

**CC. SECRETARIOS DE LA MESA DIRECTIVA
DE LA QUINCUAGÉSIMO SÉPTIMA LEGISLATURA
DEL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO
P R E S E N T E.**

Los que suscriben Diputados miembros de las Comisiones de Gobernación, Justicia y Puntos Constitucionales y de Desarrollo Social, y demás Diputados integrantes de la Quincuagésimo Séptima Legislatura del Honorable Congreso del Estado de Puebla; y

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

Que el párrafo cuarto del artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece como un derecho de toda familia a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, así el Estado debe establecer los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar este objetivo, lo que trae como consecuencia garantizar este derecho de carácter social.

En este sentido, las normas programáticas de vivienda precisan que el concepto de vivienda digna se refiere al mínimo al que se pueden reducir las características de la vivienda sin sacrificar su eficacia como satisfactor de las necesidades básicas, no suntuarias, habitacionales de sus ocupantes.

Sin embargo, las desigualdades de ingresos y oportunidades en la sociedad, produce efectos negativos en el desarrollo de la misma e incrementa la cantidad de personas que no pueden acceder a una vivienda adecuada y segura, convirtiéndose el tema de la vivienda en uno de los puntos torales de la administración pública, misma que merece atención especial como política de Estado.

La vivienda tiene como premisa fundamental ser el elemento en donde se ubica la

unidad social básica denominada familia y se constituye como un bien de consumo indispensable que proporciona a éstas protección, higiene, privacidad y comodidad suficiente para el desarrollo de las personas que la habitan.

En este sentido el Poder Legislativo, atento a la necesidad de mejorar las condiciones de vida de los ciudadanos poblanos, se ha trazado como finalidad seguir una política social que eleve la calidad de vida. Razón por la cual, la Quincuagésimo Séptima Legislatura, a partir de los trabajos de la Agenda Legislativa 2008 – 2011, dentro del eje tres denominado “Desarrollo Social e Igualdad de Oportunidades”, manifestó su preocupación porque una sociedad vulnerable no puede potenciar y desarrollar sus capacidades humanas y productivas, así como tampoco el ejercicio pleno de sus derechos, motivo por el que se plasmó dentro de las propuestas el fortalecimiento del marco regulatorio en materia de vivienda.

No obstante lo anterior, esta Legislatura recuperó los análisis, estudios, proyectos y trabajos de la Quincuagésimo Sexta Legislatura, que se desarrollaron con la participación de las distintas organizaciones civiles e instituciones públicas, conservando el espíritu y las motivaciones en la elaboración de la presente Ley.

Conscientes de la problemática existente en torno a la necesidad de que cada familia cuente con una vivienda, es que la acción parlamentaria se sustenta en legislar en favor de los grupos sociales que por alguna circunstancia se encuentra en alguna situación de mayor indefensión para hacer frente a los problemas que plantea la realidad y que no cuentan con los recursos necesarios para satisfacer sus necesidades básicas; ya que no sólo se trata de dotar de vivienda a las familias existentes, sino también de hacer posible una política social de vivienda con visión de futuro y proyección.

Por esta preocupación, resultando necesario que esta Soberanía en el ámbito de su competencia prevea mecanismos de fomento y apoyo que se traduzcan en acciones

concretas y reales en respuesta a dicha necesidad y de esta forma impulsar a las familias poblanas para que cuenten con una vivienda que propicie su seguridad y bienestar, con fecha siete de julio del año dos mil ocho los Grupos Parlamentarios representados en este Poder Legislativo, en ejercicio de sus facultades conferidas por la legislación vigente en el Estado, suscribieron un acuerdo por el que se estableció como línea de acción el fortalecimiento del marco jurídico mediante el cual se fomente y facilite la adquisición de vivienda, consolidando de esta manera la política federal, estatal y municipal.

El derecho a la vivienda, así como, todos los derechos económicos, sociales y culturales, conforman una serie amplia y compleja de actividades del Estado. El constante mejoramiento de la sociedad supone nuevas y mejores leyes que vigoricen las relaciones y procesos sociales.

Es necesario que el Estado disponga de una estrategia en materia de vivienda con el objetivo de crear las condiciones necesarias, y con esto determinar con qué recursos se cuentan para alcanzar las políticas de vivienda y la forma más eficaz de utilizarlos.

En Sesión de fecha ocho de febrero de mil novecientos noventa y uno, el Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Puebla expidió el Decreto por virtud del cual se crea el Organismo Público Descentralizado denominado "Instituto Poblano de la Vivienda Popular", publicado en el Periódico Oficial del Estado con fecha quince de febrero del mismo año; siendo reformado por su similar, publicado con fecha quince de marzo de mil novecientos noventa y seis, modificando su denominación a "Instituto Poblano de la Vivienda".

No obstante es necesario crear un instrumento jurídico que establezca una política del Estado y de los Municipios en materia de vivienda, que contenga los programas, los instrumentos, los planes, acciones y apoyos y demás disposiciones legales para que toda familia o persona que habite en el Estado pueda disfrutar de una vivienda

digna y decorosa, preferentemente aquellas que se encuentren en una situación de marginación, pobreza y vulnerabilidad social.

Por lo que las Diputadas y Diputados teniendo como objetivo específico la revisión, análisis, discusión y actualización que en materia de vivienda sea de su competencia, a partir del consenso de las distintas posiciones y del acuerdo de los problemas que se deben resolver, se realizaron reuniones de trabajo con el objetivo de allegarse de propuestas, opiniones y criterios tanto con Dependencias y Entidades de la Administración Pública Federación y del Estado, como de organizaciones de profesionales, especialistas y ciudadanos interesados en la materia a fin de elaborar la Iniciativa de Ley de Vivienda para el Estado de Puebla que este día se presenta, ordenamiento que contiene de ochenta y cinco artículos agrupados en quince capítulos, dentro de los cuales como temas fundamentales encontramos los siguientes:

El Capítulo Primero titulado "Disposiciones Generales" aborda lo relativo al objeto de la presente Ley de Vivienda para el Estado de Puebla, así como un catálogo de definiciones de conceptos y los principios que rigen la materia de vivienda en nuestro Estado.

Por lo que hace a la Planeación y Programación de la Política de Vivienda contemplado en el Capítulo Segundo, se establecen los criterios bajo los cuales se orientará la política de vivienda, de conformidad con los Planes Estatal y Municipales, Plan de Ordenamiento Territorial y demás reglamentación aplicable. Asimismo, se establecen que es lo que debe tomarse en cuenta por el Estado y los Municipios en la programación y presupuestación anual del gasto público.

En el Capítulo Tercero se establece la creación del Sistema Estatal de Vivienda, como un mecanismo permanente de coordinación interinstitucional y de concertación de las acciones entre los sectores público, social y privado, para el cumplimiento de los

objetivos, prioridades y estrategias de la política estatal de vivienda.

Se precisa con claridad la competencia para la aplicación de la Ley en el Capítulo Cuarto, así como las atribuciones tanto del Ejecutivo del Estado, de los Ayuntamientos, como del Instituto Poblano de la Vivienda, lo anterior sin vulnerar la autonomía Municipal en irrestricto respeto al artículo 115 de nuestra Ley Fundamental.

En este sentido, y con el objetivo de asegurar la certidumbre y seguridad jurídica, en el Capítulo Quinto se establecen las facultades de verificación y visitas, a fin de que la autoridad pueda realizar actos tendientes a supervisar que los beneficiarios de una vivienda cumplan con las disposiciones de la presente Ley. Actos que en todo momento deberán contar con la debida fundamentación y motivación para no transgredir las garantías individuales de éstos.

Con la finalidad de que el Gobierno del Estado cuente con criterios objetivos y amplios en las medidas para la planeación, formulación, instrumentación, ejecución y seguimiento de la política estatal de vivienda, en el Capítulo Sexto se crea el Consejo para el Fomento a la Vivienda como una instancia auxiliar de consulta y asesoría del Ejecutivo Estatal con el objeto de que proponga las medidas pertinentes. De igual forma se establece la integración y funciones de dicho Consejo el cual tendrá representantes tanto del Gobierno Estatal, Municipal, Instituciones de Educación Superior, Colegios de profesionales en materia de vivienda, del sector empresarial y social.

