

LEY DE VIVIENDA PARA EL ESTADO DE NAYARIT

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 1.- La presente Ley es de orden público e interés social y tiene por objeto:

I.- Definir y regular la política estatal de vivienda y las acciones habitacionales del Gobierno Estatal, en congruencia con los aspectos económicos, sociales, urbanos y poblacionales en el Estado; y con la Política Nacional de Vivienda.

II.- Definir los lineamientos generales de la política y los programas de vivienda en la Entidad.

III.- Regular, coordinar y concertar acciones con los sectores público, social y privado, dirigidas a garantizar el derecho y el disfrute de una vivienda digna y decorosa para toda familia que ha+

abite en el Estado de Nayarit.

IV.- Establecer los criterios de ayuda y protección para los grupos sociales en situación de vulnerabilidad en el territorio de la entidad.

V.- Propiciar y fomentar la participación de los sectores social y privado para producción, mejoramiento, autoconstrucción y adquisición de vivienda en todas sus modalidades, acorde con el Programa Estatal de Vivienda.

VI.- Crear los mecanismos necesarios para hacer llegar los recursos financieros necesarios a través de los sectores público y privado que correspondan, a fin de ampliar la cobertura de acceso a los créditos de vivienda.

VII.- Integrar el Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda.

VIII.- Informar los mecanismos jurídicos y financieros para que los beneficiarios opten por la mejor vivienda acorde a sus preferencias.

Artículo 2.- Serán de aplicación supletoria a lo dispuesto en este ordenamiento; la Ley Estatal de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit; la Ley de Planeación del Estado de Nayarit; la Ley de Justicia y Procedimientos Administrativos, así como los demás ordenamientos legales relacionados en materia de vivienda, vigentes en la Entidad.

Artículo 3.- Las disposiciones de la presente Ley deberán aplicarse bajo los principios de equidad e inclusión social que permitan generar las condiciones para que los habitantes del Estado, sin importar su origen étnico, nacionalidad, género, edad, capacidades, condición social o económica, salud, religión, opinión, preferencias o estado civil; puedan acceder a una vivienda digna y decorosa.

Debiendo cumplir con las disposiciones jurídicas y normativas aplicables en materia de asentamientos humanos, construcción, habitabilidad y salubridad; contar con los servicios básicos; brindar a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión; contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.

Artículo 4.- Las políticas y los programas, así como los instrumentos y los apoyos a la vivienda a que se refiere este ordenamiento, se regirán bajo los principios de respeto a la legalidad y la protección jurídica a la legítima tenencia.

Artículo 5.- Las dependencias y las 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.

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

I.- ACCIÓN HABITACIONAL: Cualquier modalidad para la atención de las necesidades de vivienda de la población.

II.- AUTOPRODUCCIÓN DE VIVIENDA: 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: Proceso de construcción o edificación de la vivienda realizada directamente por sus propios usuarios, en forma individual, familiar o colectiva.

IV.- ACREDITADOS: Sujetos favorecidos con un crédito para vivienda.

V.- BENEFICIARIO: Persona que es sujeto de beneficio de algún programa social y/o público de vivienda.

VI.- BURSATILIZACIÓN: La posibilidad que un conjunto de créditos sean utilizados como respaldo de ciertos títulos de deuda.

VII.- COEFOVI: Consejo Estatal de Fomento a la Vivienda de Nayarit.

VIII.- CONGRESO: H. Congreso del Estado de Nayarit.

IX.- CRÉDITO PARA VIVIENDA: Instrumento financiero que se concede 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.

X.- ESTÍMULO: Medida de carácter jurídico, administrativo, fiscal o financiero que aplican las entidades y dependencias del sector público para promover, incentivar y facilitar la participación de los sectores social y privado en la ejecución de acciones, procesos o programas habitacionales.

XI.- POBLACIÓN EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD: Aquellos núcleos de población y personas que por diferentes factores económicos, sociales, geográficos o la combinación de ellos, enfrentan situaciones de riesgo, carencia 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.

XII.- INSTITUTO: Instituto Promotor de la Vivienda, de Nayarit.

XIII.- LEY. Ley de Vivienda del Estado de Nayarit.

XIV.- LEY DE VIVIENDA: Ley Federal 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 los apoyos para que toda familia pueda disfrutar de una vivienda.

XV.- MEJORAMIENTO DE VIVIENDA: Acción tendiente a consolidar o renovar las viviendas deterioradas física o funcionalmente, elevando su calidad, valor y/o superficie, mediante actividades de ampliación, reparación, reforzamiento estructural o rehabilitación que propicien una vivienda digna, con espacios y servicios adecuados, calidad en su construcción y seguridad jurídica en su tenencia.

XVI.- 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 Estatal en coordinación con los gobiernos municipales y con los sectores social, público y privado para garantizar y fomentar el derecho a una vivienda digna, con espacios y servicios adecuados, calidad en su construcción y seguridad jurídica en su tenencia.

XVII.- POLÍTICA NACIONAL DE VIVIENDA: 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.

XVIII.- PRODUCTOR PRIVADO: Persona física o moral que en forma individual o colectiva produce vivienda con fines preponderantes de lucro.

XIX.- PRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA: Aquella que se realiza bajo el control de auto productores y auto constructores que operan sin fines de lucro y que se orienta prioritariamente a atender las necesidades habitacionales de la población de bajos ingresos, incluye aquella que se realiza por procedimientos de autogestión 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.

XX.- PRODUCTOR SOCIAL DE VIVIENDA: Persona física o moral que en forma individual o colectiva produce vivienda sin fines de lucro.

XXI.- SECRETARÍA: Secretaría de Obras Públicas.

XXII.- SECTOR PRIVADO: Toda persona física o moral productor de bienes o servicios relacionados con la vivienda, con fines preponderantemente de lucro.

XXIII.- 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 de acciones habitacionales o la ordenación del territorio que incluya la vivienda.

XXIV.- 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.

XXV.- SISTEMA NACIONAL DE INFORMACIÓN E INDICADORES DE VIVIENDA, SNIIV: Conjunto de datos producidos por los sectores público, social y privado, organizados en el País, bajo una estructura conceptual predeterminada, que permita mostrar la situación social y económica en materia de vivienda y el mercado habitacional, así como los efectos de las políticas públicas en la materia desarrollados en el país. Este Sistema es administrado por la Comisión Nacional de Vivienda, CONAVI.

XXVI.- SUBSIDIO: Prestación o asignación, efectuada por una institución, para completar los ingresos de un individuo o familia, en la obtención de un beneficio en materia de vivienda.

XXVII.- SUELO PARA VIVIENDA: Terrenos física y legalmente susceptibles de ser destinados predominantemente al uso habitacional conforme a las disposiciones aplicables en materia de ordenamiento y desarrollo urbano.

XXVIII.- VIVIENDA EN ARRENDAMIENTO: Vivienda terminada unifamiliar o multifamiliar, cuyo propietario otorga el usufructo a un tercero a cambio de una renta.

XXIX.- VIVIENDA BÁSICA: Vivienda con una superficie de construcción que alcanza hasta los 30 metros cuadrados. Generalmente, es de carácter progresivo.

XXX.- VIVIENDA DIGNA: Límite inferior al que se pueden reducir las características de la vivienda sin sacrificar su eficacia como satisfactor de las necesidades básicas habitacionales de sus ocupantes, no suntuarias.

XXXI.- VIVIENDA ECONÓMICA: Es la vivienda con una superficie de construcción variable entre 46 y 55 metros cuadrados. Para el INFONAVIT es aquella con un precio de venta igual o menor a 117.0631 UVSMDF.

XXXII.- VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: Es aquella cuyo valor, al término de su edificación, no exceda de la suma que resulte de multiplicar por quince el salario mínimo general elevado al año, vigente en esta zona económica.

XXXIII.- VIVIENDA MARGINAL: Aquella que es resultado de asentamientos irregulares y se desarrolla sin ajustarse a los ordenamientos aplicables.

XXXIV.- VIVIENDA MEDIA: Aquella cuyo valor al término de la edificación, no exceda de la cantidad que resulte de multiplicar por 65 el salario mínimo general elevado al año de esta zona económica.

XXXV.- VIVIENDA MEDIA-ALTA: Es la vivienda con una superficie de construcción variable entre 101 y 200 metros cuadrados.

XXXVI.- VIVIENDA MULTIFAMILIAR: Habitación que da alojamiento a dos o más familias y que se encuentra en un terreno común a las viviendas que contiene. Se caracteriza por estar basada en un régimen de propiedad en condominio. Habitaciones que son ocupadas (en propiedad o renta) por más de 2 familias o personas en un lote.

