

**Alberto Cárdenas Jiménez**, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Jalisco, a los habitantes del mismo hago saber, que por conducto de la Secretaría del H. Congreso de esta Entidad Federativa, se me ha comunicado el siguiente decreto

**NUMERO 18730.- EL CONGRESO DEL ESTADO DECRETA:**

## **LEY DE VIVIENDA PARA EL ESTADO DE JALISCO Y SUS MUNICIPIOS**

### **CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1º.-** Esta Ley es de observancia General en el Estado de Jalisco y sus Municipios, y sus disposiciones son de orden público y de interés social.

**Artículo 2º.-** Esta Ley tiene por objeto:

I. Establecer y regular las acciones, instrumentos y apoyos para que toda familia Jalisciense pueda disfrutar de una vivienda digna y decorosa;

II. Normar las acciones que en el rubro de la vivienda de interés social y popular, realicen el sector público, privado y social, para garantizar que la población reclamante de este beneficio y derecho, los reciba de manera puntual, en cantidad y calidad, pero además, que se cumplan los perfiles de seguridad en la construcción de ésta, haciéndola segura, digna y decorosa para hábitat placentera de las familias que viven en el Estado de Jalisco, constituyendo así un patrimonio familiar;

III. Establecer los lineamientos en general de los Programas y Políticas de Vivienda en el Estado;

IV. Conducir y coordinar los programas de vivienda y las acciones que en este sentido realice el Gobernador del Estado y los particulares; así como los correlacionados que en materia de vivienda se implementen y deriven de programas y convenios de coordinación que el Estado y los municipios celebren con la federación debiendo concurrir en ellas las disposiciones vigentes en la entidad de carácter económico, social, urbanas y poblacionales;

V. Establecer los mecanismos jurídicos y financieros para que la población que resulte beneficiada con esta Ley, no sean víctimas de engaños en créditos o acciones ilegales al adquirir su vivienda de interés social o popular, procurando siempre que los créditos sean accesibles a los acreditados en condiciones de equidad;

VI. Propiciar con acciones y apoyos fiscales que alienten en su favor, al sector privado y social que invierta en proyectos de vivienda de tipo medio, interés social y popular;

VII. Establecer un mecanismo para que concurren, se coordinen y coadyuven en proyectos de vivienda de interés social y popular, el Gobierno Federal, Estatal y Municipal así como sus organismos descentralizados y en concertación con sectores privados y social;

VIII. Definir las modalidades de vivienda, para que conforme a cada una de ellas se destine el crédito correspondiente, generando condiciones propicias al promotor, y en concurrencia el adquirente y beneficiado puedan pagarlo en los plazos que se fije para ello; adjudicando los créditos de vivienda a favor de los realmente necesitados;

IX. Coordinar acciones de los niveles estatal y municipales que tengan responsabilidad en el rubro de la construcción de vivienda con el objeto de que la presente Ley no entre en conflicto jurídico con las normas que crean y regulen estos;

X. Establecer los mecanismos financieros para planear los recursos de que dispongan los particulares y en su caso, conforme a la normatividad local el de las instituciones de crédito y sociedades, cooperativas (organizaciones auxiliares), para el otorgamiento de créditos accesibles suficientes de acuerdo a las leyes de la materia, para:

- a) Adquisición de vivienda;
- b) Construcción de vivienda;
- c) Adquisición de lotes destinados a la construcción de vivienda;
- d) Adquisición de pie de casa;
- e) Reparación de vivienda;
- f) Ampliación o mejoramiento de vivienda; y
- g) En general todo lo relacionado para que los sujetos beneficiados adquirieran por cualquier medio de financiamiento, vivienda en propiedad; construyan; reparen; amplíen y mejoren las que tengan en propiedad y liberen los adeudos contraídos por estos conceptos;

XI. Promover, coordinar, financiar y ejecutar programas de construcción y acciones de vivienda en los municipios del Estado de Jalisco, respetando para ello, lo dispuesto en las leyes estatales que se mencionan en el artículo 3, de esta Ley;

XII. Priorizar en su caso, los programas y acciones de vivienda de interés social y popular a la población urbana y rural de bajos ingresos;

