación y aplicación de esta Ley, se hará con respeto absoluto de las atribuciones constitucionales y legales con que cuenten las instituciones y autoridades que intervienen en el Sistema Estatal de Vivienda.

Artículo 21. Cuando las disposiciones de esta Ley comprendan aspectos o acciones que incidan en diversos ámbitos de competencia de la Federación, el Estado o los Municipios, se aplicarán y ejecutarán mediante convenios generales o específicos, según corresponda, entre las partes que integran el Sistema Estatal de Vivienda.

Artículo 22. Las autoridades establecerán mecanismos eficaces para que la sociedad participe en la planeación y supervisión del desarrollo de la vivienda en el Estado, en los términos de esta Ley y demás ordenamientos aplicables.

Capítulo II **De las Instancias de Coordinación**

Sección Primera **Del Consejo Estatal de Vivienda**

Artículo 23. El Consejo Estatal de Vivienda será la instancia de coordinación del Sistema Estatal de Vivienda y estará integrado por:

- I. El Titular del Ejecutivo Estatal;
- II. El Titular del Instituto, quien fungirá como Secretario Ejecutivo;
- III. Las dependencias y entidades del gobierno federal con competencia en materia de vivienda en el Estado, en los términos de los acuerdos y convenios de participación que al efecto celebren con el Instituto;
- IV. Las dependencias y entidades del gobierno estatal con competencia en materia de vivienda;
- V. Los Municipios, en los términos de los acuerdos y convenios de participación que al efecto se celebren con el Instituto; y
- VI. Los miembros integrantes del Consejo Técnico Ciudadano del Instituto.

Artículo 24. Son atribuciones del Consejo Estatal de Vivienda, las siguientes:

- I. Establecer los mecanismos para garantizar una adecuada distribución de responsabilidades, así como la congruencia y complementariedad entre las políticas, programas y acciones estatales de vivienda y suelo, con los del gobierno federal y de los municipios;
- II. Integrar y actualizar el Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda;
- III. Fomentar la coordinación en la aplicación de recursos para la ejecución de las acciones previstas en los programas de vivienda;
- IV. Fomentar una oferta competitiva de suelo;
- V. Fomentar y apoyar los procesos de producción social de vivienda, así como de vivienda rural;
- VI. Organizar y promover la producción y distribución de materiales de construcción que satisfagan las normas oficiales mexicanas;
- VII. Fomentar el desarrollo de sistemas constructivos mejorados y modulados acordes a los patrones culturales y al entorno bioclimático de las regiones;

- VIII. Promover el desarrollo del mercado secundario y de arrendamiento de vivienda;
- IX. Brindar asistencia y capacitación a los organismos locales para la programación, instrumentación, ejecución y evaluación de programas de vivienda;
- X. Establecer medidas que fortalezcan la capacidad de gestión de los municipios y precisar las responsabilidades de los involucrados para la formulación y ejecución de programas de vivienda y suelo;
- XI. Promover la homologación normativa y la simplificación de los trámites administrativos que se requieran para la ejecución de acciones de vivienda, reconociendo los distintos tipos y modalidades de producción habitacional;
- XII. Facilitar mecanismos de información y elaboración de estudios sobre las necesidades, inventario, modalidades y características de la vivienda y suelo; y
- XIII. La realización de las demás acciones tendientes a cumplir con los fines previstos en esa Ley.

Artículo 25. Las dependencias, organismos y entidades de la Administración Pública Estatal y Municipal, participarán en la ejecución de la Política Estatal de Vivienda de manera coordinada y de conformidad con lo establecido en los preceptos de esta Ley.

Las políticas, lineamientos y acciones de coordinación estatal en materia de vivienda se llevarán a cabo mediante la suscripción de los convenios respectivos o con base en los acuerdos y resoluciones que se tomen en el Consejo Estatal de Vivienda.

Artículo 26. El Consejo Estatal de Vivienda diseñará y promoverá mecanismos e instrumentos de acceso a la información que generen las instituciones públicas y privadas en materia de financiamiento para la vivienda, con el fin de que la población conozca las opciones que existen en materia habitacional.

Artículo 27. El Consejo Estatal de Vivienda se reunirá por lo menos cada seis meses o cada vez que se requiera, a convocatoria de su Secretario Ejecutivo, quien integrará los asuntos a tratar.

Artículo 28. El Titular del Ejecutivo Estatal tendrá las siguientes atribuciones en el Consejo Estatal de Vivienda:

- I. Dirigir las sesiones del Consejo;
- II. Someter a votación los asuntos que así lo ameriten;

- III. Emitir su voto de calidad en caso de empate;
- IV. Proporcionar a los miembros del Consejo por conducto del Secretario Ejecutivo, la información requerida para tratar los asuntos de su competencia;
- V. Mantener informados a los integrantes del Consejo sobre los asuntos que le competan; y
- VI. Las demás que le asignen la presente Ley y demás disposiciones aplicables.