XXXVII.- VIVIENDA NUEVA: La vivienda por iniciar, en proceso o terminada, que nunca ha sido habitada y tenga hasta 3 años de antigüedad.

XXXVIII.- VIVIENDA RESIDENCIAL: Es la vivienda con una superficie de construcción mayor a 200 metros cuadrados. Aquella cuyo valor al término de la edificación, no exceda de la cantidad que resulte de multiplicar por 140 el salario mínimo general elevado al año de esta zona económica.

XXXIX.- VIVIENDA RESIDENCIAL ALTA: Aquella cuyo valor al término de la edificación, exceda de la cantidad que resulte de multiplicar por 140 el salario mínimo general elevado al año de esta zona económica.

XL.- VIVIENDA POPULAR: Definida en la Alianza para la Vivienda como aquella cuyo valor al término de su edificación, no exceda de la suma que resulte de multiplicar por veinticinco el salario mínimo general elevado al año, vigente en esta zona económica.

XLI.- VIVIENDA PROGRESIVA: Se considera como la línea de acción orientada a incrementar el inventario habitacional existente, mediante programas caracterizados por abrir un proceso que permita complementar y consolidar la vivienda en el tiempo.

Y es la que comprende un núcleo especial 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 y/o un espacio habitable de usos múltiples. Su terminación definitiva se realiza por etapas de acuerdo con la disponibilidad de recursos económicos y necesidades de los propios usuarios.

En esta clasificación se incluyen la vivienda básica y la vivienda económica.

XLII.- VIVIENDA RURAL: Es aquella cuyas características deben ser congruentes con las condiciones económicas y sociales del medio rural.

XLIII.- VIVIENDA TERMINADA: La que está integrada por estancia-comedor, cocina, dos dormitorios y un baño completo, área de guardado y patio de servicio. Es la línea tradicional que ha seguido la producción de vivienda financiada bajo la gestión de agentes públicos y privados.

XLIV.- VIVIENDA UNIFAMILIAR: Habitación que da alojamiento a una familia y que está construida en un terreno propio e independiente. Habitación que es ocupada (en propiedad o renta) por una familia o persona en un lote.

XLV.- VIVIENDA UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR: Se refiere al número de familias que cuentan con un espacio propio para habitar, pero comparten por diseño original algunas secciones estructurales.

TÍTULO SEGUNDO POLÍTICA ESTATAL DE VIVIENDA Y SU PROGRAMACIÓN

CAPÍTULO I LINEAMIENTOS

Artículo 7.- La Política Estatal de Vivienda tiene por objeto cumplir los fines de esta Ley y considerar los siguientes principios y líneas generales:

- I.- Mantener congruencia con la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, los Programas de desarrollo económico, social y urbano del Estado;
- II.- Promover mayores oportunidades de acceso a la vivienda, dando prioridad a los grupos sociales en situación de vulnerabilidad.
- III.- 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.
- IV.- Promover medidas de mejora regulatoria encaminadas a fortalecer la seguridad jurídica y disminuir los costos de la vivienda.
- V.- Fomentar la calidad de la vivienda.
- VI.- Establecer los mecanismos para que la construcción de vivienda respete el entorno ecológico, la preservación y el uso eficiente de los recursos naturales.
- VII.- Propiciar que las acciones de vivienda constituyan un factor de sustentabilidad ambiental, ordenación territorial y desarrollo urbano.
- VIII.- 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.
- IX.- Promover una distribución y una atención equilibrada de las acciones de vivienda en todo el territorio estatal, considerando las necesidades y las condiciones locales y regionales, así como los distintos tipos y modalidades del proceso habitacional.
- X.- Promover medidas que proporcionen a la población información suficiente para la toma de decisiones sobre las tendencias del desarrollo urbano en su localidad y las opciones que ofrecen los programas institucionales y el mercado, de acuerdo con sus necesidades, posibilidades y preferencias.
- XI.- Incorporar en los procesos de planeación, construcción, diseño y equipamiento de la vivienda, mecanismos para el funcionamiento y el desarrollo integral de las personas con capacidades diferentes.
- XII.- Contar con un Organismo con capacidad financiera suficiente para diversificar las modalidades de financiamiento que mejoren la recuperación crediticia.
- XIII.- Considerar a la vivienda como factor de ordenamiento territorial, de desarrollo urbano y preservación de los recursos y características del medio ambiente.

- XIV.- Fortalecer la coordinación permanente entre los diversos organismos públicos de vivienda, tanto federales como locales, y la concertación con los sectores social y privado.
- XV.- 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 la normatividad vigente aplicable en la entidad, y de acuerdo a la disponibilidad financiera con la que se cuente.
- XVI.- Fortalecer la seguridad jurídica inmobiliaria, mediante la aplicación de medidas de mejora regulatoria, simplificación de trámites y reducción de los costos que éstos generan.
- XVII.- Promover ante la sociedad, una cultura del mantenimiento y mejoramiento del inventario habitacional existente.
- XVIII.- Promover y apoyar la producción social de vivienda.
- XIX.- Promover la Integración de una red de productores y distribuidores de materiales y componentes de la vivienda para que apoyen los procesos de producción social de vivienda.
- XX.- Fomentar la oferta de vivienda en renta o temporal.
- XXI.- Fomentar la investigación tecnológica, la innovación y la promoción de sistemas constructivos alternativos.
- XXII.- Promover la producción y la distribución de materiales y elementos de carácter innovador para la construcción de vivienda.
- XXIII.- Crear los mecanismos que permitan integrar la información al Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda.
- XXIV.- Promover la ocupación de los predios baldíos.

CAPÍTULO II PROGRAMACIÓN

Artículo 8.- La programación en materia de vivienda se establecerá en:

- I.- El Programa Estatal de Vivienda.
- II.- El Programa Operativo Anual de Vivienda, mismo que regirá la ejecución de acciones específicas.
- III.- Los programas especiales y regionales de vivienda.
- IV.- Los programas institucionales de las entidades de la Administración Pública del Estado en materia de Vivienda.
- V.- Los Programas Municipales de Vivienda.

Los Programas Estatal y Municipales de Vivienda se elaborarán de conformidad a los términos de la legislación local aplicable.

Artículo 9.- El Programa Estatal de Vivienda se formulará con el objeto de articular el desarrollo ordenado de los programas, las acciones y la producción habitacional en la Entidad, con la participación de los sectores público, privado y social.

Artículo 10.- El Ejecutivo del Estado tomará en consideración para la elaboración de la Política y los programas de vivienda, las propuestas que formulen los sectores privado y social, a través de foros de consulta ciudadana.

Artículo 11.- El Programa Estatal de Vivienda contendrá los siguientes elementos:

I.- Diagnóstico, que incluya el análisis físico y poblacional de la situación habitacional de todo el Estado, así como un señalamiento específico de sus principales problemas y tendencias.

II.- Misión y visión de la Política Estatal de Vivienda, elaborando un análisis FODA para el desarrollo del sector habitacional.

III.- Objetivos generales y particulares que regirán en la Administración Pública Estatal.

IV.- Estrategia general, que defina las acciones básicas 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) corto, mediano y largo plazo.

b) identificación de las fuentes de financiamiento, la estimación de recursos necesarios para hacer posible la oferta y la demanda, y los mecanismos para fomentar la producción de vivienda con la participación de los sectores público, social y privado para la vivienda.

c) participación de la población.

V.- Metas a corto plazo compatibles con los intereses del sector público, privado y social.

VI.- Pautas o Modelos de programación anual.

VII.- Concordancia con la programación de desarrollo económico, social, urbano y ambiental del Estado.

VIII.- Lineamientos para la incorporación de suelo para uso habitacional; creación de reservas territoriales; y previsiones para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios para vivienda.

IX.- Mecanismos de coordinación con la Federación.

X.- Lineamientos de concertación con los productores privados y sociales.

XI.- Mecanismos y líneas para la inducción de acciones.

XII.- Definición de indicadores que midan los avances.

Artículo 12.- El Programa Estatal de Vivienda, una vez aprobado por el Ejecutivo Estatal, se publicará en el Periódico Oficial del Estado y en uno de los diarios locales de mayor circulación; será inscrito en el Registro Público de la Propiedad; y será obligatorio para dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal.