Con esta Ley se busca facilitar la producción de vivienda. En tal sentido, el Gobierno del Estado podrán conceder los beneficios, estímulos y facilidades que consigna la presente Ley, de conformidad con la legislación aplicable, con la finalidad de incentivar el ejercicio tanto del Estado, como de los Municipios y de los particulares, para mejorar el campo habitacional, acciones previstas en el Capítulo Séptimo.

En el Capítulo Octavo de fundamental importancia, se establecen criterios que podrán observar los desarrolladores y constructores de vivienda que participen en programas o proyectos específicos del Gobierno del Estado y de los Municipios, tales como: la utilización de ecotécnicas y de ingeniería ambiental aplicable a la vivienda, la racionalización del uso del agua y cuando sea factible sus sistemas de reutilización, la utilización de los componentes prefabricados, el aprovechamiento de fuentes alternas de energía y la adopción de medidas que eviten la contaminación visual, auditiva, del aire, el agua y el suelo, entre otras.

Con relación al Desarrollo Sustentable, relevante resulta el tema de las reservas territoriales, mismas que han resultado una problemática con relación a la producción de vivienda. Por lo que en el Capítulo Noveno se prevé que sociedad y Gobierno actúen conjuntamente para atender las demandas en la materia para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, así como para dar solución al problema de los asentamientos humanos irregulares.

Haciendo uso de las tecnologías de la información en el Capítulo Décimo Primero se crea el Registro de Información Estatal, cuyo objetivo será el de integrar, generar y difundir la información para la adecuada planeación, instrumentación y seguimiento de la Política Estatal de Vivienda, mismo que estará a cargo del Instituto Poblano de la Vivienda, estableciéndose los mecanismos de coordinación necesarios con la Comisión Nacional de Vivienda y el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

La presente Ley de Vivienda para el Estado de Puebla contempla también una serie de instrumentos y apoyos en materia de financiamiento mediante el fomento de esquemas financieros tales como el crédito, transferencias y subsidios, de conformidad con la legislación y normatividad aplicables, temas importantes y necesarios que se establecen en el Capítulo Décimo Segundo.

Con el objeto de asegurar a los ciudadanos una actuación de las autoridades apegada a la legalidad y a una nueva cultura se establece en el Capítulo Décimo Tercero, que cualquier persona que se sienta afectada podrá denunciar los hechos, actos u omisiones que produzca o pueda producir daños al ejercicio de los derechos establecidos en esta Ley, a través de la Denuncia Popular, estableciendo requisitos y su forma de substanciación.

Correlativo con lo anterior, se establece que los servidores públicos que intervengan en los programas de vivienda y que utilicen de manera indebida su posición para algún beneficio serán responsables en términos de la legislación aplicable, prescripción plasmada en el Capítulo Décimo Cuarto.

Por último, como medio de defensa en el Capítulo Décimo Quinto se establece la procedencia y substanciación del Recurso de Revocación contra las resoluciones definitivas que se dicten en el procedimiento administrativo instaurado con motivo de la aplicación de esta Ley.

En nuestro Estado se hace preciso regular a la materia de vivienda, debido al constante y acelerado crecimiento de la población y la falta de instrumentos para ofrecer vivienda, aunado a lo anterior, en muchos casos la situación de vulnerabilidad en que se encuentra hace que sea más complicado contar con un patrimonio que garantice una seguridad jurídica y social, debido a las condiciones del mercado.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 57 fracción I, 63 fracción II y 64 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla; 43 fracciones I y IV, 69 fracción II, 70 y 71 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado; 20, 21, 22, 23 y 24 fracciones I y IV, 93 y 128 del Reglamento Interior del Honorable Congreso del Estado, nos permitimos someter a la consideración de Vuestra Soberanía la siguiente Iniciativa de:

LEY DE VIVIENDA PARA EL ESTADO DE PUEBLA

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- La presente Ley es reglamentaria del artículo 123 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, en materia de vivienda, sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer y regular la Política del Estado y de los Municipios en materia de vivienda, los programas, los instrumentos, los planes y apoyos y demás disposiciones legales para que toda familia o persona que habite en el Estado pueda disfrutar de una vivienda digna y decorosa, preferentemente aquellas que se encuentren en una situación de marginación, pobreza y vulnerabilidad social. Para cumplir con su objeto, tanto el Estado, como los Municipios, podrán coordinarse con la Federación en el establecimiento de sus políticas públicas en materia de vivienda.

Artículo 2.- Se considerará vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos, construcción, habitabilidad, salubridad, cuente con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión y contemple criterios de calidad en sus materiales y en su construcción para la prevención de desastres así como, protección física y seguridad de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.

Artículo 3.- Las disposiciones de esta Ley deberán aplicarse bajo principios de equidad e inclusión social de manera que toda persona que se encuadre en los supuestos del artículo uno de este ordenamiento legal sin importar su origen étnico o nacional, género, edad, discapacidad, condición social o económica, condiciones de salud, religión, ideología política, preferencias o estado civil; pueda ejercer su derecho constitucional a la vivienda.

Las políticas y programas, así como los instrumentos y apoyos a la vivienda a que se refiere este ordenamiento, se regirán bajo los principios mencionados en el artículo dos, así como también para el combate a la invasión de predios y al crecimiento irregular de las ciudades.

Las dependencias, entidades de la administración pública estatal y municipios 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 4.- Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

- I. **Beneficiarios.-** Los sujetos favorecidos de una acción de vivienda o de un crédito de vivienda;
- II. **Consejo.-** Consejo para el Fomento a la Vivienda;
- III. **Estímulo.-** Las medidas de carácter jurídico, administrativo, fiscal o financiero que aplican las dependencias y entidades del sector público para promover y facilitar la participación de los sectores social y privado en la ejecución de acciones, procesos o programas habitacionales;
- IV. **Habitabilidad.-** Se refiere a las condiciones de las características físicas de la vivienda en cuanto a su tamaño, calidad y durabilidad de sus materiales así como los servicios básicos y las características psicosociales de la familia como hábitos, conductas o maneras de ser adquiridas en el transcurso del tiempo;
- V. **Instituto.-** El Instituto Poblano de la Vivienda;
- VI. **Ley.-** Ley de Vivienda para el Estado de Puebla;
- VII. **Marginación.-** Situación de aislamiento y exclusión de un individuo;
- VIII. **Población Vulnerable.-** La constituida por los adultos mayores y personas discapacitadas, jefas de hogar, madres solteras, población indígena, población con empleo temporal y/o informal de bajos recursos económicos;
- IX. **Pobreza.-** Circunstancia económica en la que una persona carece de los ingresos suficientes para acceder a una vivienda;
- X. **Registro.-** Registro de Información Estatal;

- XI. Secretaría.-** Secretaría de Desarrollo Social;
- XII. Sistema.-** Sistema Estatal de Vivienda;
- XIII. Vivienda.-** Área construida que cuenta con el conjunto de satisfactores y servicios propios de la habitación;
- XIV. Vivienda ecológica.-** Aquella en la que se aplican criterios ecológicos y eco-tecnologías para promover una mejor calidad de vida para el usuario o usuarios sin deteriorar la calidad del medio ambiente;
- XV. Vivienda Popular.-** Aquella cuyo valor al término de su edificación, no exceda de la suma que resulte de multiplicar por diez el salario mínimo general diario vigente en el Estado, elevada esta cantidad al año;
- XVI. Vivienda Progresiva.-** Aquella que se construye en etapas de acuerdo a los recursos del beneficiario;
- XVII. Sector Privado.-** Toda persona física o moral que produzca bienes o servicios relacionados con la vivienda con fines preponderantes de lucro;
- XVIII. Sector Público.-** Toda dependencia, entidad u organismos de la administración pública, cuyas atribuciones comprendan el financiamiento y la gestión del proceso habitacional o la ordenación del territorio que incluya la vivienda; y
- XIX. Sector Social.-** Toda persona física o moral, familia o grupo social, aún sin personalidad jurídica que sin fines preponderantes de lucro, realicen acciones o procesos habitacionales en beneficio de personas con ingresos iguales o inferiores a los que se requieren para adquirir una vivienda popular.

Artículo 5.- Son principios en materia de vivienda los de equidad, inclusión social y no discriminación, 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, así como el combate a la invasión de predios y al crecimiento irregular de las ciudades.

Artículo 6.- A falta de norma expresa en materia de vivienda en la presente Ley, se observarán supletoriamente las disposiciones del derecho común cuando su aplicación no sea contraria al presente ordenamiento, así como la demás legislación vigente en la materia.