Artículo 29. Serán facultades del Secretario Ejecutivo del Consejo Estatal de Vivienda:

- I. Representar al Consejo ante las diversas instituciones públicas y privadas;
- II. Elaborar las propuestas de convenios de coordinación entre las diversas instancias en materia de vivienda y hacerlas del conocimiento del Consejo;
- III. Levantar los acuerdos que se tomen en el Consejo y llevar el archivo de éstos;
- IV. Ejecutar y dar seguimiento a los acuerdos del Consejo;
- V. Proponer para la aprobación del Consejo políticas, lineamientos y acciones para el desarrollo de vivienda en el Estado;
- VI. Elaborar y publicar los informes de actividades del Consejo;
- VII. Integrar, administrar y actualizar el Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda;
- VIII. Formular propuestas para que las dependencias, organismos y entidades estatales o municipales competentes en materia de vivienda ejerzan acciones específicas para dar una mayor eficiencia e integración al desarrollo de la vivienda en el Estado;
- IX. Promover la realización de acciones conjuntas, conforme a las bases y reglas que emita el Consejo y sin menoscabo de otras que realicen las autoridades competentes;
- X. Promover la realización de estudios especializados en materia de vivienda; y
- XI. Aquellas que sean necesarias para llevar a cabo los acuerdos del Consejo

Estatal de Vivienda.

Sección Segunda Del Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda

Artículo 30. Se crea el Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda que tendrá por objeto integrar una base de datos con la información producida por los sectores público, social y privado organizados en el Estado, bajo una estructura conceptual predeterminada, que permita conocer el inventario habitacional, estadísticas, índices, factores y demás causas sociales que inciden en el desarrollo de vivienda en el Estado y que facilitan la adecuada planeación, instrumentación y seguimiento de la Política Estatal de Vivienda y del Plan Estatal de Vivienda, así como los efectos de las políticas públicas en la materia desarrolladas en el Estado.

El Consejo Estatal de la Vivienda integrará y administrará el Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda, el cual se vinculará en lo conducente, con el Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda y se conformará con la información que proporcionen las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal en aspectos vinculados con la vivienda y el suelo, en el marco de los acuerdos y convenios que al efecto se celebren con el Consejo Estatal de la Vivienda.

Artículo 31. El Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda contendrá los elementos que permitan mantener actualizado el inventario habitacional, estimar el rezago y las necesidades de vivienda, su calidad y espacios, su acceso a los servicios básicos, así como la adecuada planeación de la oferta de vivienda, los requerimientos de suelo y la focalización de programas y acciones en la materia.

Entre otros indicadores del sector vivienda, deberán considerarse los siguientes: metas por cobertura territorial; beneficiarios por grupos de ingreso en veces el salario mínimo y modalidades de programas, ya sea que se trate de vivienda nueva, sustitución de vivienda, en arrendamiento o del mejoramiento del parque habitacional; análisis de los productos habitacionales en términos de su ubicación en los centros de población con respecto a las fuentes de empleo, habitabilidad de la vivienda y adaptabilidad a las condiciones culturales, sociales y ambientales de las regiones; y, evaluación de los precios de suelo, de las medidas de control para evitar su especulación y sus efectos en los programas habitacionales.

Sección Tercera Del Instituto

Artículo 32. El Ejecutivo del Estado, a través del Instituto, tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Realizar la planeación, programación y presupuestación de acciones de vivienda considerando las aportaciones Federales, Estatales y Municipales, en congruencia con los lineamientos de la Política Estatal de Vivienda, que solucionen los problemas habitacionales preferentemente de la población vulnerable;
- II. Formular y aprobar el Plan Estatal de Vivienda, en congruencia con los lineamientos generales de la Política Estatal de Vivienda establecidos en esta Ley, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;
- III. Constituir y operar mecanismos que le permitan contar con reservas territoriales para fines habitacionales, en los términos de la normatividad aplicable;
- IV. Convenir, concertar y promover programas y acciones de vivienda y suelo con el Gobierno Federal, con los gobiernos de otras Entidades Federativas y con los municipios, así como con los sectores social y privado;
- V. Coordinar las acciones y programas en materia de vivienda de las dependencias, organismos y entidades de la Administración Pública Estatal conforme a las disposiciones de la presente Ley y en congruencia con el Plan Estatal de Vivienda;
- VI. Fomentar y apoyar medidas que promuevan una mejor calidad de la vivienda;
- VII. Promover los mecanismos e instrumentos que propicien la reducción de costos, simplificación y facilitación de los procedimientos y trámites que fomenten la productividad habitacional;
- VIII. Establecer vínculos institucionales, convenios de colaboración e intercambio de información con las dependencias del Gobiernos Federal, Estatal y Municipal, que intervengan en el fomento de la producción habitacional, así como de los sectores social y privado que contribuyan a la integración o actualización del Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda;
- IX. Instrumentar mecanismos indicativos de las tendencias del desarrollo urbano y ordenamiento territorial en materia de vivienda, a mediano y largo plazo;
- X. Realizar la planeación, programación y presupuestación de las acciones de suelo y vivienda de la Entidad, otorgando atención preferente a la población vulnerable;
- XI. Apoyar a las autoridades municipales que lo soliciten en la planeación, gestión de recursos, operación de programas y en la ejecución de acciones en materia de suelo y vivienda;