XIII. Crear suficientes reservas territoriales, conjuntamente con los municipios, y establecer la oferta pública de suelo que se destine a vivienda de interés social y popular y sus servicios, acorde a la vocación natural en cuanto al uso del suelo, evitando la creación de centro de población en áreas críticas o de posibles contingencias negativas ambientales;

XIV. Crear los mecanismos necesarios para hacer llegar los recursos financieros necesarios al organismo coordinador, y rector de los programas de vivienda del Estado, a fin de que se amplíe la cobertura de acceso a los créditos de vivienda, a los trabajadores no asalariados, marginados de las zonas urbanas y rurales, trabajadores del campo y de la ciudad con ingresos inferiores a cuatro salarios mínimos diarios;

XV. Motivar y coordinar programas y acciones de vivienda de interés social y popular, que en la entidad ejecute la Federación, el Estado, los municipios y el sector privado y social, con el objeto de que en suma de esfuerzos, se dé satisfacción a la garantía constitucional en materia de vivienda;

XVI. Apoyar la construcción de la infraestructura de servicios, para la vivienda, a través de la participación organizada de la comunidad, el Municipio, el Estado y Federación;

XVII. Apoyar, motivar y promover la producción y distribución de materiales básicos para la construcción y acciones de vivienda, a efecto de reducir sus costos y mejorar la calidad;

XVIII. Integrar los programas y acciones de vivienda en su entorno ecológico, protegiendo y rescatando los recursos naturales y el medio ambiente del mismo;

XIX. Apoyar y promover acciones solidarias de la población, que se organicen para desarrollar vivienda. Así mismo, impulsar la autoconstrucción organizada y ordenada así como otras actividades relacionadas con este fin; y

XX. Informar y difundir los programas y acciones de vivienda que ejecuten, el Estado y los municipios, con el objeto de que la población que se encuentre en los perfiles de destino de estos programas y acciones, tengan una oportuna difusión y máxima participación en los mismos, procurando que la población en general obtenga los suficientes conocimientos educacionales y científicos sobre el hábitat natural y el entorno de la vivienda, como elemento generador de la armonía social.

**Artículo 3º.-** En los casos no previstos por esta Ley, se aplicarán supletoriamente a este ordenamiento, el Código Civil del Estado, la Ley Estatal de Equilibrio Ecológico y la Protección al Medio Ambiente, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, la Ley Estatal de Salud, el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco, el Reglamento de Construcciones del Municipio correspondiente y demás disposiciones que tengan relación con la materia de vivienda en el Estado de Jalisco y sus municipios,

**Artículo 4º.-** Todos los ciudadanos del Estado de Jalisco, tienen derecho a una vivienda que reúna todas las condiciones de higiene, seguridad en su construcción, y una buena distribución que garantice a quien la habite de un disfrute cómodo de ésta y una adecuada integración social y urbana, además de ser parte fundamental en el patrimonio familiar.