CAPÍTULO II DE LA PLANEACIÓN Y PROGRAMACIÓN

Artículo 7.- El Estado y los Municipios orientarán su política de vivienda al cumplimiento del mandato constitucional del derecho a la vivienda digna y decorosa.

En la formulación, ejecución y control de la política de vivienda, deberán respetarse los Planes de Desarrollo Urbano tanto Estatal como Municipal, el Plan Estatal de Ordenamiento Territorial y Ecológico, y demás reglamentación aplicable en la materia, además de los contenidos en los siguientes lineamientos generales:

- I.** Propiciar que las acciones de vivienda sean un factor de ordenamiento territorial, del desarrollo urbano y de la preservación de los recursos y características del medio ambiente en un entorno urbano y regional;
- II.** Promover oportunidades de acceso a la vivienda para la población, preferentemente para aquella que se encuentre en situación de pobreza, marginación o vulnerabilidad;
- III.** Incorporar estrategias que fomenten la concurrencia de los sectores público, privado y social para satisfacer las necesidades de vivienda, en sus diferentes tipos y modalidades;
- IV.** Conformar los programas de vivienda observando su congruencia entre planes y programas en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial, medio ambiente y vivienda;
- V.** Promover medidas de simplificación administrativa y de mejora regulatoria encaminadas a fortalecer la seguridad jurídica y disminuir los costos de la vivienda;
- VI.** Considerar como aportación económica de los beneficiarios su ahorro, su suelo, su mano obra, su proyecto ejecutivo, su gestión, trámites y supervisión, los que se restarán del costo final de la vivienda;
- VII.** Fomentar la habitabilidad de la vivienda;
- VIII.** Establecer los mecanismos para que la construcción de vivienda respete el entorno ecológico, la preservación y el uso eficiente de los recursos naturales;

- IX.** 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;
- X.** Promover medidas que proporcionen a la población, información suficiente para la toma de decisiones sobre las tendencias del desarrollo urbano en su localidad, así como las opciones que ofrecen los programas institucionales y el mercado de acuerdo con sus necesidades, posibilidades y preferencias;
- XI.** Conservar y mejorar el inventario habitacional existente;
- XII.** Reconocer, alentar y apoyar los procesos habitacionales y la producción social de vivienda;
- XIII.** Considerar en la construcción de vivienda el desarrollo integral de las personas con discapacidad física que llegasen a habitarla, así como la normatividad aplicable en cuanto a accesibilidad y libre desplazamiento al que tienen derecho;
- XIV.** Establecer los criterios para evitar las condiciones de vulnerabilidad de las viviendas ante los fenómenos naturales y sociales, que colocan a sus habitantes en situación de riesgo;
- XV.** Fomentar la asesoría y asistencia en materia de gestión financiera, legal, técnica y administrativa para el desarrollo y ejecución de la acción de vivienda;
- XVI.** Fomentar la redensificación de áreas habitacionales que cuenten con los servicios y la infraestructura urbana básica;
- XVII.** Fomentar la integración de redes de productores y distribuidores de materiales y componentes de la vivienda para que apoyen los procesos de producción social de vivienda;
- XVIII.** Promover la investigación tecnológica a la innovación y promoción de sistemas constructivos socialmente apropiados; y
- XIX.** Promover y estimular la producción y distribución de materiales y elementos para la construcción de vivienda de carácter innovador a efecto de reducir costos.

Artículo 8.- La planeación de la política de vivienda del Estado y los Municipios, se formulará, aprobará y publicará en los términos que establece la Ley de Planeación para el Desarrollo del Estado de Puebla y deberán ser congruentes con la Política Nacional, el Plan Nacional de Desarrollo, Plan Estatal de Desarrollo, Plan Municipal de Desarrollo y los Programas que de éstos se deriven.

Artículo 9.- La Programación de la Política de Vivienda del Estado y los Municipios en sus respectivos ámbitos de competencia, tiene como instrumentos:

- I.** Los Planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal;
- II.** El Programa Operativo Anual de Vivienda Estatal y Municipal;
- III.** Los programas sectoriales, regionales, especiales e institucionales de desarrollo urbano de naturaleza Estatal o Municipal;
- IV.** El programa sectorial de vivienda estatal o municipal; y
- V.** Los programas especiales, regionales o institucionales que se deriven de los programas sectoriales señalados en la fracción anterior.

La formulación, ejecución, control y evaluación de estos programas de vivienda se efectuará conforme a las disposiciones de la Ley de Planeación para el Desarrollo del Estado de Puebla, las previstas en la presente Ley, los demás ordenamientos que resulten aplicables, así como los respectivos acuerdos de coordinación entre los diferentes niveles de Gobierno.

Artículo 10.- La formulación de los programas en materia de vivienda, estarán a cargo del Gobierno del Estado o de los Municipios, en sus respectivos ámbitos de competencia. El Consejo podrá coadyuvar en la formulación de programas de vivienda que aquellos implementen en los términos y condiciones que se determinen.

Artículo 11.- Para la programación y presupuestación anual del gasto público del Estado en materia de vivienda a través de la Secretaría y del Instituto y conforme a la disponibilidad presupuestal para el ejercicio fiscal vigente, se deberá tomar en cuenta lo siguiente:

- I.** Los programas, subprogramas, proyectos, acciones y actividades que las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal o Municipal tengan planeados realizar para dar cumplimiento a los objetivos, políticas, estrategias y metas durante un ejercicio fiscal;
- II.** Las previsiones de gasto público para cubrir las necesidades de recursos humanos, materiales, financieros y de otra índole, necesarios para el desarrollo de las

actividades señaladas en la fracción anterior, estableciendo el tipo y las fuentes de recursos que se utilizarán;

III. La evaluación de los avances en el cumplimiento de objetivos y metas de los planes estatal y municipal de desarrollo, así como de los respectivos programas en la materia;

IV. El cumplimiento de las metas y avances físicos y financieros del ejercicio fiscal en curso y los pretendidos para el ejercicio siguiente;

V. El programa financiero respectivo;

VI. Los acuerdos de concertación con los sectores privado y social y los convenios de coordinación con otros niveles de gobierno; y

VII. Las demás que establezcan las leyes de la materia.

Artículo 12.- La programación y presupuestación de la política de vivienda del Estado y los Municipios para cada ejercicio fiscal, se establecerá en:

I. El Programa Operativo Anual de Vivienda;

II. Las Leyes de Ingresos del Estado y de los Municipios; y

III. La Ley de Egresos del Estado y los Presupuestos de Egresos de los Municipios.

Artículo 13.- La programación y presupuestación anual de la política de vivienda en los términos señalados en esta Ley, será responsabilidad de:

I. La Secretaría, la Secretaría de Finanzas y Administración del Gobierno del Estado y el Instituto, en sus respectivos ámbitos de competencia; y

II. La dependencia o entidad de la administración pública municipal competente en materia de vivienda, el Presidente Municipal y el Ayuntamiento, de conformidad con sus atribuciones específicas.

Artículo 14.- El Programa Operativo Anual de Vivienda del Estado y de los Municipios del ejercicio fiscal que corresponda, deberá contener:

I. Objetivos generales y particulares;

II. Prioridades y estrategias generales y particulares;

III. Metas cuantitativas;

- IV.** Programas, subprogramas, proyectos y acciones por tipo o modalidad de producción habitacional;
- V.** Recursos presupuestales y fuentes de financiamiento;
- VI.** Dependencia o entidad ejecutora; y
- VII.** Mecanismos de coordinación interinstitucional y de participación de los sectores privado o social.

Artículo 15.- La presupuestación anual del gasto que en materia de vivienda y suelo, programen el Estado y los Municipios por sí o en concurrencia con otros niveles de Gobierno o en concertación con los sectores social o privado, deberán tomar en cuenta los criterios de proporcionalidad, equidad y preferencia en la atención de lo siguiente:

- I.** Las diversas regiones y municipios de la entidad;
- II.** Las diferentes necesidades de los segmentos demográficos objetivo de la política y programas en la materia, otorgando preferencia a los grupos y personas que se encuentran en situación de pobreza, marginación y vulnerabilidad social;
- III.** Los diferentes tipos y modalidades de vivienda y suelo; y
- IV.** Las prioridades derivadas del diagnóstico situacional y los ajustes derivados de la evaluación de resultado anual.