- XII. Promover la participación de los sectores social y privado en la instrumentación de los programas y acciones de suelo y vivienda;
- XIII. Informar sobre las acciones que se realicen en materia de suelo y vivienda;
- XIV. Coordinar aquellas acciones que tengan por objeto modernizar y eficientar las instituciones, procesos y procedimientos que garanticen la seguridad jurídica de la propiedad;
- XV. Coordinarse con las dependencias, organismos y entidades de la administración pública federal y municipal para la aplicación de programas emergentes de vivienda en situaciones de desastre, para la atención a damnificados; y
- XVI. Las demás que contribuyan al cumplimiento de los fines de esta Ley.

Sección Cuarta De los Municipios

Artículo 33. Los Municipios, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones y mediante sus órganos competentes, tendrán las atribuciones siguientes:

- I. Formular, aprobar y administrar los Programas Municipales de Vivienda y Suelo y los que de éstos se deriven, que solucionen los problemas habitacionales en congruencia con los lineamientos del Programa Nacional de Vivienda, la Ley de Vivienda, el Plan Estatal de Vivienda y programas de desarrollo urbano correspondientes y demás ordenamientos locales aplicables, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;
- II. Fomentar la regularización de la tenencia del suelo, entre otros, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con la Política Estatal de Vivienda, y los Programas de Desarrollo Urbano;
- III. Prestar, en términos de las disposiciones jurídicas aplicables, los servicios públicos municipales a los predios en los que se realicen acciones de vivienda derivados de los diferentes planes y programas de vivienda federales, estatales y municipales;
- IV. Coordinar acciones con el Gobierno del Estado con la finalidad de recibir apoyo para la planeación, gestión de recursos, operación de programas y ejecución de acciones en materia de vivienda;
- V. Coordinar acciones en materia de vivienda con otros municipios;
- VI. Conformar, de acuerdo con las disposiciones jurídicas aplicables, las

reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda respetando el entorno ecológico, preservación y uso eficiente de los recursos naturales de los centros de población;

- VII. Operar mecanismos que le permitan contar con suelo suficiente y oportuno para uso habitacional;
- VIII. Promover los mecanismos necesarios para la utilización de inmuebles urbanos para la ejecución de las acciones de vivienda, y establecer un sistema de comercialización de lotes y viviendas, conforme a los lineamientos establecidos en los programas municipales de Vivienda;
- IX. Generar y proporcionar, según se requiera, la información sobre el avance de las acciones y programas de vivienda desarrollados en el Municipio, a las dependencias y entidades de los Ejecutivos Federal y Estatal;
- X. Apoyar al Ejecutivo Estatal en la ejecución y el seguimiento del Plan Estatal de Vivienda;
- XI. Integrar el Sistema de Información Municipal, que permita conocer la situación real de la vivienda en el Municipio, tomando en cuenta el desarrollo y crecimiento de la misma, y las condiciones que inciden en ella, como son el rezago, la calidad, los espacios y los servicios básicos;
- XII. Proporcionar información al Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda, en el marco de los acuerdos y convenios que celebre el Municipio en el Consejo Estatal de Vivienda o con el Instituto;
- XIII. Realizar la planeación, programación y presupuestación de las acciones de vivienda en su ámbito territorial, otorgando atención preferente a grupos sociales en situación de vulnerabilidad;
- XIV. Celebrar con dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal, propietarios, desarrolladores y productores sociales de vivienda, toda clase de actos jurídicos para el desarrollo de programas de vivienda y acciones inmobiliarias, coordinar programas de construcción, autoconstrucción, mejoramiento, rehabilitación y ampliación de vivienda; regularización de la tenencia de la tierra; determinación y constitución de reservas territoriales con fines habitacionales y, producción y distribución de materiales de construcción;
- XV. Vigilar en el ámbito de su competencia, el cumplimiento de esta Ley, de los Programas Municipales de Vivienda y Suelo, 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;
- XVI. 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 de los Programas Municipales de Vivienda y Suelo;

XVII. Informar y difundir permanentemente a la sociedad sobre la existencia y aplicación de los programas de vivienda municipales; y

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

TÍTULO QUINTO DEL FINANCIAMIENTO Y LOS ESTÍMULOS PARA LA VIVIENDA

Capítulo I Disposiciones Generales

Artículo 34. La aplicación de recursos públicos para la vivienda en el Estado tiene por objeto la promoción de la producción de vivienda, la ampliación de la oferta habitacional y regular el equilibrio entre el cumplimiento del derecho a la vivienda y los intereses de mercado, de conformidad con el Plan Estatal de Vivienda.