Artículo 13.- El Programa Operativo anual de Vivienda, estará sujeto a un proceso permanente de revisión, control y evaluación conforme a la normatividad correspondiente, con el fin de determinar el cumplimiento de los objetivos de la presente Ley y la congruencia con el Programa Estatal de Vivienda y su vinculación con la Política Nacional.

Artículo 14.- El Programa Operativo Anual de Vivienda contendrá:

- I.- El vínculo con los Programas de Desarrollo Urbano y de Vivienda;
- II.- Los programas de financiamiento y los recursos económicos;
- III.- Las metas estatales y municipales;
- IV.- Los mecanismos de información, seguimiento y evaluación del mismo; y
- V.- La identificación de los sectores de la población beneficiada.

Artículo 15.- El Ejecutivo Estatal, enviará a más tardar el treinta y uno de enero de cada año el Programa Operativo Anual de Vivienda al Congreso para su conocimiento.

CAPÍTULO III COORDINACIÓN

Artículo 16.- Para cumplir con el objeto de esta Ley, el Gobernador del Estado, las dependencias y organismos estatales con participación en la materia, celebrarán convenios y acuerdos en los términos de esta Ley, los cuales tendrán por objeto:

- I.- Establecer los mecanismos para garantizar una adecuada distribución de responsabilidades, así como la congruencia y complementariedad entre las políticas, programas y acciones de vivienda y suelo;
- II.- Aplicar recursos para la ejecución de las acciones previstas en los programas de vivienda;
- III.- Fomentar una oferta competitiva de suelo;
- IV.- Fomentar y apoyar los procesos de producción social de vivienda, de vivienda rural e indígena;
- V.- Organizar y promover la producción y distribución de materiales de construcción que satisfagan las normas oficiales mexicanas;
- VI.- Fomentar el desarrollo de sistemas constructivos mejorados y modulados acordes a los patrones culturales y al entorno bioclimático de las regiones;
- VII.- Promover el desarrollo del mercado secundario y de arrendamiento de vivienda;
- VIII.- Brindar asistencia y capacitación a los organismos locales para la programación, instrumentación, ejecución y evaluación de programas de vivienda;
- IX.- 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 de suelo;

X.- 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;

XI.- Facilitar mecanismos de información y elaboración de estudios sobre las necesidades, inventario, modalidades y características de la vivienda, y

XII.- La realización de las demás acciones tendientes a cumplir con los fines previstos en esa Ley.

En los convenios y acuerdos que señala este artículo, lo referido al suelo tendrá que observar las disposiciones correspondientes establecidas en esta ley y las aplicables.

Artículo 17.- A través de los acuerdos o convenios que se refiere el artículo anterior, se podrán transferir recursos económicos para complementar la realización de sus proyectos de vivienda y suelo, destinados a la población en situación de pobreza.

En los propios acuerdos o convenios se establecerán los términos y condiciones necesarios que permitan asegurar la correcta aplicación, utilización y destino de los recursos, así como los criterios para su control y evaluación, de conformidad con el Presupuesto de Egresos para el ejercicio fiscal correspondiente y demás normatividad aplicable.

TÍTULO TERCERO SISTEMA ESTATAL DE VIVIENDA

CAPÍTULO I OBJETO E INTEGRACIÓN

Artículo 18.- Se establece el Sistema Estatal de Vivienda como un mecanismo permanente de coordinación y concertación entre los sectores público, social y privado, que tendrá por objeto:

I.- Coordinar y concertar las acciones para cumplir objetivos, prioridades y estrategias de la política estatal de vivienda;

II.- Dar integralidad y coherencia a acciones, instrumentos, procesos y apoyos orientados a la satisfacción de las necesidades de vivienda, particularmente de la población en situación de pobreza;

III.- Promover y garantizar la participación articulada de todos los factores productivos cuyas actividades incidan en el desarrollo de la vivienda;

IV.- Fortalecer la coordinación con el gobierno federal y los municipales, así como inducir

acciones de concertación con los sectores social y privado, y,
V.- Promover la coordinación interinstitucional entre las diferentes dependencias estatales relacionadas con la vivienda.

Artículo 19.- El Sistema Estatal de Vivienda estará integrado por:

- I.- El COEFOVI
- II.- La Secretaría;
- III.- El Instituto;
- IV.- Los Ayuntamientos, y
- V.- Los Sectores Social y Privado

CAPÍTULO II COMPETENCIAS

Artículo 20.- Las dependencias y los organismos de la administración pública estatal y municipal, participarán en la ejecución de la política estatal de vivienda y el desarrollo habitacional de manera coordinada y de conformidad a lo establecido en esta Ley.

Artículo 21.- Los entes a que se refiere el artículo anterior, celebrarán convenios de coordinación con las dependencias y los organismos del sector público federal, con el objeto de cumplir con lo que señala el artículo 16 de esta Ley.

- I.- Establecer los mecanismos para garantizar una adecuada distribución de responsabilidades, así como la congruencia y la complementariedad entre políticas, programas y acciones estatales de vivienda y suelo, con los del Gobierno Federal y de los municipios;
- II.- Aplicar recursos para la ejecución de las acciones previstas en los programas de vivienda;
- III.- Fomentar una oferta competitiva de suelo;
- IV.- Fomentar y apoyar los procesos de producción social de vivienda, vivienda rural e indígena;
- V.- Organizar y promover la producción y la distribución de materiales de construcción que satisfagan las normas legales y administrativas aplicables;
- VI.- Fomentar el desarrollo de sistemas constructivos mejorados y modulados acordes a los patrones culturales y al entorno bioclimático de las regiones;
- VII.- Promover el desarrollo del mercado secundario y de arrendamiento de vivienda;
- VIII.- Brindar asistencia y capacitación a los organismos locales en los procesos de programación, instrumentación, ejecución y evaluación de programas de vivienda;
- IX.- Establecer medidas que fortalezcan la capacidad de gestión de los municipios y precisar las responsabilidades de los involucrados para la formulación y la ejecución de programas de vivienda y de suelo;
- X.- 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;

XI.- Facilitar mecanismos de información y elaboración de estudios sobre necesidades, inventario, modalidades y características de suelo y vivienda, y

XII.- Realizar las demás acciones tendientes a cumplir con los fines previstos en esta Ley.

Artículo 22.- Los convenios y los acuerdos que se celebren, en lo referente al suelo se observarán las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, y los demás ordenamientos aplicables.

Artículo 23.- El Ejecutivo Estatal o los municipios, a través de los acuerdos o los convenios que celebre con el Gobierno Federal, podrán recibir recursos económicos para complementar la realización de sus proyectos de suelo y vivienda, destinados a la población vulnerable.

En los acuerdos o los convenios se establecerán términos y condiciones necesarios que permitan asegurar la correcta aplicación, utilización y destino de los recursos, así como los criterios para su control y evaluación, de conformidad con el Presupuesto de Egresos de la Federación para el ejercicio fiscal correspondiente y demás normatividad aplicable. Los gobiernos estatales y municipales prestarán todas las facilidades para que el Ejecutivo Federal verifique la correcta aplicación de dichos recursos.

En los casos en que tales recursos se utilicen para fines distintos, se estará lo previsto en la legislación aplicable acerca de las responsabilidades administrativas, civiles y penales correspondientes.

CAPÍTULO III INSTITUTO PROMOTOR DE LA VIVIENDA DE NAYARIT

Artículo 24.- Se crea el Instituto Promotor de la Vivienda de Nayarit, como un organismo público descentralizado de la Administración Pública Paraestatal, con personalidad jurídica y patrimonio propio, con domicilio en la ciudad de Tepic, Nayarit.

Artículo 25.- El Instituto, tiene por objeto establecer las bases para formular y aplicar los planes y programas públicos en materia de vivienda, acrecentar la reserva territorial para ello y coadyuvar al ordenamiento territorial en el Estado.