Artículo 16.- En la formulación de sus presupuestos anuales de egresos, el Estado y los Municipios considerarán las visiones de mediano y largo plazo necesarias para garantizar la viabilidad, continuidad y complementariedad de la política, los programas y acciones y procesos habitacionales.

Para tal efecto, podrán establecer en sus respectivos presupuestos de egresos, previsiones de gasto multianuales cuando la ejecución-terminación total de alguna acción o proceso habitacional requiera comprometer recursos de ejercicios fiscales posteriores.

Artículo 17.- El Estado y los Municipios deberán integrar y administrar, en los términos previstos en esta Ley y en sus respectivos ámbitos de competencia, un

fondo para la implementación de las políticas públicas en materia de vivienda de acuerdo a los Planes de Desarrollo Urbano.

El Fondo deberá considerar mecanismos de complementariedad a las aportaciones, estímulos o apoyos que realicen otros niveles de gobierno para la ejecución de programas en materia de vivienda y suelo.

CAPÍTULO III DEL SISTEMA ESTATAL DE VIVIENDA

Artículo 18.- El Sistema Estatal de Vivienda es un mecanismo permanente de coordinación interinstitucional y de concertación social entre los sectores público, social y privado, que tiene por objeto:

- I.** Establecer la coordinación de las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Estatal y Municipal en la planeación, programación, diseño, evaluación y ejecución de la política, programas y acciones en materia de vivienda a partir de sus respectivos ámbitos de competencia;
- II.** Coordinar y concertar las acciones para cumplir los objetivos, prioridades y estrategias de la política estatal de vivienda;
- III.** Dar integralidad y coherencia a las acciones, instrumentos, procesos y apoyos orientados a la satisfacción de las necesidades de vivienda, particularmente de la población en situación de marginación, pobreza y vulnerabilidad social;
- IV.** Promover y garantizar la participación articulada de todos los factores productivos, cuyas actividades incidan en el desarrollo de la vivienda; y
- V.** Integrar la participación de los sectores público, privado y social en el cumplimiento de la política estatal de vivienda.

Artículo 19.- La Coordinación del Sistema Estatal de Vivienda, corresponde al Ejecutivo del Estado a través de la Secretaría y el Instituto con la concurrencia de la Federación, de las Dependencias y Entidades del Gobierno del Estado, de los

Ayuntamiento de los Municipios, así como del sector privado; de conformidad con las leyes aplicables en la materia y en concordancia con el Sistema Nacional de Vivienda.

CAPÍTULO IV

DE LAS AUTORIDADES EN MATERIA DE VIVIENDA

Artículo 20.- Son autoridades competentes en materia de vivienda y en la aplicación de las disposiciones de esta Ley, las siguientes:

- I.** El Ejecutivo del Estado;
- II.** El Titular de la Secretaría;
- III.** Los Ayuntamientos; y
- IV.** El Titular del Instituto.

Artículo 21.- Corresponde al Ejecutivo del Estado por conducto de la Secretaría las siguientes atribuciones:

- I.** Formular, conducir y evaluar la programación y política de vivienda en el Estado de Puebla, conforme al Plan Nacional de Desarrollo, el Plan Estatal de Desarrollo, en concordancia con otros programas que incidan en la acción habitacional;
- II.** Fomentar, reconocer y concertar la participación de los diferentes productores de vivienda, personas, instituciones académicas y organismos de los sectores social y privado;
- III.** Fomentar la creación de instrumentos económicos que estimulen la producción de vivienda e impulsen la vivienda ecológica;
- IV.** Celebrar convenios o acuerdos de coordinación con la Federación en materia de vivienda, en concordancia con el Programa General de Desarrollo Urbano;
- V.** Gestionar los recursos necesarios para programas de vivienda municipal, de conformidad con los convenios que para el efecto se celebren;
- VI.** Proponer los ordenamientos y demás disposiciones necesarias para el cumplimiento de esta Ley;

- VII.** Proponer Programas de Vivienda; y
- VIII.** Las demás que conforme a esta Ley le correspondan.

Artículo 22.- Los Ayuntamientos tendrán las siguientes atribuciones, sin perjuicio de lo que disponga el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

- I.** Fijar la política municipal en materia de vivienda en congruencia con esta Ley y las demás disposiciones aplicables;
- II.** Vigilar que se cumpla la normatividad en materia de vivienda en el ámbito de su competencia;
- III.** Constituir reservas territoriales para fines habitacionales, en los términos de la Ley y los respectivos Planes de Desarrollo Urbano;
- IV.** Proporcionar de forma adecuada los servicios municipales que le correspondan;
- V.** Impulsar la redensificación de nuevos desarrollos habitacionales que permitan la construcción de vivienda vertical;
- VI.** Coparticipar en los esquemas de subsidio de los Gobiernos Federal y Estatal para acciones de vivienda;
- VII.** Crear incentivos fiscales y otorgar facilidades para quienes desarrollen acciones de vivienda popular e impulsen la vivienda ecológica;
- VIII.** Promover la constitución de fideicomisos públicos para el cumplimiento de los objetivos de esta Ley;
- IX.** Fijar en el presupuesto de egresos de cada ejercicio fiscal, los recursos necesarios para la adquisición de reservas territoriales, ejecución de programas y acciones de vivienda;
- X.** Promover obras de infraestructura en las reservas territoriales de uso habitacional, para fomentar el crecimiento urbano ordenado en los términos y modalidades de la Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado de Puebla;
- XI.** Gestionar los recursos necesarios para el cumplimiento de los programas de vivienda municipal;
- XII.** Diseñar programas que fomenten vivienda de acuerdo a sus necesidades;
- XIII.** Elaborar o actualizar su reglamento de construcción;

- XIV.** Establecer en la medida de su capacidad administrativa y financiera, una ventanilla única de trámite y gestoría, para otorgar facilidades administrativas;
- XV.** Celebrar toda clase de actos jurídicos necesarios para el cumplimiento del objeto de esta Ley; y
- XVI.** Las demás que le señale esta Ley y otros ordenamientos jurídicos aplicables.

Artículo 23.- El Instituto, tendrá además de las atribuciones comprendidas en su Decreto de Creación y en su Reglamento, las siguientes:

- I.** Establecer las medidas conducentes para asegurar el cumplimiento de los programas aprobados por el Titular del Ejecutivo del Estado en materia de vivienda; en particular fijar prioridades cuando fuere necesario en los aspectos no previstos en las normas generales y solicitar en consecuencia, los recursos para su asignación y/o ejecución;
- II.** Formular y someter a la aprobación del Titular del Ejecutivo del Estado las normas reglamentarias que se deriven de la presente Ley, así como sus modificaciones;
- III.** Coordinar, en el ámbito de su competencia, las decisiones que se adopten con otros organismos públicos en aspectos conexos;
- IV.** Verificar el cumplimiento de las normas vigentes y evaluar la realización de los programas de los cuales el Instituto sea ejecutor; a este efecto podrá:
 - a)** Requerir información a las dependencias y entidades públicas que operen en materia de vivienda; y
 - b)** Hacer observaciones a las dependencias y organismos de la Administración Pública del Estado de Puebla, sobre las normas, acciones o procedimientos en materia de vivienda para su ajuste o corrección.
- V.** Ejecutar y cumplir los acuerdos y resoluciones de autoridades competentes;
- VI.** Ordenar la práctica de actos de verificación y visitas a los beneficiarios y terceros con ellos relacionados para revisar el cumplimiento de sus obligaciones previstas en esta Ley, y en su caso, en coordinación con las instancias que hayan coadyuvado en la acción de vivienda;
- VII.** Celebrar convenios de colaboración con los gobiernos Federal, Municipal y Organismos del sector Público y Privado para ejecutar programas y/o acciones de vivienda;

VIII. Ordenar el resguardo de las viviendas construidas dentro de los programas relacionados con el Instituto, en los casos en que los beneficiarios no cumplan con la normatividad;

IX. Contestar las consultas y promociones que en materia de vivienda sean presentadas por los particulares;

X. Notificar los actos administrativos en materia de vivienda, debiéndose observar los requisitos siguientes;

a) Constar por escrito;

b) Señalar autoridad que lo emite;

c) Estar fundado y motivado;

d) Expresar la resolución, objeto o propósito de que se trate;

e) Contener la firma del servidor público competente que la emite y en su caso, el nombre o nombres de las personas a las que vaya dirigido. Cuando se ignore el nombre de la persona a la que va dirigido, se señalarán los datos suficientes que permitan su identificación;

f).- Comprobar que los interesados o beneficiarios de vivienda, han cumplido con las disposiciones de esta Ley y de la normatividad aplicable a la misma; y

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

Artículo 24.- El Estado, la Secretaría, los Ayuntamientos y el Instituto, conforme a sus respectivas atribuciones, serán los responsables de diseñar, proponer y coadyuvar a la integración, coordinación, análisis y ejecución de la política de vivienda y de los programas de vivienda del Estado.