Artículo 35. Para el financiamiento a la producción y adquisición de vivienda, se impulsarán las siguientes medidas:

- 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 36. El Plan Estatal de Vivienda se ejecutará de acuerdo a las siguientes modalidades individuales o colectivas de financiamiento:

- I. Crédito o préstamo con garantía hipotecaria, otorgado por instituciones financieras legalmente establecidas;
- II. Inversión directa del Gobierno Estatal y recursos derivados de programas de subsidio para la Vivienda u otros del Gobierno Federal, cuya aplicación se realizará a través del Instituto;

- III. Inversión de otros organismos públicos locales o federales de vivienda, que operen en el Estado;
- IV. Inversión Mixta del Gobierno Estatal y aportaciones del sector privado y otras fuentes de financiamiento; y
- V. Ahorro colectivo de los beneficiarios, conforme a la normatividad aplicable

Artículo 37. Las dependencias y entidades de la Administración Pública del Estado cuya participación incida sobre la consecución de los objetivos y metas del Plan Estatal de Vivienda y del Programa Operativo Anual de Vivienda, así como en el desempeño de la Política Estatal de Vivienda y demás obligaciones establecidas en esta Ley, deberán llevar a cabo acciones, dentro de su ámbito de competencia, con el fin de asegurar los recursos financieros que aseguren el cabal cumplimiento de los mismos, de conformidad con la normatividad aplicable.

Artículo 38. Los recursos con que cuente el Instituto para efecto de cumplir con su objeto, podrán destinarse, conforme a la normatividad aplicable, a realizar, entre otras, las siguientes acciones:

- I. Promoción de la producción de vivienda en todas sus modalidades;
- II. Adquisición de suelo urbano para vivienda;
- III. Realización de estudios y proyectos relacionados con la planeación, diseño, construcción, infraestructura y equipamiento para la vivienda;
- IV. Programas de mejoramiento de vivienda;
- V. Programas de autoproducción y autoconstrucción de vivienda entre los que se incluyan:
 - a) La regularización de la tenencia de la tierra, de vivienda y de conjuntos habitacionales;
 - b) La producción o distribución de materiales, elementos y componentes de la vivienda; y
 - c) El otorgamiento de apoyos financieros para la dotación, introducción o mejoramiento de la infraestructura, y los servicios urbanos para la vivienda;
- VI. Gestionar programas de crédito para adquisición de vivienda y rehabilitación de viviendas de alto riesgo;
- VII. Gestionar el otorgamiento de garantías financieras para la recuperación de cartera hipotecaria de vivienda;

- VIII. Gestionar apoyos para la bursatilización de cartera hipotecaria de vivienda;
- IX. Otorgamiento de subsidios y apoyos vinculados a los programas de ahorro para la vivienda y de suelo para uso habitacional;
- X. Fomentar actividades de investigación científica o técnica para su aplicación a la vivienda;
- XI. Promover el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de los sectores de población de bajos recursos económicos; y
- XII. Las demás acciones que se consignen en esta Ley, así como las contenidas en otras disposiciones legales y administrativas vigentes.

Artículo 39. El Instituto, en el ámbito de su competencia, impulsará la constitución de fondos de ahorro e inversión, de administración, de garantía en materia de vivienda, creados con activos seguros, rentables y de fácil liquidación, con las primas que deban pagar los beneficiarios, con los siguientes objetivos:

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

Artículo 40. Para el otorgamiento del financiamiento destinado a los distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda, se fomentarán programas que incorporen el ahorro previo de los beneficiarios, aprovechando a las instituciones de crédito y a las instancias de captación de ahorro popular, particularmente, las entidades de ahorro y crédito popular autorizadas por las leyes aplicables en la materia.

Para tal efecto, el Ejecutivo del Estado concertará con las instituciones del sector financiero las facilidades y estímulos para implementar los programas de ahorro y financiamiento para adquisición de vivienda.

Artículo 41. Se fomentarán programas que combinen el ahorro, con crédito, subsidio o ambos, según corresponda, sin prejuicio de los demás requisitos de elegibilidad que establezcan las disposiciones aplicables, considerando las condiciones socioeconómicas de los beneficiarios.

Artículo 42. Con objeto de hacer más expeditos los trámites para vivienda, el Ejecutivo del Estado, a través del Instituto, promoverá la operación y revisión permanente de un procedimiento único, sencillo y ágil, que permita en una sola dependencia gestionar los trámites vinculados con los permisos, licencias y autorizaciones, a fin de evitar la duplicidad de procedimientos. Asimismo, promoverá una estrecha coordinación con los Municipios para vincular los procesos de autorización.

Capítulo II Del Crédito a la Vivienda

Artículo 43. El Ejecutivo del Estado, con la participación de los sectores social y privado, diseñará, coordinará, concertará y fomentará esquemas para que el crédito destinado a los distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda sea accesible a la población, de conformidad con las previsiones de esta Ley y demás disposiciones aplicables.