**Artículo 5º.-** Para los efectos de esta Ley, debe entenderse por:

- I. SEDEUR: A la Secretaría de Desarrollo Urbano;
- II. LA INMOBILIARIA: A la Inmobiliaria y Promotora de Vivienda de Interés Público del Estado;
- III. PRODEUR: A la Procuraduría de Desarrollo Urbano;
- IV. INFONAVIT: Al Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores;
- V. ISSSTE: Al Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado;
- VI. FONHAPO: Al Fondo para la Habitación Popular (Fideicomiso);
- VII. FOVI: Al Fondo para la Vivienda;
- VIII. SEDESOL: A la Secretaría de Desarrollo Social del Gobierno Federal;
- IX. PENSIONES: A la Dirección General de Pensiones del Estado;
- X. CONGRESO: Al Honorable Congreso del Estado de Jalisco;
- XI. COPLADE: Al Sub-Comité especial de Vivienda del Estado de Jalisco;
- XII. ORGANISMOS PUBLICOS: A los contemplados en el artículo 123 Apartado "A" fracción XII y Apartado "B" fracción XII inciso F) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- XIII. MEJORAMIENTO DE VIVIENDA: A la acción que se lleve a cabo, para mejorar los pisos, muros, techos, cocinas, baños, instalaciones y terminados;
- XIV. CONSTRUCCION DE VIVIENDA: A la construcción del área que se destinará para sala, comedor, cocina, baño, recamara, patio, área de servicio, etc.;
- XV. AUTOCONSTRUCCION: A la actividad en que un jefe de familia por sí mismo y con el apoyo y asesoría de los colegios de profesionistas en la materia, a través de su servicio social, realiza una CONSTRUCCIÓN de determinados metros cuadrados en su primera fase, siendo la única propiedad con la que cuente y que se ubique en zonas populares;
- XVI. LOTE CON SERVICIOS BASICOS: A la acción urbanística de terreno rústico, con obras mínimas, como la red de agua potable y drenaje, con toma y descarga domiciliaria, conformación de vialidad y lotificación con mejoras, donde el resto de las obras sean concluidas en coordinación con los ayuntamientos a corto plazo;
- XVII. PIE DE CASA: A la construcción de una vivienda, con un área común, cocina y baño, dentro de un proyecto progresivo y sobre una superficie mínima que establezcan los reglamentos de construcción de los municipios;

XVIII. PLANEACION: Al Proceso estatal y municipal organizado y sistemático, mediante el cual se establecen directrices, estrategias y seleccionan alternativas en función de los objetivos y metas económicas, sociales y políticas;

XIX. PLAN DE DESARROLLO: Al Instrumento de política económica y social, que contempla en forma ordenada y coherente las estrategias, políticas, directrices, objetivos y metas en tiempo y espacio;

XX. PRESUPUESTO: Al Instrumento de dirección usado para planear y controlar, mediante una estimación financiera anticipada, generalmente anual;

XXI. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL: A aquella cuyo valor al término de su edificación, no exceda de la cantidad que resulte de multiplicar por quince el salario mínimo general elevado al año, vigente en el área que corresponde al Estado de Jalisco, considerando las acciones urbanísticas, permisos y trámites que se deriven de ésta; y

XXII. VIVIENDA POPULAR: A aquella cuyo valor al termino de su edificación, no exceda de la cantidad que resulte de multiplicar por veinticinco el salario mínimo general elevado al año, vigente en el área que corresponde al Estado de Jalisco, considerando las acciones urbanísticas, permisos y trámites que se deriven de ésta.

## **CAPÍTULO II DE LAS AUTORIDADES Y ORGANISMOS AUXILIARES ENCARGADOS DE LA EJECUCIÓN DE LOS PROGRAMAS Y ACCIONES DE VIVIENDA**

**Artículo 6º.-** Las Dependencias y Organismos del Estado y de los Municipios, que elaboren y ejecuten programas y acciones de vivienda, se sujetarán a los lineamientos y políticas que en ese rubro establezcan esta Ley, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y los Planes de Ordenamiento Urbano; y tratándose de los Municipios. Cuando estos así lo soliciten.

**Artículo 7º.-** El Gobierno del Estado de Jalisco, a través de la Inmobiliaria, como su organismo rector de vivienda, celebrará convenios de coordinación, con las dependencias y organismos federales y municipales, que ejecuten en la entidad, programas y acciones de vivienda, para que dentro del marco jurídico que los regula, actúen en la medida establecida por dichos convenios, en la ejecución de la política de vivienda y el desarrollo habitacional de la entidad.

**Artículo 8º.-** Son autoridades competentes para aplicar los programas y acciones de vivienda que establece esta Ley:

I. El Gobernador del Estado, por conducto de la Inmobiliaria y Promotora de Vivienda de Interés Público de la entidad;

II. La Secretaría de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado;

III. La Procuraduría de Desarrollo Urbano del Estado; y

IV. Los Ayuntamientos del Estado de Jalisco.

**Artículo 9º.-** Son atribuciones del Gobernador del Estado, por conducto de la IPROVIPE, las siguientes:

I. Formular, conducir, evaluar, y revisar los programas acciones y políticas de vivienda en el Estado, conforme al Plan Nacional de Desarrollo, y en concordancia con el Programa Estatal de Vivienda que prevé la Ley de Desarrollo Urbano de la Entidad y de otros programas y acciones que en el rubro de vivienda concurren;