CAPÍTULO V DE LAS FACULTADES DE VERIFICACIÓN Y VISITAS

Artículo 25.- La Secretaría, los Ayuntamientos y el Instituto, de manera conjunta o separada, conforme a su competencia respectiva podrán realizar actos de verificación y visitas a los beneficiarios para el cumplimiento de sus obligaciones previstas en esta Ley, en su Reglamento y en la normatividad aplicables y de acuerdo a los programas de vivienda, debiendo para ello facultar debidamente a los servidores públicos capacitados para ejercer dichos actos.

Para tales efectos, podrán ordenar la realización de visitas, requiriendo a los particulares la exhibición de documentos que acrediten el cumplimiento de sus obligaciones respecto de la vivienda con que fueron beneficiados, así como vigilar que se cumplan con las disposiciones en materia de vivienda, levantando el acta circunstanciada correspondiente.

Artículo 26.- En la realización de visitas de inspección para requerir a los particulares la documentación relativa al cumplimiento de sus obligaciones, las autoridades deberán sujetarse a las siguientes disposiciones:

- I.** Sólo podrá llevarse a cabo una visita de inspección mediante la emisión de una orden, misma que deberá constar por escrito, estar debidamente fundada y motivada, contener la firma del o los servidores públicos facultados para su emisión, el objeto y duración de la misma y nombre de quién desahogará la diligencia;
- II.** Una vez constituido el visitador en el domicilio a inspeccionar, deberá cerciorarse que es el mismo que contiene la orden de inspección, debiendo asentar en el acta de visita, los medios de convicción de que se valió para tal efecto;
- III.** Requerirá la presencia del visitado o su representante legal; en caso de no encontrarlo, deberá dejar citatorio para que lo espere a más tardar dentro de las veinticuatro horas siguientes a la entrega del citatorio para el desahogo de la diligencia; mismo que deberá contener el apercibimiento que de hacer caso omiso se entenderá la diligencia con quien en ese momento se encuentre en el domicilio a inspeccionar, debiendo dejar el citatorio en poder de quien en ese momento se encuentre en el domicilio, y si no estuviera persona alguna en el domicilio, lo dejará fijado en la puerta;
- IV.** Si la persona con quien deba entenderse la diligencia no se encontrare en el día y hora señalado en el citatorio respectivo, la diligencia deberá entenderla el visitador con quien en ese momento se encuentre en el domicilio, ante quien deberá identificarse debidamente. Le hará entrega de la orden de visita original, quedando copia en poder del visitador y le requerirá a la persona con quien se entienda la diligencia, designe dos testigos de asistencia, apercibiéndole que en caso de no ejercer este derecho, no tenerlos o los designados se negaren a firmar o fungir como tales, el visitador los designará sin que ello invalide los efectos de la diligencia;

V. Se procederá a levantar acta circunstanciada haciendo constar los hechos u omisiones que ocurran durante la diligencia así como el incumplimiento a esta Ley y normatividad aplicable, debiendo ser firmada por todas aquellas personas que intervengan en la diligencia. La negativa del visitado a firmar el acta no invalida la diligencia, debiendo asentar esa circunstancia el visitador; y

VI. Una vez concluida la diligencia de verificación y/o visita, se entregará copia de la misma al visitado o con quien se entienda.

El acta de visita deberá contener como mínimo lo siguiente:

- a)** Nombre del visitado;
- b)** Hora, día, mes y año en que se inicie y concluya la visita;
- c)** Dirección donde se encuentra el domicilio visitado;
- d)** Número y fecha de la orden que la originó;
- e)** Nombre de la persona con quien se entendió la verificación y/o visita, del visitador y de los testigos que intervinieron en la misma, incluidos los que en su caso se negaren a fungir como tales o a firmar, así como de los medios de identificación de cada una de ellas;
- f)** Manifestación del visitado, si quisiera hacerla; y
- g)** Firma de los que intervinieron en la diligencia.

Artículo 27.- La persona con quien se entienda la diligencia de verificación y/o visita está obligada a permitir el acceso al personal autorizado al lugar o lugares sujetos a verificación, en los términos contenidos en la orden escrita referida, así como a proporcionar toda clase de información que conduzca a la verificación del cumplimiento de la presente Ley, y demás disposiciones aplicables.

Artículo 28.- Una vez concluida la visita domiciliaria, el acta circunstanciada se hará del conocimiento de la autoridad ordenadora, quien en caso de encontrar hechos u omisiones infractores a las disposiciones contenidas en esta Ley y/o a la normatividad aplicable, procederá mediante notificación personal a requerir al visitado, adopte de manera inmediata las medidas correctivas que sean necesarias, debiendo fundar y motivar dicho requerimiento, concediéndole un término de cinco días hábiles para que proceda a subsanar los hechos o incumplimientos, manifieste lo que a su derecho

e interés convenga o en su caso, aporte pruebas que acrediten el cumplimiento de las obligaciones que la presente Ley y la normatividad aplicable le imponen.

Artículo 29.- Transcurrido el término a que se refiere el artículo anterior y desahogadas las pruebas que en su caso aporte el visitado, la autoridad ordenadora procederá a emitir la resolución respectiva en un término de ocho días hábiles, debidamente fundada y motivada, respecto de los hechos o incumplimientos detectados en la diligencia de verificación y/o visita, imponiendo en su caso las sanciones respectivas.

Artículo 30.- una vez agotado el procedimiento antes descrito y no habiéndose interpuesto el medio de defensa previsto en esta Ley, se procederá al aseguramiento de la vivienda del beneficiario. El personal autorizado para ejecutarlo, procederá a levantar el acta de la diligencia siguiendo para ello el procedimiento establecido en la presente Ley.

Artículo 31.- Contra la resolución prevista en el artículo anterior, el visitado podrá interponer el recurso previsto en esta Ley.

CAPÍTULO VI DEL CONSEJO PARA EL FOMENTO A LA VIVIENDA

Artículo 32.- El Consejo para el Fomento de la Vivienda será la instancia de consulta y asesoría del Ejecutivo Estatal que tendrá por objeto, proponer medidas para la planeación, formulación, instrumentación, ejecución y seguimiento de la política Estatal de Vivienda.

Artículo 33.- El Consejo se integrará por:

- I.** El Titular del Ejecutivo Estatal, quien fungirá como Presidente Honorario;
- II.** El Titular de la Secretaría de Desarrollo Social en su carácter de Presidente Ejecutivo;
- III.** El Titular del Instituto Poblano de la Vivienda en su carácter de Secretario

Técnico;

IV. Los Vocales siguientes:

- a)** Los Presidentes Municipales de los siete Municipios representantes de cada región económica de la Entidad y que serán los de mayor población en éstas; quienes participarán a invitación del Presidente Honorario;
- b)** Un Consejero representante de la Delegación del INFONAVIT, quien participará a invitación del Presidente Honorario;
- c)** Dos representantes de Instituciones de Educación Superior, quienes participarán a invitación del Consejero Presidente Honorario;
- d)** Dos representantes del sector empresarial, ubicados en la Ciudad de Puebla y dedicados primordialmente a la edificación, promoción y producción de vivienda quienes participarán a invitación del Presidente Honorario;
- e)** Dos representantes del Sector Social, quienes participarán a invitación del Consejero Presidente Honorario;
- f)** Dos representantes de Instituciones y Colegios de profesionales, relacionados con la vivienda y los asentamientos humanos, quienes participarán a invitación del Consejero Presidente Honorario.