Artículo 44. Los créditos de vivienda que otorgue el Instituto suponen el pago de los mismos por parte del acreditado, en los términos que señale la normatividad aplicable. En consecuencia, sólo podrán otorgarse en proporción a la capacidad de pago del beneficiario.

Artículo 45. Los solicitantes de créditos de vivienda de interés social, deben cumplir los requisitos siguientes:

- I. Ser habitante del Estado;
- II. No ser propietario de algún bien inmueble;
- III. Los propietarios de vivienda sólo podrán solicitar crédito para las acciones destinadas a su ampliación o mejoramiento;
- IV. Entregar la documentación que respalte sus ingresos, estando obligados a permitir la verificación de la información que proporcionen, por parte de las autoridades del Instituto; y
- V. En el caso de la población informal, la determinación de sus ingresos se ajustará a lo que establezcan las reglas de operación correspondientes, establecidas por el Instituto.

Artículo 46. El monto total por concepto de servicio de amortizaciones e intereses, de créditos de vivienda otorgados por el Instituto, en ningún caso deberá superar el treinta por ciento de los ingresos nominales mensuales de la familia beneficiaria.

Artículo 47. Para garantizar el derecho a la información, las autoridades de vivienda o cualquier otra entidad, dependencia, u organismo públicos, relacionados con la producción de vivienda, comunicarán y difundirán con claridad y oportunidad a los interesados sobre cualquier trámite o gestión que deba realizarse ante ellas.

Artículo 48. El Instituto informará de los procedimientos, tiempos de respuesta, costos y requisitos necesarios para producir y adquirir vivienda de interés social, mediante la elaboración y difusión de material informativo dirigido a los promotores y productores de los sectores social y privado. De igual manera, podrá elaborar y difundir material informativo para la población acreditada o solicitante de algún

crédito de vivienda.

Capítulo III De los Estímulos a la Vivienda

Artículo 49. El Ejecutivo del Estado, a través de sus dependencias, organismos y entidades, podrá otorgar beneficios, estímulos y facilidades mediante los acuerdos administrativos y fiscales que considere pertinentes para la promoción de vivienda.

Artículo 50. Los programas de desarrollo de vivienda promovidos por el sector privado podrán gozar de los beneficios, estímulos y facilidades que emita el Ejecutivo del Estado, siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos:

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

Capítulo IV Del Suelo para Vivienda

Artículo 51. Los apoyos e instrumentos del Ejecutivo del Estado en materia de suelo se dirigirán preferentemente para beneficio de la población en situación de pobreza, marginación o vulnerabilidad, incluyendo entre otros:

- I. La generación de oferta de suelo para el desarrollo de acciones de vivienda; y
- II. El fomento de esquemas y programas que contemplen recursos provenientes de crédito, ahorro y subsidio, para la adquisición de suelo apto para el desarrollo de vivienda.

Artículo 52. El Ejecutivo del Estado a través del Instituto, instrumentará acciones, programas y estímulos que promuevan la colaboración y coordinación con el Gobierno Federal y los Municipios, así como la participación de propietarios y desarrolladores, para generar suelo con servicios, preferentemente para beneficio de la población en situación de pobreza, marginación o vulnerabilidad y de los productores sociales de vivienda, para lo cual celebrará los convenios y acuerdos necesarios para la consecución de tal fin.

Artículo 53. La adquisición de suelo o la constitución de reservas territoriales para uso habitacional deberá observar las disposiciones legales en materia de asentamientos humanos, desarrollo urbano, agraria, ambiental, así como cualquier

otra que sea aplicable.

Artículo 54. Se considera de utilidad pública la incorporación de suelo para la construcción de vivienda de tipo social o para la constitución de reservas territoriales con fines habitacionales del mismo tipo.

Artículo 55. El Ejecutivo del Estado promoverá e impulsará proyectos inmobiliarios en los que se transfieran tierras de uso común o parcelario a sociedades mercantiles o civiles en las que participen ejidatarios o comuneros, dando prioridad de acceso a los productores sociales de vivienda, de conformidad con esta Ley, la Ley Agraria y demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 56. Los programas que se destinen a la constitución de reservas territoriales y de aprovechamiento de suelo para su incorporación al desarrollo habitacional, deberán observar los planes y programas de desarrollo urbano vigentes en el Estado y en los Municipios.

Artículo 57. El Ejecutivo del Estado, por conducto del Instituto y de acuerdo con lo previsto en la Ley, realizará estudios que determinen los requerimientos de tierra urbana para vivienda, a efecto de desarrollar y operar un Programa de Reservas Territoriales.

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

Artículo 58. El Ejecutivo del Estado, a través del Instituto podrá adquirir predios para destinárslos a programas de vivienda, de conformidad con la normatividad aplicable, bajo las siguientes condiciones:

- I. Respeto a los planes y disposiciones del ámbito local que regulen el uso del suelo; y
- II. Evaluación de la disponibilidad de infraestructura, equipamiento y servicios públicos en los predios de que se trate.