II. Apoyar, reconocer, estimular y fomentar conforme a esta Ley, la participación de personas o instituciones académicas y organismos sociales y privados, en acciones de planeación y construcción de vivienda, así como asesoría de las mismas;

- III. Crear mecanismos e instrumentos económicos que estimulen las acciones relacionadas con la construcción de viviendas;
- IV. Celebrar convenios con los Gobiernos Federal y municipal, para coordinar los programas y acciones de vivienda, que en el Estado se realicen, a fin de que tengan concordancia con los Planes Nacional y Estatal de Desarrollo ;
- V. Expedir las disposiciones necesarias para la exacta observancia de la presente Ley, y aprobar los programas y acciones relacionadas con la vivienda;
- VI. Coordinar y evaluar conjuntamente las decisiones que adopten otros organismos, en la acción de producción de vivienda de interés social y popular;
- VII. Solicitar toda clase de información en materia de vivienda, a las dependencias y organismos públicos y privados en el estado, que ayuden a verificar el cumplimiento de las disposiciones vigentes y la evaluación de las acciones y programas autorizados;
- VIII. En general, coordinar aquellas acciones que tengan por objeto modernizar y eficientar las instituciones, procesos y procedimientos que garanticen la seguridad jurídica de la propiedad en el Estado de Jalisco, que regula esta Ley;
- IX. Proveer al cumplimiento de las disposiciones de esta Ley, expidiendo los reglamentos u ordenamientos administrativos en todos los aspectos que no estén encomendados expresamente a los Ayuntamientos; y
- X. Las demás, que en el rubro de vivienda le asigne la Constitución Política del Estado, la Ley de Desarrollo Urbano y esta Ley.

**Artículo 10.-** Son atribuciones de la SEDEUR, las siguientes:

- I. Participar en el mercado de terrenos urbanos, estableciendo las medidas necesarias tendientes a desalentar la especulación de predios y fincas contrarias al interés social a través de acciones que emprenda en la operación del sistema del suelo para el desarrollo urbano y la vivienda en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano del estado, de esta Ley y demás ordenamientos aplicables;
- II. Promover la oferta de terrenos y edificaciones, especialmente los destinados a vivienda popular y de interés social, con la participación de los sectores social y privados;
- III. Proponer al Ejecutivo del Estado, obras para que los habitantes de la entidad, cuenten con vivienda digna, espacios adecuados para el trabajo, áreas de esparcimiento y recreación, el equipamiento indispensable para la vida de la comunidad y los medios de comunicación y transporte que se requieran;
- IV. Promover la participación ciudadana y vecinal en la elaboración, ejecución, evaluación y revisión de los programas y acciones de vivienda y desarrollo urbano, haciendo efectiva la consulta pública;
- V. Promover acciones de información y capacitación dirigidos al personal de la administración pública estatal y municipal, relacionados con la ejecución y supervisión de acciones en materia de desarrollo urbano, vivienda y ecología;
- VI. Auxiliar a los ayuntamientos que lo soliciten, en la determinación y aplicación de medidas de seguridad que deban ejecutar en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano y de esta Ley; y
- VII. Las demás que le confiera la Ley de Desarrollo Urbano, esta Ley y las disposiciones u ordenamientos legales aplicables.

**Artículo 11.-** Son atribuciones de la PRODEUR, las que le señale la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, y las demás disposiciones u ordenamientos aplicables en la materia.

**Artículo 12.-** Son atribuciones de los Ayuntamientos de la entidad, las que le señala la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y sus propios ordenamientos, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

### **CAPÍTULO III DE LA POLÍTICA Y PROGRAMACIÓN DE VIVIENDA**

**Artículo 13.-** Esta Ley, sus reglamentos y disposiciones administrativas y los programas que se deriven de la misma, una vez que entre en vigor, serán obligatorios para las dependencias y Entidades de la Administración Pública Estatal, en el ámbito de sus respectivas competencias y en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

**Artículo 14.-** Los programas de vivienda deberán ser congruentes, con los programas de desarrollo social en el ámbito de los tres niveles de Gobierno, teniendo como principal objetivo:

- I. Impulsar la construcción de vivienda que dé como resultado el desarrollo armónico y ordenado que preserve los recursos y características del medio ambiente; y
- II. Propiciar la planeación y el diseño de la vivienda y el equipamiento urbano que requiere, así como la construcción de la misma, considerando el desarrollo integral y las características generales de la región.