Artículo 26.- El Instituto tiene los siguientes objetivos y tareas:

- I.- Formular en términos de la presente Ley, el Plan Estatal de Vivienda;
- II.- Proporcionar asesoría en materia de planeación, desarrollo urbano y vivienda a los Ayuntamientos de los Municipios del Estado, cuando éstos lo soliciten, para la formulación, programación y ejecución de sus programas de desarrollo urbano congruentes con los niveles de planeación federal y estatal;
- III.- Apoyar a los municipios que lo soliciten, en la elaboración de dictámenes sobre la viabilidad de los desarrollos habitacionales en el Estado;
- IV.- Integrar y administrar la reserva de tierras del Gobierno del Estado, para procurar, de acuerdo a los lineamientos del Plan Estatal de Desarrollo Urbano y los planes municipales el ordenado crecimiento de los centros de población, atendiendo sus necesidades de suelo para vivienda y equipamiento urbano;
- V.- Impulsar el desarrollo habitacional para atender la demanda de vivienda en el Estado, otorgando financiamiento preferentemente a la población de bajos recursos económicos, e instrumentar programas tendientes a la promoción de la titulación y ordenamiento de la propiedad privada, así como promover la reducción de los costos y la simplificación de los trámites y procedimientos que se implementen para ese fin;
- VI.- Adquirir las reservas territoriales que se estimen pertinentes, así como realizar los estudios inherentes para determinar los requerimientos de suelo y vivienda en las distintas regiones del Estado, conforme a lo dispuesto en las leyes de la materia;
- VII.- Promover, coordinar e impulsar los programas federales, estatales y municipales de construcción, adquisición y mejoramiento de vivienda;
- VIII.- Impulsar con las autoridades municipales, a solicitud de éstas, la planeación, gestión de recursos, operación de programas y la ejecución de acciones en materia de vivienda;
- IX.- Instrumentar y ejecutar programas de vivienda y desarrollos inmobiliarios para personas de escasos recursos económicos, ya sea que se trate de lotes individuales de terrenos, de construcciones de las denominadas "pie de casa", o de mejoramiento de vivienda en general;
- X.- Instrumentar y ejecutar desarrollos inmobiliarios destinados, en su caso, al arrendamiento con opción a compra por parte de gente de escasos recursos económicos, mediante la contraprestación de cantidades accesibles establecidas, de conformidad con las características de la vivienda y las posibilidades económicas de los arrendatarios;
- XI.- Elaborar, planear, promover y ejecutar todo tipo de fraccionamientos y desarrollos inmobiliarios distintos a los indicados en la fracción que antecede y en los cuales se utilicen inmuebles de la reserva territorial, y en general, todo tipo de programas de urbanización, autoconstrucción y de ofertas de materiales de construcción;
- XII.- Proporcionar en forma directa o con la intermediación de las instituciones federales, estatales o municipales competentes, así como con aquellas que integran el sistema bancario mexicano, financiamiento oportuno y a bajas tasas de interés, a las personas a que estén destinados los programas de vivienda que instrumente el propio Instituto;
- XIII.- Ejecutar directa o indirectamente las obras y/o programas necesarios a efecto de que

aquellos ciudadanos nayaritas que no sean propietarios de algún inmueble, puedan adquirirlo en la forma y términos que las leyes o normas reglamentarias establezcan;

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

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

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

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

XVIII.- Ejercer, en nombre del Estado, el derecho establecido en el artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, para lo cual deberá recibir, revisar y analizar las notificaciones que presenten las personas físicas o morales, con la finalidad de determinar, en su caso, la procedencia del ejercicio del derecho de preferencia para la compra de bienes inmuebles ubicados en áreas declaradas reserva de crecimiento de los centros de población, y si alguno de dichos inmuebles cumple con los requerimientos necesarios para su incorporación, mediante su compra, a la reserva territorial del Instituto;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 27.- El patrimonio del Instituto se integrará con:

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

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

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

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

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

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

Artículo 28.- Para su gobierno, operación, administración y funcionamiento, el Instituto contará con una Junta de Gobierno y un Director General, así como con las unidades administrativas necesarias para cumplir con sus atribuciones y que permita el presupuesto.

Artículo 29. La Junta de Gobierno será el máximo órgano del Instituto y estará integrada por:

I.- El Gobernador del Estado, quien fungirá como Presidente;

II.- El titular de la Secretaría de Obras Públicas

III.- El titular de la Secretaría General de Gobierno;

IV.- El titular de la Secretaría de Finanzas

V.- El titular de la Secretaría de Desarrollo Económico;

VI.- El titular de la Secretaría del Medio Ambiente;

VII.- El titular de la Secretaría de la Contraloría General;

VIII.- Los Presidentes Municipales;

IX.- El titular de la Comisión Estatal del Agua

Los presidentes municipales participarán, sólo cuando los asuntos a tratar correspondan al ámbito de su competencia o se refieran a las esferas de gobierno de sus demarcaciones.

Los integrantes de la Junta de Gobierno tendrán derecho a voz y voto. El Director General del Instituto fungirá como Secretario Técnico, que tendrá derecho a voz.

Cuando el Gobernador del Estado no concurra a las sesiones de la Junta de Gobierno, asumirá la presidencia el Secretario de Obras Públicas.

Artículo 30.- Los integrantes de la Junta de Gobierno, por tratarse de funciones honoríficas, no percibirán retribución, emolumento o compensación alguna. Por cada integrante se designará un suplente que será nombrado de manera formal por el propietario.

Cada integrante propietario designará su suplente. El cargo de los integrantes de la Junta de Gobierno será de naturaleza honorífica, por lo que no percibirán retribución, emolumento o compensación alguna por el desempeño de sus funciones.

Artículo 31.- A las sesiones de la Junta de Gobierno se podrá invitar con voz pero sin voto a los servidores públicos y especialistas que, por la naturaleza de los asuntos a tratar, acuerde la propia Junta de Gobierno.

Artículo 32.- La Junta de Gobierno tendrá las siguientes atribuciones:

I.- Nombrar y remover al Director General;

II.- Aprobar el reglamento interior, así como la demás normatividad necesaria para el funcionamiento del Instituto, a propuesta del Director General;

III.- Aprobar el programa operativo anual del Instituto;

IV.- Aprobar anualmente el proyecto de ingresos, el programa operativo y el presupuesto general de gastos e inversión, así como los requerimientos de transferencias o subsidios del Instituto;

V.- Nombrar y remover, a propuesta del Director General, a los servidores públicos del Instituto que ocupen cargos de los dos niveles jerárquicos administrativos inmediatos inferiores al de aquél;

VI.- Autorizar las políticas para la celebración de acuerdos, convenios, contratos, mandatos y comisiones relacionados con las atribuciones del Instituto;

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

VIII.- Aprobar las políticas generales, así como de colaboración con los sectores social y privado;

IX.- Formular las reglas de operación de los programas;

X.- Aprobar los programas anuales de adquisición, arrendamiento y enajenación de bienes muebles e inmuebles, de realización de obras y de prestación de servicios, que se requieran para el cumplimiento de las atribuciones del Instituto;

XI.- Analizar y aprobar, en su caso, los informes que rinda el Director General, con la intervención que corresponda a la Secretaría de la Contraloría General;

- XII.- Conocer y resolver aquellos asuntos que someta a su consideración el Director General;
- XIII.- Vincular las acciones de fomento al crecimiento económico, de desarrollo social, desarrollo urbano, desarrollo rural, ordenación del territorio, mejoramiento ambiental y aprovechamiento óptimo de los recursos naturales, con las políticas nacional, estatal y municipales de vivienda;
- XIV.- Acordar inversiones y mecanismos de financiamiento y coordinación para ampliar la oferta habitacional; facilitar el crédito a toda la población; consolidar la producción social de vivienda y lograr una mayor transparencia y equidad en la asignación de los apoyos, estímulos y subsidios federales para la adquisición, construcción y mejoramiento de viviendas, particularmente los dirigidos a la población de más bajos ingresos;
- XV.- Conocer las opiniones y recomendaciones del Consejo;
- XVI.- Aprobar la creación de subcomisiones y grupos de trabajo para la atención de temas específicos;
- XVII.- Otorgar facultades al Director General para que en representación del Instituto ejerza actos de dominio inherentes a las atribuciones de la Comisión; y
- XVIII.- Las demás que determine esta Ley y su reglamento.

Artículo 33.- La Junta de Gobierno celebrará trimestralmente sesiones ordinarias y las extraordinarias que sean necesarias.

La Junta de Gobierno sesionará válidamente con la asistencia de la mitad más uno de sus integrantes. Las decisiones se tomarán por mayoría de votos de los integrantes presentes.