Artículo 59. El Ejecutivo del Estado por conducto del Instituto podrá enajenar áreas o predios de su dominio con vocación de vivienda, observando además de la normatividad aplicable, lo siguiente:

- I. Que el aprovechamiento de los inmuebles sea congruente con el Plan Estatal de Vivienda, con el Plan de Desarrollo Urbano y con la normatividad aplicable; y
- II. Que se cuente con un programa técnico y financiero en el que se definan las necesidades de vivienda, la aplicación de los recursos, así como las condiciones de participación del Ejecutivo y los demás participantes.

El Instituto establecerá mediante disposiciones administrativas, los mecanismos

de calificación y clasificación de los bienes de su dominio, con el objeto de normar técnica, financiera y socialmente su aprovechamiento.

Capítulo V **De la Sustentabilidad de la Vivienda**

Artículo 60. Las acciones para la producción y mejoramiento de vivienda que lleven a cabo dependencias o entidades de la Administración Pública Estatal se sujetarán a las normas de diseño, tecnología de construcción, uso y aprovechamiento y guardarán congruencia con lo dispuesto en los ordenamientos legales aplicables.

Artículo 61. Las acciones de vivienda que se realicen en el Estado y sus municipios, deberán ser congruentes con las necesidades de cada centro de población y con los planes y programas que regulan el uso y el aprovechamiento del suelo, a fin de garantizar un desarrollo urbano ordenado. Además, establecerán las previsiones para dotar a los desarrollos de vivienda que cumplan con lo anterior, de infraestructura y equipamiento básico y adoptarán las medidas conducentes para reducir los posibles impactos sobre el medio ambiente.

Artículo 62. Con la finalidad de promover una adecuada convivencia social, la administración y mantenimiento de conjuntos habitacionales, y en general de la vivienda multifamiliar, quedará a cargo o dirección de los usuarios, conforme a las disposiciones legales aplicables.

Artículo 63. El Ejecutivo del Estado y los municipios celebrarán acuerdos y convenios con los sectores social y privado, que tengan por objeto el mejoramiento de las condiciones de convivencia, impulsar la dotación y administración de infraestructura, equipamientos y servicios urbanos.

Artículo 64. El Ejecutivo del Estado fomentará la participación de los sectores público, social y privado en esquemas de financiamiento dirigidos al desarrollo y aplicación de ecotécnicas y de nuevas tecnologías en vivienda y saneamiento, principalmente de bajo costo y alta productividad, que cumplan con parámetros de certificación y cumplan con los principios de una vivienda digna y decorosa.

Así mismo, promoverá que las tecnologías sean acordes con los requerimientos sociales y a las características propias de la región de que se trate, estableciendo mecanismos de investigación y experimentación tecnológicas.

Artículo 65. Para la investigación y desarrollo de innovaciones tecnológicas en materia de vivienda, el Instituto podrá celebrar convenios con organismos e instituciones interesadas, además de propiciar la participación de las universidades, para lo que se podrán destinar recursos públicos.

Artículo 66. El Instituto promoverá la celebración de acuerdos y convenios con productores de materiales básicos para la construcción de vivienda a precios preferenciales con el fin de:

- I. Atender programas de vivienda emergente para atención a damnificados, derivados de desastres;
- II. Apoyar programas de producción social de vivienda, particularmente aquéllos de autoproducción, autoconstrucción y mejoramiento de vivienda para familias en situación de vulnerabilidad; y
- III. Conformar paquetes de materiales para grupos sociales en situación de vulnerabilidad.

Así mismo, con el fin de promover el ahorro de materiales y productos que se utilizan en el sector vivienda, el Instituto promoverá la celebración de convenios para el otorgamiento de asesoría y capacitación a los adquirentes de materiales para el uso adecuado de los mismos, sobre sistemas constructivos y prototipos arquitectónicos, así como para la obtención de las licencias y permisos de construcción necesarios.

Artículo 67. El Instituto, en el ámbito de su competencia, promoverá el uso de materiales y productos que propicien ahorro de energía, uso eficiente del agua, un ambiente más confortable y saludable dentro de la vivienda, así como aquellos que contribuyan a evitar efluentes y emisiones que deterioren el medio ambiente, de acuerdo con las características climáticas de la región de que se trate.

El Ejecutivo del Estado, a través de sus dependencias, organismos y entidades, promoverá la sustentabilidad en materia de vivienda en el Estado, para lo cual podrá otorgar beneficios, estímulos o facilidades a través de los reglamentos administrativos y acuerdos fiscales correspondientes.

TÍTULO SEXTO DE LA PRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA

Artículo 68. El Ejecutivo del Estado facilitará y promoverá el desarrollo y consolidación de la producción social de vivienda y propiciará la concertación de acciones y programas entre los sectores público, social y privado, particularmente los que apoyen la producción social de vivienda.