Artículo 34.- Para el cumplimiento de su objeto, el Consejo tendrá las siguientes funciones:

- I.** Conocer, analizar y formular propuestas respecto de las políticas de vivienda contenidas en los programas estatales y municipales de vivienda y emitir opiniones sobre su cumplimiento;
- II.** Proponer los cambios estructurales necesarios en el sector vivienda, de conformidad con los análisis que se realicen en la materia, así como del Marco Regulatorio Estatal y Municipal;
- III.** Proponer criterios para la planeación y ejecución de las políticas y programas de vivienda en los ámbitos Estatal, Municipal y Regional;
- IV.** Proponer esquemas generales de organización para la eficaz atención, coordinación y vinculación de las actividades de vivienda en los diferentes sectores de la Administración Pública Estatal, los municipios y con los diversos sectores productivos de la entidad;

- V.** Solicitar y recibir información de las distintas Dependencias y Entidades que realizan programas y acciones de vivienda;
- VI.** Emitir los lineamientos para su funcionamiento y su reglamento interno; y
- VII.** Las demás que para tal efecto le encomiende el Ejecutivo del Estado.

El Consejo Estatal de Vivienda, sesionará de manera ordinaria cada tres meses y de manera extraordinaria cuando así se requiera, las sesiones del Consejo se llevarán a cabo con la presencia de la mitad más uno de sus miembros, incluyendo al Presidente Ejecutivo y al Secretario.

Artículo 35.- La participación en el Consejo Estatal de Vivienda será a título honorífico, por lo que sus integrantes no percibirán retribución o contraprestación alguna y cada miembro nombrará un suplente, presentando oficio delegatorio y teniendo las mismas atribuciones del titular al que supla.

Tratándose de personas morales, de derecho privado o social, deberán presentar el documento que los acredite como representantes de las mismas.

Artículo 36.- Los Municipios podrán participar en las sesiones del Consejo previa invitación ó a solicitud de los miembros del mismo, quienes tendrán voz pero no voto.

Artículo 37.- El Presidente Ejecutivo tendrá las siguientes atribuciones:

- I.** Recibir la documentación en que consten los nombramientos de los titulares, así como de sus suplentes;
- II.** Elaborar el orden del día;
- III.** Notificar a los miembros del Consejo la celebración de las sesiones, así como hacerles llegar el orden del día, cuando menos con cinco días de anticipación; y en caso de las extraordinarias, con veinticuatro horas;
- IV.** Verificar el quórum requerido para declarar abierta la Sesión del Consejo, dando cuenta de ello al Presidente Honorario;
- V.** Llevar a cabo las demás actividades que le encomiende el Presidente Honorario del Consejo.

Artículo 38.- El Secretario Técnico tendrá las siguientes atribuciones:

- I.-** Dar seguimiento a los acuerdos que se tomen en el seno del Consejo;
- II.-** Informar a los miembros del Consejo sobre los asuntos que les competan;
- III.-** Dar lectura al acta de la sesión anterior y formular la correspondiente a la que se celebre, asentando en forma detallada el desarrollo de la misma;
- IV.-** Fungir como relator de los proyectos solicitados y demás asuntos que se presenten;
- V.-** Actuar como escrutador de la votación de los asuntos tratados;
- VI.-** Ejecutar las actividades que le sean encomendadas por el Presidente Honorario del Consejo; y
- VII.-** Las demás que le asigne la presente Ley, el Reglamento Interno y las demás disposiciones aplicables.

CAPÍTULO VII DE LOS ESTÍMULOS

Artículo 39.- El Gobierno del Estado concederá a través de las instancias competentes los beneficios, estímulos y facilidades que se consignan en esta Ley, así como las contenidas en otras disposiciones legales y administrativas vigentes.

Artículo 40.- La Secretaría, los Ayuntamientos y el Instituto; de acuerdo a sus atribuciones gozarán de la exención de impuestos, derechos y aprovechamientos estatales y municipales que por adquisición, enajenación, diseño, construcción, valuación, escrituración y toda aquella actividad relacionada con los programas de vivienda, se encuentre gravada en alguna disposición legal estatal y/o municipal.

Artículo 41.- Los programas de construcción de viviendas de interés social, popular y ecológica para la venta, desarrollados por el sector privado podrán gozar de los beneficios, exenciones y facilidades administrativas que emita el Gobierno del Estado a través de sus dependencias y entidades, previa autorización de la autoridad competente.

Artículo 42.- La Secretaría y el Instituto en el Reglamento de esta Ley así como en otras disposiciones administrativas que se dicten, establecerán y aplicarán medidas concretas de apoyo y fomento a la producción y a los desarrolladores de vivienda, así como los Ayuntamientos en la normatividad de su competencia.

Además la Secretaría, los Ayuntamientos y el Instituto, promoverán la regularización de la tenencia de la tierra, de la vivienda y de los conjuntos o unidades habitacionales.

Artículo 43.- El desarrollo de los programas de vivienda de la Secretaría, los Ayuntamientos y el Instituto que comprendan inmuebles en los que se constituya el régimen de propiedad en condominio, se ajustara a la legislación aplicable en el Estado.

Artículo 44.- Los contratos, las operaciones y actos relacionados con los inmuebles a que se refiere la presente Ley, quedan sujetos a los beneficios establecidos en el presente título.

CAPÍTULO VIII DE LAS NORMAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA

Artículo 45.- Las normas para la construcción de vivienda que procurarán atender los desarrolladores y constructores de vivienda que participen en programas o proyectos específicos del Gobierno del Estado y de los Municipios cuando sea viable y conveniente, serán las siguientes:

- I.** La utilización de ecotécnicas y de ingeniería ambiental aplicable a la vivienda. Entre otros aspectos deberá considerarse la racionalización del uso del agua y cuando sea factible sus sistemas de reutilización;
- II.** La utilización de los componentes prefabricados y sus sistemas de reutilización;

- III.** El aprovechamiento de fuentes alternas de energía;
- IV.** La observancia de las condiciones climatológicas que prevalezcan en la localidad; y
- V.** La adopción de medidas que eviten la contaminación visual, auditiva, del aire, el agua y el suelo.

CAPÍTULO IX

DE LA RESERVA TERRITORIAL Y DESARROLLO DE VIVIENDA

Artículo 46.- Las reservas territoriales se destinarán a las necesidades de suelo urbano para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, así como para dar solución al problema de los asentamientos humanos irregulares y al desarrollo desequilibrado de los centros de población de la entidad.

Artículo 47.- El Gobierno del Estado y los Ayuntamientos instrumentarán acciones con la participación de propietarios y desarrolladores para generar suelo con servicios, preferentemente para beneficio de la población en situación de pobreza, marginación y vulnerabilidad y de los productores sociales de vivienda, sin contravenir lo establecido en la Ley aplicable en la materia.

Artículo 48.- Cualquier adquisición de suelo o acción de vivienda, ya sea a propuesta del sector público, privado o social, deberá prever en sus proyectos de desarrollo habitacional, programas de manejo de residuos y desechos derivados de la construcción, tratamiento de aguas residuales, ahorro de energía eléctrica, de acuerdo a la normatividad aplicable y además observar las disposiciones legales en materia de asentamientos humanos y agraria.

Quando se trate de suelo de origen ejidal o comunal, la promoción de su incorporación al desarrollo urbano deberá hacerse con la intervención de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, en los términos de las

disposiciones aplicables.

CAPÍTULO X DE LOS BENEFICIARIOS

Artículo 49.- Pueden ser beneficiarios aquellas familias o personas que habiten en el Estado de Puebla y que preferentemente se encuentren en una situación de marginación, pobreza y vulnerabilidad social que soliciten su incorporación a los programas de vivienda que se ejecuten en el Estado o Municipio según se trate, conforme a los requisitos y obligaciones señaladas en la presente Ley y la normatividad aplicable.

Artículo 50.- Los beneficiarios de algún crédito de vivienda deben cumplir con los siguientes requisitos:

- I.** Ser habitante del Estado de Puebla, con una residencia mínima de dos años anteriores a la fecha de la solicitud;
- II.** No haber sido beneficiario de un crédito federal, estatal o municipal anterior, para adquisición de vivienda;
- III.** Presentar declaración bajo protesta, en la que manifieste que habitará la vivienda y que su uso será exclusivamente habitacional, sujetándose a las sanciones correspondientes en caso de incumplimiento; y
- IV.** Comprobar el nivel socioeconómico o de ingresos requerido por el programa de vivienda de que se trate; estando obligado a permitir por parte de las autoridades del Instituto, la verificación de la información que proporcione.

En caso de que el solicitante no pueda demostrar plenamente sus ingresos la determinación de comprobación de los mismos se ajustará a lo que establezca la normatividad aplicable.