Artículo 34.- El Director General del Instituto contará con las siguientes facultades:

- I.- Ejecutar por sí o por medio de las unidades administrativas que de él dependen, los acuerdos que emanen de la Junta, dictando todas las disposiciones necesarias para su cumplimiento en observancia de la presente Ley y de los ordenamientos respectivos;
- II.- Elaborar y someter a conocimiento y aprobación de la Junta de Gobierno, los planes institucionales, proyectos de presupuestos de ingresos y egresos, programas de trabajo, inversión y de financiamiento;
- III.- Presentar a la Junta de Gobierno, un proyecto que establezca las normas de calidad y la tabla de valores de precios unitarios, a los cuales deberá apegarse el Instituto al llevar a cabo su programa operativo anual;
- IV.- Elaborar para su presentación a la Junta de Gobierno, el proyecto de Plan Estatal de Vivienda, que una vez aprobado deberá presentarse a la Secretaría;
- V.- Elaborar los proyectos que estime pertinentes para la constitución de reservas territoriales y presentarlos a la Junta de Gobierno;
- VI.- Presentar a la Junta de Gobierno, para su aprobación, los estados financieros y el informe de actividades del ejercicio anterior;

- VII.- Promover, coordinar, ejecutar y administrar los programas y acciones para la adquisición o construcción de vivienda, y para el mejoramiento de las casas habitación ya existentes en el Estado, de conformidad con los ordenamientos jurídicos vigentes;
- VIII.- Planear, dirigir y administrar el funcionamiento del Instituto, conforme a los lineamientos de la Junta de Gobierno;
- IX.- Determinar los tipos y montos de financiamientos para el desarrollo de vivienda, así como indicar las garantías adecuadas y someterlos a la aprobación de la Junta de Gobierno;
- X.- Promover y gestionar ante toda clase de autoridades, personas físicas o morales, la incorporación al patrimonio del Instituto de los bienes necesarios para el cumplimiento de sus objetivos;
- XI.- Celebrar convenios, contratos y demás actos jurídicos que sean necesarios para la realización del objeto del Instituto;
- XII.- Rendir el informe anual a la Junta de Gobierno de su gestión administrativa;
- XIII.- Dirigir y encomendar los estudios e investigaciones necesarios para el cumplimiento del objeto del Instituto;
- XIV.- Conocer y resolver los asuntos de carácter administrativo y laboral relacionados con la administración de recursos humanos del organismo; nombrar y remover a los funcionarios de las áreas administrativas, técnicas y operativas del mismo, de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables;
- XV.- Establecer las políticas y criterios que contribuyan a mejorar la eficacia y la eficiencia de los procesos del Instituto en sus distintas áreas;
- XVI.- Implementar mecanismos para la formación integral del personal, en particular en materia de relaciones humanas a fin de brindar un servicio de calidad a ciudadanos, organismos y empresas;
- XVII.- Elaborar y someter a la aprobación de la Junta de Gobierno los manuales de políticas administrativas y la organización de la estructura, así como evaluar la operación de los mismos;
- XVIII.- Fungir como Secretario Técnico de la Junta de Gobierno; y
- XIX.- Las demás que establezca esta Ley, otros ordenamientos legales.

Artículo 35.- El Instituto contará con un Contralor interno, que será designado por el Titular de la Secretaría de la Contraloría General, quien tendrá la función de vigilar la correcta aplicación de las disposiciones legales y administrativas correspondientes, así como las demás que le confiera la Ley de la materia y el Titular de la citada Secretaría.

CAPÍTULO IV CONSEJO ESTATAL DE FOMENTO A LA VIVIENDA

Artículo 36.- El Consejo Estatal de Fomento a la Vivienda, será la instancia de consulta y asesoría del Ejecutivo del Estado y tendrá como función la de proponer medidas para planear,

formular, instrumentar y seguir la Política Estatal de Vivienda y el respectivo Programa Estatal de Vivienda.

Artículo 37.- En la integración del Consejo Estatal de Fomento a la Vivienda deberán observarse los principios de pluralidad y equidad; para lo cual se considerará a los sectores público, social y privado.

Artículo 38.- El Consejo se integrará de la siguiente manera:

I.- Un Presidente que será el Gobernador Constitucional del Estado.

II.- Un Vicepresidente, que será el Director General del Instituto.

III.- Un Secretario Técnico, que será designado por el Presidente del Consejo.

IV.- Los titulares de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal que inciden en el sector vivienda, quienes fungirán como vocales.

V.- Los Ayuntamientos estarán representados en el Consejo por el Presidente Municipal o por quien este designe para ello;

VI.- Los delegados en el Estado de las dependencias y entidades federales, cuya función esté relacionada con la vivienda, el ordenamiento territorial y la protección del ambiente; y

VII.- Hasta 15 consejeros ciudadanos, que serán las personas que designe la Junta de Gobierno del Instituto a propuesta de las cámaras, instituciones educativas, colegios de profesionistas, así como organismos de la sociedad civil relacionados con el desarrollo de vivienda en el Estado y el sector social.

Artículo 39.- El desempeño del cargo como integrante del Consejo será a título honorífico, por lo que sus integrantes no percibirán retribución alguna por este concepto, salvo el cargo de Secretario Técnico.

Artículo 40.- El Consejo tendrá las siguientes atribuciones:

I.- Emitir los lineamientos para su operación y funcionamiento.

II.- Conocer, discutir y formular propuestas respecto de las políticas contenidas en el Programa Estatal de Vivienda y emitir opiniones sobre su cumplimiento.

III.- Proponer criterios para la planeación y ejecución de las políticas y programas de vivienda.

IV.- Proponer modificaciones en materia de vivienda, de conformidad con el marco jurídico vigente y de los análisis que se realicen.

V.- Proponer esquemas generales de organización para la eficaz atención, coordinación y vinculación de las actividades de vivienda en las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y los Municipios y con los sectores involucrados.

VI.- Aprobar la creación de comités y grupos de trabajo para la atención de temas específicos y emitir los lineamientos para su operación.

CAPÍTULO V AYUNTAMIENTOS

Artículo 41.- Los Ayuntamientos, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, tendrán las atribuciones siguientes:

I.- Formular, aprobar, y administrar los Programas Municipales de Suelo y de Vivienda y los que de éstos se deriven y solucionen los problemas habitacionales, en congruencia con los lineamientos del Programa Nacional de Vivienda, la Ley de Vivienda, el Programa Estatal de Vivienda, esta ley, los programas de desarrollo urbano correspondientes y los demás ordenamientos locales aplicables, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;

II.- Establecer y operar sistemas de financiamiento y subsidios que permitan a la población de escasos recursos, obtener recursos preferenciales para adquisición de tierra para uso habitacional o para adquisición, construcción, mejoramiento, ampliación y rehabilitación de vivienda;

III.- Fomentar la regularización de la tenencia de suelo en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con la Política Estatal de Vivienda y los Programas de Desarrollo Urbano;

IV.- Determinar las zonas para el desarrollo habitacional, de conformidad con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y la legislación aplicable en materia de desarrollo urbano;

V.- 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 programas de vivienda federales, estatales y municipales;

VI.- Coordinar acciones con el gobierno estatal, con la finalidad de recibir apoyo para la planeación, gestión de recursos, operación de programas y ejecución de acciones en materia de suelo y vivienda;

VII.- Coordinar acciones en materia de suelo y vivienda con otros municipios;

VIII.- Conformar las reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, respetando el entorno ecológico, preservación y el uso eficiente de los recursos naturales de los centros de población, de conformidad con los requerimientos poblacionales y con las disposiciones jurídicas aplicables;

IX.- Operar mecanismos que le permitan contar con suelo suficiente y oportuno para uso habitacional.

X.- 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 el Programa Municipal de Vivienda;

XI.- Generar y proporcionar, según se requiera, la información sobre el avance de las acciones y los programas de vivienda desarrollados en el Municipio, a las dependencias y las entidades de los Ejecutivos Federal y Estatal.

XII.- Coordinar con el ejecutivo estatal, la ejecución y el seguimiento del Programa Estatal de Vivienda

- XIII.- Integrar el Sistema de Información Municipal, que permita conocer la situación real de la vivienda en el Municipio, tomando en cuenta el desarrollo y el crecimiento de la misma, y las condiciones que inciden en ella, como el rezago, la calidad, los espacios y los servicios básicos;
- XIV.- Proporcionar la información correspondiente al Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda, en el marco de los acuerdos y los convenios que celebre el Ayuntamiento con el Ejecutivo Estatal y/o el Federal;
- XV.- Instrumentar mecanismos indicativos de las tendencias del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial a corto, mediano y largo plazo, así como realizar planeación, programación y presupuestación de las acciones de suelo y vivienda en su ámbito territorial, otorgando atención preferente a grupos sociales en situación de vulnerabilidad
- XVI.- 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, coordinando 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;
- XVII.- Vigilar 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;
- XVIII.- Fomentar la participación ciudadana y recibir las opiniones de los grupos sociales que integran la comunidad, respecto a las acciones de formulación, aprobación, ejecución, vigilancia y evaluación del Programa Municipal de Vivienda;
- XIX.- Prestar, los servicios públicos municipales a los predios en los que se realicen acciones de vivienda derivados de los diferentes programas de vivienda federales, estatales y municipales;
- XX.- Informar y difundir de forma permanente a la sociedad sobre la existencia y la aplicación de Planes y Programas de Vivienda; y,
- XXI.- Las demás que le otorgue la presente Ley y las disposiciones legales relativas.