Artículo 69. El Instituto promoverá la asistencia técnica a los productores sociales de vivienda, la cual se podrá proporcionar a través de:

- I. Organizaciones sociales;
- II. Centros de asistencia;
- III. Instituciones académicas, científicas o tecnológicas;
- IV. Colegios, asociaciones o gremios profesionales; y

V. Dependencias u organismos del sector público, en particular el propio Instituto.

Artículo 70. El Ejecutivo del Estado fomentará el desarrollo de programas de suelo y vivienda dirigidos a:

- I. Autoproductores y autoconstructores, individuales o colectivos, para los distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda; y
- II. Otros productores y agentes técnicos especializados que operen sin fines de lucro, tales como organismos no gubernamentales, asociaciones gremiales o instituciones de asistencia privada.

Artículo 71. Las políticas y programas dirigidos al estímulo y apoyo de la producción social de vivienda y a la vivienda de las comunidades rurales deberán:

- I. Contemplar todo el proceso de producción habitacional, incluyendo los distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda;
- II. Atender preferentemente a la población en situación de vulnerabilidad;
- III. Ofrecer apoyos y asistencia técnica, social, jurídica y financiera que combine el ahorro, el crédito y el subsidio con el trabajo de los beneficiarios en los distintos tipos y modalidades de vivienda;
- IV. Considerar la integralidad y progresividad en la solución de las necesidades habitacionales, con visión de mediano y largo plazo, continuidad y complementariedad de la asistencia integral y de los apoyos materiales o financieros que se proporcionen; y
- V. Atender las distintas formas legales de propiedad de la tierra, individual o colectiva, adecuando los diversos instrumentos y productos financieros al efecto.

Tratándose de comunidades rurales, deberán ser reconocidas y atendidas sus características culturales, respetando sus preferencias y favoreciendo los sistemas constructivos acordes con el entorno bioclimático de las regiones, así como sus modos de producción de vivienda.

Artículo 72. El Ejecutivo del Estado podrá fomentar en los programas y proyectos de producción social de vivienda, la inclusión de actividades generadoras de empleo orientadas al fortalecimiento económico de la población participante en ellos, de conformidad con las disposiciones aplicables.

Artículo 73. Como apoyo al desarrollo de la producción social de vivienda, el Ejecutivo Estatal fomentará la celebración de convenios de capacitación, investigación y desarrollo tecnológico con universidades, organismos no

gubernamentales y consultores especializados, entre otros.

Artículo 74. Las organizaciones de la sociedad civil que tengan por objeto la adquisición, mejoramiento, construcción o producción social de vivienda, así como el otorgamiento de asesoría integral en la materia, serán objeto de acciones de fomento por parte de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal.

TÍTULO SÉPTIMO DE LA PARTICIPACIÓN DE LOS SECTORES SOCIAL Y PRIVADO

Artículo 75. El Ejecutivo del Estado promoverá la participación de los sectores social y privado en la instrumentación de programas y acciones de vivienda.

Artículo 76. La participación de promotores del sector privado en los programas de vivienda del Estado será supervisada por el Instituto, el cual dictará las normas a que se sujetarán para la ejecución de obras, los requisitos y trámites para el registro de los mismos, así como para la entrega de fianzas y garantías correspondientes, dependiendo del alcance de las obras de que se trate, en observancia de las disposiciones legales aplicables.

Artículo 77. La participación de promotores del sector social en los programas de vivienda del Estado, estará sujeta a la supervisión del Instituto, ante el que deberán estar acreditados y registrados, conforme a las disposiciones que éste emita, mismas que permitirán el desarrollo autónomo de los mismos y estarán orientadas a garantizar la transparencia en el manejo y aplicación de recursos, vigilando en todo momento que estén a salvo los derechos de los beneficiarios de los programas en que participen.

Artículo 78. El Instituto podrá celebrar convenios con productores sociales y universidades e instituciones de educación superior, dirigidas a la investigación, asesoría y apoyo técnico en el rubro de producción social de vivienda.

Artículo 79. Los acuerdos y convenios que celebren el Ejecutivo del Estado o el Instituto con los sectores social y privado podrán tener por objeto, entre otros, los siguientes:

- I. Buscar el acceso del mayor número de personas a la vivienda, estableciendo mecanismos que beneficien preferentemente a grupos sociales en situación de vulnerabilidad;
- II. Promover la creación de fondos e instrumentos para la generación oportuna y competitiva de vivienda y suelo;
- III. Promover la seguridad jurídica de la vivienda y el suelo;