Artículo 51.- El Instituto procederá a revocar o a rescindir la asignación de la vivienda además de la cancelación en el padrón de beneficiarios de los programas de

vivienda y a recuperar la posesión de la vivienda en los siguientes casos:

- a)** Cuando una vez asignada la vivienda, el Beneficiario no la habite dentro de un plazo de 15 días naturales.
- b)** Cuando en ejercicio de las facultades de visita y verificación se compruebe que el beneficiario no ha habitado la vivienda en forma continua, durante el término de cinco años.
- c)** Cuando el beneficiario se haya obligado a reintegrar a la entidad ejecutora la cantidad dada en subsidio.
- d)** Cuando el beneficiario no continúe la edificación de la vivienda.
- e)** Y las demás que señale la normatividad aplicable.

CAPÍTULO XI DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN ESTATAL

Artículo 52.- Se crea el Registro de Información Estatal de Vivienda que tendrá por objeto integrar, generar y difundir la información que se requiera para la adecuada planeación, instrumentación y seguimiento de la Política Estatal de Vivienda, así como para el fortalecimiento de la oferta articulada de vivienda en el Estado y que estará a cargo y será administrado por el Instituto.

Artículo 53.- La Secretaria y el Instituto establecerán las bases y mecanismos de coordinación necesarios con la Comisión Nacional de Vivienda y el Instituto Nacional de Estadística y Geografía y demás autoridades relativas, para integrar y actualizar periódicamente el Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda.

Las bases y mecanismos de coordinación referidas en el párrafo anterior, tendrán como propósito compartir la información generada en el levantamiento de censos nacionales, encuestas o conteos de vivienda y suelo, económicas y sociodemográficas y de la cuenta satélite de vivienda en México, derivadas del sistema de cuentas nacionales y de otros conteos.

Artículo 54.- El Registro contendrá los elementos que permitan mantener actualizado el inventario habitacional, para realizar los cálculos sobre el rezago y las necesidades cualitativas y cuantitativas por tipo y modalidad de vivienda, su acceso a los servicios básicos, los requerimientos de suelo y cualquier otro aspecto que permita el mejor desarrollo de programas y acciones en la materia.

Entre otros indicadores de evaluación, deberán considerarse cuando menos los siguientes:

- I.** Metas por cobertura territorial;
- II.** 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, arrendamiento o del mejoramiento del parque habitacional;
- III.** Evaluación 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 municipios; y
- IV.** Evaluación de los precios de suelo, de las medidas de control para evitar su especulación y sus efectos en los programas habitacionales.

Artículo 55.- El Registro deberá contener también información relativa del beneficiario y del beneficio obtenido.

Artículo 56.- El Registro, en los casos de emergencia por algún desastre natural o cualquier otro motivo, podrá servir como herramienta de apoyo para así poder determinar de forma ágil las necesidades que se presenten para combatir dicha emergencia.

Artículo 57.- En caso de que la información del Registro sea utilizada con un fin diferente al establecido en la presente Ley, se sancionará al servidor público que lo haga, conforme a lo establecido en la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Puebla.

Artículo 58.- Es de carácter obligatorio para las autoridades u organismos estatales

y municipales que operen programas de vivienda y que otorguen cualquier tipo de subsidio o beneficio, ingresar en el registro los datos de toda persona beneficiada con la finalidad de fomentar la transparencia, distribución equitativa de los subsidios y beneficios en materia de vivienda.

CAPÍTULO XII DEL FINANCIAMIENTO Y CRÉDITOS DE VIVIENDA

Artículo 59.- Los instrumentos y apoyos en materia de financiamiento para la ejecución de las acciones y procesos habitacionales serán el crédito, las transferencias y subsidios que para tal efecto destinen la Federación, el Estado y los Municipios de la entidad, así como el ahorro de los beneficiarios y otras aportaciones de los sectores social y privado.

Artículo 60.- El Estado y los Municipios fomentarán esquemas financieros que combinen recursos provenientes del crédito, ahorro, transferencias, subsidios y otras aportaciones para generar opciones adecuadas a las necesidades regionales y de los distintos sectores de la población de vivienda y suelo, preferentemente de los que se encuentren en situación de pobreza, marginación y vulnerabilidad social.

La Secretaría, el Instituto y la Dependencia o Entidad de la Administración Pública Municipal competentes en la materia, incorporarán en sus Programas Operativos Anuales y en sus respectivos Presupuestos de Egresos, los esquemas y estrategias de financiamiento de las acciones y procesos habitacionales para el ejercicio fiscal que corresponda.

Artículo 61.- Los programas, fondos y recursos destinados a satisfacer las necesidades de vivienda y suelo de la población en situación de pobreza, marginación y vulnerabilidad social, se sujetarán a la legislación y normatividad aplicable.

Artículo 62.- El Estado y los Municipios por conducto de sus Dependencias y Entidades competentes, se coordinarán con la Federación, para convenir acciones y procesos habitacionales así como de sus respectivos montos de inversión destinados

a programas de vivienda en los pueblos y comunidades indígenas de la Entidad.

Artículo 63.- 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.** Impulsar y ampliar las fuentes de fondeo y los esquemas de financiamiento;
- III.** Fomentar la utilización de los recursos del mercado que permitan un flujo constante de financiamiento a largo plazo, con costos de intermediación financiera competitivos; y
- IV.** Fomentar la participación de más y diversas instituciones financieras, a efecto de generar una mayor competitividad en el sector.

Artículo 64.- Los Programas de Vivienda Estatal y Municipales se financiarán de acuerdo a las siguientes modalidades:

- I.** Crédito ó préstamo con garantía hipotecaria, otorgado por el sistema bancario;
- II.** Inversión directa del Gobierno del Estado, cuya aplicación se hará a través del Instituto;
- III.** Inversión de otros organismos públicos federales de vivienda, que operan en el Estado;
- IV.** Ahorro colectivo de los beneficiarios;
- V.** Atender políticas de subsidio federal y estatal cuando las hubiera; y
- VI.** Cualquier otro fondo destinado a la consecución del objeto de esta Ley.

Artículo 65.- Los recursos del Instituto, a efecto de cumplir con su finalidad, se destinarán a realizar las siguientes acciones:

- I.** Efectuar estudios y proyectos relativos a la vivienda;
- II.** Adquirir suelo urbano para vivienda;
- III.** Producir vivienda;
- IV.** Producir o adquirir materiales, elementos y componentes de la vivienda;

- V.** Otorgar apoyos financieros a la dotación o mejoramiento de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos necesarios o complementarios de la vivienda;
- VI.** Conceder créditos para la adquisición, construcción, mejoramiento y rehabilitación de vivienda;
- VII.** Otorgar subsidios para la adquisición de vivienda o suelo para la vivienda;
- VIII.** Fomentar actividades de investigación científicas, técnicas o cualesquiera otras relacionadas con la construcción de vivienda;
- IX.** Promover el mejoramiento de las condiciones habitacionales de la población de bajos recursos económicos y/o en situación de riesgo; y
- X.** Las demás acciones que las leyes y reglamentos señalen.

Artículo 66.- Los créditos de vivienda de interés social, que se concedan a través de los programas de vivienda estatal y municipal, conllevan la devolución total de los mismos en su valor actualizado. En consecuencia sólo podrán otorgarse en proporción a la capacidad de pago del beneficiario, y con las debidas garantías, formalizándose dicho acto por escrito.

Artículo 67.- Por concepto de servicio de amortizaciones e intereses, ningún crédito de vivienda otorgado por los institutos de vivienda debe superar el treinta por ciento de los ingresos nominales mensuales del beneficiario.

Si por efecto de la situación económica del País, el pago del crédito llegara a representar más del treinta por ciento de los ingresos nominales mensuales del beneficiario, el deudor tendrá derecho a acogerse a las soluciones que el Instituto establezca, con el objeto de no superar esta proporción. Esas soluciones se diseñaran por la autoridad competente.

Artículo 68.- En el caso de la extensión del plazo de recuperación, como solución otorgada por el Instituto de conformidad con el párrafo segundo del artículo que antecede, éste se documentará mediante acta que se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad, sin cargo alguno para el acreditado, dándole nueva fecha a la inscripción para el cómputo de sus plazos.

Artículo 69.- En los contratos de crédito otorgados por el Gobierno Estatal y

Municipales deberán contemplar seguros de vida, de desempleo, de incapacidad total y permanente y de daños a la vivienda.