TÍTULO CUARTO FINANCIAMIENTO PARA LA VIVIENDA

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 42.- La aplicación de recursos públicos para la vivienda en el Estado tiene por objeto la promoción de la producción, la ampliación de la oferta habitacional y la regulación de la relación entre el cumplimiento del derecho a la vivienda y los intereses de mercado, de conformidad con el Programa Estatal de Vivienda.

Artículo 43.- El Gobierno del Estado tiene la responsabilidad de apoyar preferentemente a la población vulnerable, por lo que diseñará, definirá y operará un conjunto de mecanismos y acciones para captar y destinar ahorros, subsidios, financiamientos y otras aportaciones para los programas de vivienda que respondan a las necesidades de vivienda de los distintos sectores de la población.

Artículo 44.- Para el financiamiento a la producción y la 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.

V.- Fomentar la participación de más y diversos intermediarios financieros, a efecto de generar una mayor competitividad en el sector.

Artículo 45.- El Programa 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, cuya aplicación se hará a través del Instituto;

III.- Inversión de otros organismos públicos locales o federales de vivienda, que operan en el Estado;

IV.- Inversión Mixta, del Gobierno Estatal y aportaciones del sector privado y otras fuentes de financiamiento;

V.- Ahorro colectivo de los beneficiarios, conforme a las disposiciones legales y a los convenios con las organizaciones desarrolladoras de vivienda del sector social.

Artículo 46.- Los organismos públicos deberán llevar a cabo acciones que generen recursos financieros facilitando el sustento económico para el cumplimiento del Programa Anual de Vivienda.

Artículo 47.- Los recursos del Instituto, a efecto de cumplir con su objeto, se destinarán a realizar las siguientes acciones:

- I.- Promoción, estudios y proyectos relacionados con planeación, diseño, construcción, infraestructura y equipamiento para la vivienda
- II.- Adquisición y reciclamiento de suelo urbano para vivienda;
- III.- Producción de vivienda nueva y progresiva en todas sus modalidades;
- IV.- Programas de mejoramiento de vivienda
- V.- Programas de arrendamiento habitacional
- VI.- Programas de autoproducción y autoconstrucción de vivienda entre los que se incluyen :
 - a) Regularización de la tenencia de la tierra, de la vivienda y de los conjuntos habitacionales;
 - b) Producción y/o distribución de materiales, elementos y componentes de la vivienda;
 - c) Otorgamiento de apoyos financieros para dotación, introducción o mejoramiento de la infraestructura, y servicios urbanos para la vivienda;
- VII.- Programas de crédito para:
 - a) Adquisición de vivienda Producción de vivienda en arrendamiento y/o con opción a compra.
 - b) Rehabilitación de viviendas de alto riesgo;
- 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;
 - b) Cartera de vivienda de arrendamiento con opción compra;
- X.- Otorgar subsidios y apoyos vinculados a los programas de ahorro para la vivienda y de suelo para uso habitacional;
- XI.- Fomento de actividades de investigación científica y/o técnica para su aplicación a la vivienda;
- XII.- Promoción del 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 48.- El Instituto impulsará la constitución de los fondos de ahorro e inversión, de administración, de garantía y de rescate para la vivienda, creados con activos seguros, rentables y de fácil liquidación, con las primas que deben pagar los beneficiarios, a fin de promover el ahorro productivo de los beneficiarios; y de que los beneficiarios puedan cubrir sus créditos en los términos y los porcentajes establecidos en sus contratos.

Artículo 49.- Para otorgar el 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, en particular las entidades de ahorro y crédito popular autorizadas por las leyes aplicables en la materia.

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

Artículo 50.- Se fomentarán programas que combinen ahorro con crédito, subsidio o ambos, según corresponda, sin perjuicio de los demás requisitos de elegibilidad que establezcan las disposiciones aplicables, considerando las condiciones socioeconómicas de ahorro de los beneficiarios.

CAPÍTULO II CRÉDITO Y BENEFICIARIOS

Artículo 51.- El Instituto 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 sean accesibles a toda la población, de conformidad con las previsiones de esta Ley y demás disposiciones aplicables.

Artículo 52.- Los créditos de vivienda suponen la devolución de los mismos, en los términos que señale la normatividad aplicable. En consecuencia sólo podrán otorgarse en proporción a la capacidad de pago del beneficiario.

Artículo 53.- El monto total por concepto de servicio de amortizaciones e intereses y de créditos de vivienda otorgados por el Instituto, en ningún caso deberá superar el 30% de los ingresos nominales mensuales de la familia beneficiaria.

Artículo 54.- Para garantizar el derecho a la información, las autoridades de vivienda o cualquier otra entidad, dependencia, u organismo público, relacionado con la producción de vivienda, comunicará y difundirá con claridad y oportunidad a los interesados sobre cualquier trámite o gestión que deba realizarse ante ellas.

Artículo 55.- El Instituto informará procedimientos, tiempos de respuesta, costos y requisitos necesarios para producir y adquirir vivienda, mediante la elaboración y la difusión de material informativo, dirigido a promotores y productores sociales y privados, principalmente sobre sus Programas y Reglas de Operación. De igual manera, elaborará y difundirá material informativo para la población acreditada o solicitante de algún crédito de vivienda.

Artículo 56.- Con el objeto de hacer más rápidos y expeditos los trámites para vivienda, el Ejecutivo del Estado promoverá la operación y la revisión permanente de un procedimiento único, sencillo y ágil, que permita en una sola dependencia gestionar todos los trámites vinculados con permisos, licencias y autorizaciones, a fin de evitar la duplicidad de procedimientos.

Asimismo, promoverá una estrecha coordinación con los ayuntamientos para vincular los procesos de autorización.

Artículo 57.- El reglamento de la presente Ley y las disposiciones que de ésta se desprendan, así como las que para el cumplimiento de la misma dicten las autoridades, tendrán por objeto:

- I.- Simplificar y concentrar en una Oficina los Trámites de Permisos y Licencias de desarrollo urbano y vivienda, en cada uno de los Municipios del Estado;
- II.- Facilitar y promover apoyos en el pago de impuestos y derechos relacionados con las autorizaciones de proyectos de vivienda básica y social.
- III.- Otorgar facilidades y promocionar apoyos en el pago de impuestos y derechos para la regularización de títulos y construcciones; y
- IV.- Establecer procedimientos ágiles y simplificados en el Registro Público de la Propiedad.

CAPÍTULO III ESTÍMULOS A LA VIVIENDA

Artículo 58.- El Gobierno del Estado y los municipios a través de sus dependencias y organismos, promoverán beneficios, estímulos, facilidades y mecanismos de excepción y exención para la producción y comercialización de vivienda, que en concordancia con sus respectivas leyes de ingresos, representen medidas que disminuyan los costos finales de la vivienda básica, económica, progresiva, de interés social y popular, en beneficio de las familias adquirentes.

Artículo 59.- El Gobierno Estado, de acuerdo a la facultad que le otorga la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano y las disposiciones que de ésta se desprendan, así como las disposiciones que dicten las autoridades competentes, deberá:

- I.- Simplificar y promover apoyos en el pago de impuestos y derechos relacionados con las autorizaciones de vivienda.
- II.- 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 de suelo;
- III.- 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;
- IV.- Facilitar mecanismos de información y elaboración de estudios sobre las necesidades, inventario, modalidades y características de la vivienda, y

V- La realización de las demás acciones tendientes a cumplir con los fines previstos en esa Ley.

Artículo 60.- Los Municipios, de acuerdo a la facultad que les otorga la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano y las disposiciones que de ésta se desprendan, así como las disposiciones que dicten las autoridades competentes, preverán:

I.- Simplificar y concentrar en una ventanilla única los trámites de permisos y licencias de vivienda.

II.- Facilitar y promover apoyos en el pago de impuestos y derechos relacionados con las autorizaciones de proyectos de vivienda, y

III.- Otorgar facilidades y desarrollar estímulos en el pago de impuestos y derechos para la regularización de títulos y construcciones.