- IV. Financiar y construir proyectos de vivienda, así como de infraestructura y equipamiento destinados a la misma;
- V. Desarrollar, aplicar y evaluar normas, tecnologías, técnicas y procesos constructivos que reduzcan los costos de construcción y operación, faciliten la autoproducción o autoconstrucción de vivienda, eleven la calidad y la eficiencia energética de la misma y propicien la preservación y el cuidado del medio ambiente y los recursos naturales;
- VI. Ejecutar acciones y obras de introducción de servicios y urbanización para proyectos de vivienda y para la construcción, mejoramiento y conservación de vivienda, así como para la adquisición de suelo;
- VII. Mantener actualizada la información referente al inventario habitacional, para su integración al Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda;
- VIII. Implementar programas para que los insumos y materiales para la construcción y mejoramiento de vivienda sean más accesibles a la población de bajos ingresos;
- IX. Impulsar y desarrollar modelos educativos para formar especialistas en vivienda, capacitar a usuarios y fomentar la investigación en vivienda y suelo; y
- X. Las demás acciones que acuerden las partes para el cumplimiento de esta Ley.

TÍTULO OCTAVO DE LA VIVIENDA RURAL

Artículo 80. El Gobierno del Estado en coordinación con los Municipios, podrá establecer y apoyar programas colectivos de autoconstrucción cuando se trate de vivienda rural, en los que los integrantes de la propia comunidad participen de manera conjunta, facilitando el acceso a la edificación, el mejoramiento y ampliación de sus viviendas, aprovechando los materiales disponibles de manera natural en la región de que se trate.

Artículo 81. Las acciones en materia de vivienda rural, podrán realizarse tanto en conjuntos habitacionales, como en predios de los beneficiarios en las comunidades, privilegiando el espacio y adecuándolas a los usos y costumbres de la familia rural, al clima y a las preferencias de diseño y uso de materiales regionales.

La promoción social y la organización de los beneficiarios será un requisito previo a estas acciones.

TÍTULO NOVENO DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD, SANCIONES Y DE LAS RESPONSABILIDADES

Artículo 82. El 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, las disposiciones que de ella deriven y los Programas de Vivienda vigentes.

Artículo 83. Son aplicables en lo que corresponda a vivienda, las disposiciones referentes a control, medidas de seguridad, infracciones y sanciones, medios de defensa y procedimiento, establecidas en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado.

Artículo 84. Los servidores públicos que incumplan las disposiciones de esta Ley, podrán ser sancionados conforme a lo dispuesto por el Título VII de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios o en su caso, por la legislación Penal y Civil aplicable.

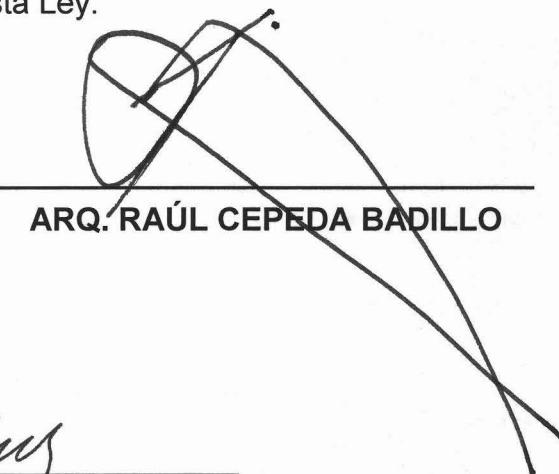
TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor a partir del día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

ARTÍCULO SEGUNDO.- En tanto se expiden las disposiciones reglamentarias, administrativas y técnicas que se deriven de la presente Ley, continuarán aplicándose los reglamentos y acuerdos que sobre la materia se encuentren vigentes en todo lo que no se opongan a esta Ley.



ARQ. PAULINO DECANINI TERÁN



ARQ. RAÚL CEPEDA BADILLO



ING. DELMA ALMADA NAVARRO



CD



**H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
LXXI LEGISLATURA**

OFICIALIA MAYOR

Oficio núm. O.M. - 244/2008
Exp. 5144

**CC. Arq. Paulino Decanini Terán
Arq. Raúl Cepeda Badillo
Ing. Delma Almada Navarro**
Presente.-

Con relación a su escrito, mediante el cual presenta Iniciativa de Ley de Fomento a la Vivienda para el Estado de Nuevo León, la cual consta de 84 Artículos y 2 Artículos Transitorios, me permito informarle que la C. Presidenta en Sesión Ordinaria del Pleno del Congreso, celebrada el día de hoy, conoció de su escrito dictando el siguiente acuerdo:

"Trámite: De enterada y aprobado que de conformidad con el Artículo 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, se turna a la Comisión de Desarrollo Urbano"

Sin más por el momento, reciba un cordial saludo.

A T E N T A M E N T E
"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN"
Monterrey, N.L., a 30 de Abril de 2008

EL C. OFICIAL MAYOR.

C.P. ROBERTO RAMIREZ VILLARREAL

Martha Barrera
10/09/08

Torre Administrativa
Matamoros 555 ote.
Monterrey, Nuevo León,
México C.P. 64000

c.c.p. archivo

Oficina SoLa-16-5-2008