En caso de que el solicitante no pueda demostrar plenamente sus ingresos la determinación de comprobación de los mismos se ajustará a lo que establezcan las reglas de operación del Instituto.

CAPÍTULO XIII DE LA DENUNCIA POPULAR

Artículo 70.- Toda persona podrá denunciar de manera verbal o por escrito ante la Secretaría o el Instituto cualquier hecho, acto u omisión que produzca o pueda producir daños al ejercicio de los derechos establecidos en esta Ley o contravengan sus disposiciones y de los demás ordenamientos que regulen en la materia relacionada con la vivienda.

Artículo 71.- La denuncia popular que se realice por escrito debe constar de:

- I.** El nombre, domicilio y demás datos que permitan la identificación del denunciante y en su caso, su representante legal;
- II.** Los actos, hechos u omisiones denunciados;
- III.** Los datos que permitan identificar al particular o presunta autoridad infractora; y
- IV.** Las pruebas que en su caso ofrezca el denunciante.

Una vez recibida la denuncia, la Secretaría, el Instituto o la Contraloría Municipal, según corresponda, procederán a realizar la verificación y visita y en su caso, imponer las medidas de seguridad o las acciones procedentes conforme a esta Ley y en un término no mayor a quince días hábiles, harán del conocimiento del denunciante, el trámite que se haya dado a la denuncia.

Cuando por incumplimiento a las disposiciones de esta Ley, se hubieren ocasionado

daños y perjuicios al denunciante, éste podrá solicitar a la Secretaría o al Instituto, la formulación de un dictamen técnico, el cual tendrá valor de prueba.

Este derecho se ejercerá ante la Secretaría o el Instituto, quienes oirán previamente a los interesados y en su caso a los afectados, resolviendo lo conducente.

CAPÍTULO XIV DE LAS RESPONSABILIDADES

Artículo 72.- Los servidores públicos que intervengan en los programas de vivienda que utilicen indebidamente su posición para beneficiarse de los procesos de producción y adquisición de vivienda, construcción de obras de infraestructura o en operaciones inmobiliarias, serán sancionados conforme a lo dispuesto en la Ley de Responsabilidades de Servidores Públicos del Estado de Puebla y demás disposiciones relativas.

Artículo 73.- El Instituto informará de los procedimientos y requisitos necesarios para producir y adquirir vivienda, mediante la difusión de sus programas y reglas de operación a todos los promotores y productores sociales y privados, y al público en general; de conformidad con la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado.

CAPÍTULO XV DEL RECURSO DE REVOCACIÓN

Artículo 74.- Procede el recurso de revocación contra la resolución definitiva dictada en el procedimiento administrativo instaurado con motivo de la aplicación de esta Ley, su Reglamento y disposiciones que de ella emanen.

Artículo 75.- Para los efectos del presente capítulo, la Secretaría y el Instituto en el ámbito de sus respectivas competencias, deberán conocer y resolver el recurso.

Artículo 76.- El recurso de revocación se interpondrá por escrito por la parte que se considere agraviada, dentro de los quince días hábiles siguientes al que se hubiera hecho la notificación del acto que se reclama o aquél en que se ostenta sabedor del mismo y se contará en ellos el día del vencimiento.

Artículo 77.- El escrito de interposición del recurso de revocación, deberá presentarse ante la autoridad que emitió el acto impugnado y deberá expresar:

- I.** El Órgano Administrativo a quién se dirige;
- II.** El nombre y domicilio del recurrente y del tercero perjudicado si lo hubiere, así como el lugar que señale para efecto de notificaciones;
- III.** El acto que se recurre y fecha en que se le notificó o tuvo conocimiento del mismo;
- IV.** La mención de la autoridad que haya dictado la resolución, ordenando o ejecutando el acto;
- V.** Los agravios que le causan; y
- VI.** Las pruebas que ofrezca que tengan relación inmediata y directa con el acto impugnado debiendo acompañar las documentales con que cuente, incluidas las que acrediten su personalidad cuando actúen en nombre de otro. En ningún trámite administrativo se admitirá la gestión de negocios; las pruebas deberán desahogarse o desecharse en la audiencia de recepción de pruebas y alegatos.

Artículo 78.- Interpuesto el recurso y recibidas las copias del escrito de expresión de agravios, la autoridad receptora integrará el expediente original junto con el escrito de agravios, dándole trámite al mismo.

Para el caso de existir tercero perjudicado que haya gestionado el acto contra el que se interpone el recurso, se le notificará y correrá traslado con copia de los agravios, para que en el término de tres días hábiles manifieste lo que a su interés convenga.

Artículo 79.- La autoridad administrativa podrá decretar para mejor proveer, estando facultada para requerir los informes y pruebas que estime pertinentes y para el caso de que el informe acredite que los documentos ofrecidos como prueba obran en los archivos públicos, deberá solicitar oportunamente copia certificada de los

mismos. Si no le fueren expedidos, se podrá requerir directamente al funcionario o autoridad que los tenga bajo su custodia para que los expida y envíe a la autoridad requirente dichas copias.

Transcurrido el término a que se refiere el párrafo segundo del artículo 78, se fijará día y hora para una audiencia de recepción de pruebas y alegatos, y concluida se ordenará se pase el expediente para dictar la resolución que corresponda.

En caso de que el recurrente omitiere cumplir alguno de los requisitos a se refiere el artículo 77, la autoridad que conozca del recurso lo requerirá para que un término de tres días subsane tales omisiones. En caso de no hacerlo se desechará por notoriamente improcedente.

Artículo 80.- La interposición del recurso suspenderá la ejecución del acto impugnado, siempre y cuando:

- I.** Lo solicite expresamente el recurrente;
- II.** No se siga perjuicio al interés social o se contravengan disposiciones de orden público; y
- III.** En los casos en que resulte procedente la suspensión del acto que se reclama pero con ella se puedan ocasionar daños o perjuicios a terceros, la misma surtirá sus efectos si el recurrente otorga garantía bastante a favor del Gobierno del Estado a través de la Secretaría de Finanzas y Administración que corresponda para reparar el daño e indemnizar los perjuicios que con ella se causaren si no obtiene resolución favorable, contando la autoridad receptora de los recursos con facultad discrecional para fijar el monto de la garantía a otorgar.

La autoridad deberá acordar en su caso, la suspensión o la denegación de la suspensión dentro de los tres días hábiles siguientes a su interposición.

Artículo 81.- El recurso se tendrá por no interpuesto cuando:

- I.** No se haya acompañado la documentación que acredite la personalidad del recurrente o ésta, no se acredite legalmente;
- II.** No sea presentado en el término concedido por esta Ley, por resultar extemporáneo;
- III.** Cuando el recurrente haya sido requerido conforme a lo dispuesto por el artículo 29 de la presente Ley y no dé cumplimiento; y
- IV.** Cuando se promueva contra actos que sean materia de otro recurso que se encuentre pendiente de resolución.

Artículo 82.- Procederá el sobreseimiento del recurso cuando:

- I.** El promovente se desista expresamente de su recurso; y
- II.** Cuando hayan cesado los efectos del acto impugnado;

Artículo 83.- La autoridad encargada de resolver el recurso podrá confirmar, modificar o revocar el acto impugnado.

Artículo 84.- La resolución del recurso se fundará en derecho y examinará todos y cada uno de los agravios hechos valer por el recurrente, teniendo la autoridad la facultad de invocar hechos notorios, cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado bastará sólo el examen de dicho punto.

La autoridad, examinará en su conjunto los agravios, así como los demás razonamientos del recurrente a fin de resolver la cuestión planteada. Si la resolución ordena realizar un determinado acto o iniciar la reposición del procedimiento, deberá cumplirse en un plazo de veinte días hábiles.

Artículo 85.- Para la substanciación y resolución del recurso de revocación, será supletorio el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla.

T R A N S I T O R I O S

ARTÍCULO PRIMERO.- La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente ordenamiento.

ARTÍCULO TERCERO.- La aplicación de la presente Ley estará sujeta a la suficiencia presupuestal que apruebe el Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Puebla.

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

ARTÍCULO QUINTO.- En tanto no se expidan los reglamentos, acuerdos y demás disposiciones administrativas correspondientes, continuarán aplicándose en lo que no se oponga a esta Ley, las disposiciones reglamentarias y administrativas vigentes a la fecha de entrada en vigor de la misma Ley.