Artículo 61.- Los programas de construcción de viviendas por el sector privado y social podrán gozar de los beneficios, exenciones y aplicación de subsidios y facilidades administrativas que emita el Ejecutivo del Estado o los Ayuntamientos Municipales, siempre y cuando estén previamente registrados y calificados por el Instituto de Vivienda del Estado, como una acción de vivienda contemplada en el contexto de los programas de vivienda.

TÍTULO QUINTO SUELO PARA VIVIENDA

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 62.- Los apoyos y los instrumentos del Ejecutivo del Estado, en materia de suelo, se dirigirán a:

I.- Generar una oferta de suelo para el desarrollo de acciones de vivienda, y

II.- Fomentar esquemas y programas que contemplen recursos provenientes de crédito, ahorro y subsidio, para la adquisición de suelo.

Artículo 63.- El Instituto, instrumentará acciones, programas y estímulos que induzcan la colaboración y la 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 los acuerdos necesarios.

Artículo 64.- La adquisición de suelo o la constitución de reservas territoriales para uso habitacional deberá observar las disposiciones legales en materia de asentamientos humanos,

agraria y ambiental aplicables. Esta disposición se aplicará a todo tipo de operaciones inmobiliarias.

Artículo 65.- El Instituto proyectos inmobiliarios en los que se transfieran tierras de uso común o parceladas 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 las demás disposiciones aplicables.

Artículo 66.- Se considera de utilidad pública la incorporación de suelo para la construcción de viviendas de tipo social o para la constitución de reservas territoriales con fines habitacionales del mismo tipo.

Artículo 67.- 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 los programas de desarrollo urbano vigentes en el Estado y en los municipios.

Artículo 68.- El 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 69.- El Instituto podrá adquirir predios para destinarse a programas de vivienda bajo las siguientes condiciones:

- I.- Respetar planes y disposiciones locales que regulan el uso del suelo, y
- II.- Evaluar la disponibilidad de infraestructura, equipamiento y servicios públicos en los predios de que se trate.

Artículo 70.- El Instituto, podrá enajenar áreas o predios de su dominio observando en todo caso:

- I.- Que el aprovechamiento de los inmuebles sea congruente con el Programa Estatal de Vivienda, con el Programa Estatal 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 y las condiciones de participación del Ejecutivo y los solicitantes.

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

TÍTULO SEXTO CALIDAD Y LA SUSTENTABILIDAD DE LA VIVIENDA

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 71.- El Gobierno del Estado y los Municipios en concordancia con la política nacional de vivienda instrumentarán medidas e impulsarán mecanismos hacia un desarrollo habitacional sustentable, para lo cual:

- I.- Se deberá adecuar la normatividad vigente en materia de vivienda hacia el cuidado del medio ambiente;
- II.- Fomentará el uso de tecnologías novedosas que garanticen el cuidado al medio ambiente;
- III.- Diseñará y desarrollará esquemas de incentivos fiscales dirigidos a los desarrolladores y usuarios que promuevan y atiendan este tipo de acciones;
- IV.- Impulsará mecanismos para la re densificación de espacios urbanos;
- V.- Impulsará el mejoramiento del parque habitacional existente, especialmente lo referente al saneamiento básico; y
- VI.- Impulsará un programa de mantenimiento del parque habitacional, a través del fomento de una cultura en condominio.

Artículo 72.- El Gobierno del Estado y los Municipios en coordinación con las autoridades federales competentes, promoverán, que en los desarrollos y proyectos habitacionales en sus distintas modalidades y en la utilización de recursos y servicios asociados, se considere:

- I.- La construcción de conjuntos habitacionales verticales;
- II.- El uso de equipos que generen el ahorro de energía;
- III.- Instrumentar dispositivos para reciclado del agua;
- IV.- Garantizar, dentro de las áreas de equipamiento, suficiente provisión de espacios verdes;
- V.- La observación de normas que mitiguen el impacto de posibles desastres naturales;
- VI.- El análisis del equipamiento requerido dentro del conjunto y en relación con su entorno, de acuerdo al Sistema Normativo de Equipamiento Urbano; y
- VII.- Considerar elementos constructivos para personas con discapacidad, tanto en las áreas comunes como privadas.

Artículo 73.- El Gobierno del Estado en coordinación con las autoridades competentes tanto federales como municipales, promoverá, que en el desarrollo de las acciones habitacionales

en sus distintas modalidades y en la utilización de recursos y servicios asociados, se considere que las viviendas cuenten con:

- I.- Los espacios habitables y de higiene suficientes en función al número de usuarios;
- II.- Considerar la adecuación de espacios sociales y privados, cuando el destinatario presente alguna discapacidad;
- III.- Provea de los servicios de agua potable, energía eléctrica y el desalojo de aguas residuales;
- IV.- Garanticen la seguridad estructural;
- V.- La adecuación al clima con criterios de sustentabilidad y eficiencias energética;
- VI.- Utilizar bienes y servicios normalizados;
- VII.- Sistemas de edificación y tecnologías integradas a las características de cada región o localidad considerando el uso de materiales regionales que permitan impulsar la economía y por otra parte respetar el patrón existente de arquitectura vernácula; y
- VIII.- La calidad y tipo de materiales, productos, componentes, elementos y procedimientos de construcción de las viviendas acordes a las exigencias de la demanda.

Artículo 74.- Los Municipios en coordinación con el Instituto adecuarán las normas de diseño arquitectónico y tecnología de vivienda que tendrán como objetivo, propiciar la calidad y seguridad de las construcciones, con la participación de los sectores beneficiados en la producción y mejoramiento de sus viviendas.

Para los efectos de la normatividad aplicable la vivienda se clasificará en unifamiliar, multifamiliares o condominios y conjuntos habitacionales

Para autorizar la construcción de vivienda que implique la lotificación o fraccionamiento de terrenos, se sujetarán lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado, y demás disposiciones aplicables.

Artículo 75.- El Estado y los Municipios celebrarán acuerdos y convenios con los sectores sociales y privado, que tengan por objeto el mejoramiento de las condiciones de convivencia, impulsando la dotación y la administración de la infraestructura, los equipamientos y los servicios urbanos necesarios, así como el financiamiento compartido para el adecuado mantenimiento sustentable de las unidades y desarrollos habitacionales.

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

Artículo 76.- Las acciones para la producción y el mejoramiento de la vivienda que lleven a cabo dependencias o entidades de la Administración Pública Estatal se sujetarán a las normas de

diseño, tecnología de la construcción, uso y aprovechamiento, y guardarán congruencia con lo dispuesto en los ordenamientos legales aplicables.

Artículo 77.- Las acciones de vivienda que se realicen en la entidad y sus municipios, deberán ser congruentes con las necesidades de cada centro de población y con los planes y los programas que regulan el uso y el aprovechamiento del suelo, a fin de garantizar un desarrollo urbano ordenado. Además, establecerán las provisiones para dotar a los desarrollos de vivienda que cumplan con lo anterior, de infraestructura y equipamiento básico y adoptarán las medidas conducentes para mitigar los posibles impactos sobre el medio ambiente.

Artículo 78.- El Instituto promoverá la celebración de acuerdos y convenios con productores de materiales básicos para la construcción de vivienda a precios preferenciales para:

- I.- Atender a programas de vivienda emergente para atención a damnificados, derivados de desastres;
- II.- Apoyar programas de producción social de vivienda, en particular aquellos de autoproducción, autoconstrucción y mejoramiento de vivienda para familias en situación de pobreza, y
- III.- Conformar paquetes de materiales para las familias en situación de pobreza.

Asimismo, promoverá la celebración de convenios para el otorgamiento de asesoría y capacitación a los adquirentes de materiales para el uso adecuado de los productos, sobre sistemas constructivos y prototipos arquitectónicos, así como para la obtención de licencias y permisos de construcción necesarios.

Artículo 79.- Se 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 con los principios de una vivienda digna y decorosa.

Asimismo, promoverá que las tecnologías, sean acordes con los requerimientos sociales, regionales y a las características propias de la población, estableciendo mecanismos de investigación y experimentación tecnológica.

Artículo 80.- Se promoverá el uso de materiales y productos que contribuyan a evitar efluentes y emisiones que deterioren el medio ambiente, así como aquellos que propicien ahorro de energía, uso eficiente de agua, un ambiente más confortable y saludable dentro de la vivienda de acuerdo con las características climáticas de la región.

TÍTULO SÉPTIMO PRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 81.- El Ejecutivo del Estado facilitará y promoverá el desarrollo y la 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 82.- El Instituto promoverá la asistencia técnica, a los productores sociales de vivienda, la cual se podrá proporcionar a través de:

- I.- Organizaciones sociales;
- II.- Institutos o centro de asistencia;
- III.- Instituciones académicas, científicas o tecnológicas;
- IV.- Colegios, asociaciones o gremios profesionales; y,
- V.- Dependencias y organismos del sector público, en particular el propio Instituto.

Artículo 83.- Para la investigación y el 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.

Artículo 84.- El Ejecutivo del Estado fomentará el desarrollo de programas de suelo y vivienda dirigidos a:

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

Artículo 85.- Las políticas y los programas dirigidos al estímulo y el apoyo de la producción social de vivienda y de la vivienda rural e indígena 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 a corto, mediano y largo plazo, continuidad y complementariedad de la asistencia integral y de los apoyos materiales o financieros que se les proporcionen;

V.- Atender las distintas formas legales de propiedad y posesión de la tierra, así como de tenencia individual o colectiva, en propiedad privada o no, adecuando los diversos instrumentos y productos financieros al efecto.

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

Artículo 86.- El Ejecutivo fomentará en programas y proyectos de producción social de vivienda la inclusión de actividades productivas y el desarrollo de actividades generadoras de ingreso, orientadas al fortalecimiento económico de la población participante en ellos, de conformidad con lo establecido en las disposiciones aplicables.

Artículo 87.- Como apoyo al desarrollo de la producción social de vivienda, el Ejecutivo fomentará la realización de convenios de capacitación, investigación y desarrollo tecnológico con universidades, organismos no gubernamentales y consultores especializados, entre otros.

Artículo 88.- Las organizaciones de la sociedad civil que tengan por objeto adquirir, mejorar, construir o producir vivienda de forma social, así como otorgar asesoría integral en la materia, serán objeto de acciones de fomento por parte de dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal.

TÍTULO OCTAVO CONCERTACIÓN CON LOS SECTORES SOCIAL Y PRIVADO

CAPÍTULO I

Artículo 89.- La participación de los promotores privados en los programas de vivienda del Estado, estará sujeta a la supervisión del Instituto, el cual dictará las normas para ejecución de obras, requisitos y trámites, registro de promotores y entrega de fianzas y garantías, dependiendo del alcance de obra, en observancia de las disposiciones vigentes.

Artículo 90.- La participación de los promotores sociales en los programas de vivienda del Estado, estará sujeta a la supervisión del Instituto, ante él que deberán estar acreditados y

registrados, conforme a las disposiciones que emita, mismas que permitirán el desarrollo autónomo de los promotores sociales y básicamente estarán orientadas a garantizar la transparencia en el manejo y la aplicación de recursos, vigilando en todo momento el que estén a salvo sus derechos como beneficiarios y productores.

Artículo 91.- El Instituto podrá celebrar convenios con productores sociales y universidades e instituciones de educación superior, dirigidos a investigación, asesoría y apoyo técnico.

Artículo 92.- El Ejecutivo del Estado promoverá la participación de los sectores social y privado en la instrumentación de programas y acciones de vivienda.

Artículo 93.- Los acuerdos y los convenios que se celebren con los sectores social y privado podrán tener por objeto:

- I.- Buscar el acceso del mayor número de personas a la vivienda, estableciendo mecanismos que beneficien preferentemente a la población en situación de pobreza;
- 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 del suelo a través del órgano correspondiente;
- 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 ambiente y los recursos naturales;
- VI.- Ejecutar acciones y obras urbanas para 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 de Información;
- VIII.- Implementar los programas para que los insumos y los materiales para construcción y mejoramiento de vivienda sean competitivos;
- 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.

CAPÍTULO II ASOCIACIÓN DE VECINOS

Artículo 94.- Las asociaciones de vecinos y otras formas de organización ciudadana y vecinal son organismos de participación social en la gestión del desarrollo urbano de una zona, barrio o colonia de un determinado centro de población, para los efectos de este ordenamiento tendrán las siguientes atribuciones:

- I.- Participar en la elaboración del proyecto de Programa Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente a su zona, colonia o barrio, para su propuesta ante el Ayuntamiento;
- II.- Promover ante el Ayuntamiento, se expida o revise el Programa Parcial de Urbanización correspondiente a su zona, colonia o barrio, procediendo conforme a la fracción anterior o presentando propuestas específicas y solicitando se integre el proyecto respectivo;
- III.- Opinar en relación con las acciones urbanísticas y la determinación de usos y destinos, propuestas en proyectos de programas de desarrollo urbano que los afecten; pudiendo ser convocadas por el Ayuntamiento ;
- IV.- El Ayuntamiento estudiará las opiniones recibidas y las contestará fundadamente en un plazo de treinta días hábiles contados a partir de la fecha en que le fueron presentadas y, en su caso, hará las modificaciones correspondientes, procediendo a ordenar su publicación, en el Periódico Oficial del Estado.
- V.- Vigilar el cumplimiento de las disposiciones autorizadas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente a su zona, barrio o colonia, por parte de las autoridades y los particulares; y
- VI.- Representar los vecinos de su zona, colonia o barrio, en la defensa de sus legítimos intereses, cuando éstos resulten afectados por actos de autoridades o particulares, en las materias que regula la presente Ley.

TÍTULO NOVENO VIVIENDA RURAL

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 95.- El Gobierno del Estado en coordinación con los ayuntamientos, deberá establecer y apoyar programas colectivos de autoconstrucción cuando se trate de vivienda rural, en el que los integrantes de la propia comunidad participen en los trabajos respectivos de manera conjunta, de tal suerte que, además de abatir los costos, se fomenten entre aquéllos los lazos de solidaridad y el espíritu comunitario, y se aprovechen los materiales disponibles de manera natural en la zona.

Artículo 96.- Las acciones en materia de vivienda rural, podrán realizarse tanto en conjuntos habitacionales, como en predios de los beneficiarios de las comunidades, privilegiando el espacio y adecuándolas al número de integrantes promedio, como a los usos y costumbres de la familia rural, al clima y a las preferencias de diseño y uso de materiales locales.

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

TÍTULO DÉCIMO MEDIDAS DE SEGURIDAD, SANCIONES Y RECURSOS

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 97.- Las dependencias y los organismos del Estado, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, vigilarán el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley.

Artículo 98.- Para los efectos de este capítulo, será responsable de las infracciones a las disposiciones de esta Ley a quien:

I.- Ejecute, ordene o favorezca acciones u omisiones constitutivas de infracción;

II.- Contravenga con su conducta las disposiciones de la presente Ley; o

III.- Utilicen o saque provecho de los programas para fines políticos o electorales.

Independientemente de las sanciones administrativas que se impongan al infractor, la autoridad competente, en su caso, hará del conocimiento del Ministerio Público los hechos que pudieren constituir delito.

Artículo 99.- Para garantizar el cumplimiento de contratos entre particulares y organismos públicos de vivienda, se recurrirá a las previsiones normativas y las sanciones establecidas en los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles del Estado así como su respectiva Ley de Justicia y Procedimientos Administrativos del Estado de Nayarit.

TRANSITORIOS

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

Artículo Segundo.- Se Abroga el decreto legislativo No. 7838 que crea el Instituto Promotor de la Vivienda, Desarrollo Urbano y Ecología de Nayarit, publicado el 29 de marzo de 1995, en el Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado.

Artículo Tercero.- El Instituto Promotor de la Vivienda de Nayarit quedará constituido a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, asumiendo las funciones e integrándose con la estructura orgánica, recursos financieros, materiales y humanos que actualmente tiene asignados el Instituto Promotor de la Vivienda, Desarrollo Urbano y Ecología de Nayarit.

Artículo Cuarto.- Se dejan a salvo los derechos adquiridos por los servidores públicos adscritos a la fecha en el Instituto Promotor de la Vivienda, Desarrollo Urbano y Ecología de Nayarit, garantizando su incorporación a la estructura orgánica del Instituto Promotor de la Vivienda de Nayarit.

Artículo Quinto.- Los asuntos y procedimientos que a la fecha sean responsabilidad del Instituto Promotor de la Vivienda, Desarrollo Urbano y Ecología de Nayarit, pasarán al Instituto Promotor de la Vivienda de Nayarit, para su turno, solución o resolución, atendiendo a las atribuciones que por motivo del presente decreto se le hubieren conferido.

Artículo Sexto.- En un plazo no mayor de 180 días naturales deberá adecuarse la normatividad y reglamentación vigente en materia de desarrollo urbano y vivienda preponderando en todo momento la promoción y estímulo para la generación de vivienda básica, económica, progresiva, de interés social y popular.