### **CAPÍTULO IV DEL FINANCIAMIENTO**

**Artículo 15.-** El Gobierno del Estado, propondrá a la autorización del Congreso, como mínimo, la cantidad igual a el presupuesto total ejercido por la Inmobiliaria el año inmediato anterior, más el coeficiente de inflación oficial autorizado por el Banco de México, para la formulación, evaluación y ejecución de los programas de acciones de vivienda que ayuden al cumplimiento de sus políticas sociales en este rubro, conforme a los Planes Nacional y Estatal de Desarrollo, en coordinación con el Programa Estatal de Vivienda, establecido en el título cuarto de la Ley de Desarrollo Urbano, así como otros programas y acciones que concurren, las cuales serán ejecutadas a través de la Inmobiliaria;

**Artículo 16.-** La Inmobiliaria y demás organismos de vivienda, deberán llevar a cabo acciones, que generen los recursos financieros que dan el sustento económico necesario para el cumplimiento del Programa Anual de Vivienda, mediante las siguientes acciones:

- I. Promover la canalización de recursos financieros a tasas de interés preferenciales compatibles con el Programa Sectorial de Vivienda; que estimulen la planeación, la construcción y equipamiento de la vivienda de Interés Social;
- II. La diversificación del esquema de financiamiento, de conformidad con los niveles de ingreso de la población que se busca beneficiar; y
- III. Promover ante la autoridad correspondiente de la expedición rápida y oportuna de: Los permisos, licencias, autorizaciones respectivas, certificados de libertad de gravámenes y todos aquellos trámites inherentes o necesarios para la producción de vivienda.

**Artículo 17.-** La Inmobiliaria y los organismos de vivienda autorizados, ejecutarán las acciones de vivienda de interés social y popular de acuerdo a las siguientes modalidades individuales ó colectivas de financiamiento:

- I. A Crédito ó préstamo con garantía hipotecaria, otorgado por particulares o por el sistema bancario, conforme a las leyes de la materia;

- II. Por acción directa del Estado, cuya aplicación se hará a través de la Inmobiliaria;
- III. Por inversión de otros organismos públicos que operen en el Estado;
- IV. Por ahorro colectivo de los beneficiarios conforme a las normas legales de la materia;
- V. Por Crédito a la palabra; y
- VI. Por otros que de manera segura y equitativa para las partes, facilite la obtención de vivienda en especial para las clases más desprotegidas.

**Artículo 18.-** La Inmobiliaria propondrá a las dependencias competentes, las medidas de financiamiento y estímulos para el cumplimiento de los programas de vivienda, así como los sistemas de control, seguimiento y evaluación de los mismos.

## **CAPÍTULO V DE LA AUTOCONSTRUCCIÓN, MEJORAMIENTO Y LOTES CON SERVICIOS**

**Artículo 19.-** La Inmobiliaria coordinará, y evaluará los programas de las dependencias y organismos que participen en la producción, mejoramiento y ordenamiento de la vivienda de interés social y popular para los fines de autoconstrucción y mejoramiento de la misma.

**Artículo 20.-** Para efecto de cumplir los programas propios de la vivienda, la Inmobiliaria, tendrá además de las atribuciones comprendidas en su decreto de creación, las siguientes:

- I. Formular y someter a la aprobación del Gobernador del Estado, las disposiciones reglamentarias y sus modificaciones, que se deriven de esta Ley; y
- II. Asegurar el cumplimiento de los programas autorizados por el gobierno estatal, priorizando sus acciones, quedando facultado para proponer soluciones a las acciones no previstas en los planes de desarrollo urbano y de vivienda.

**Artículo 21.-** La Inmobiliaria a través de su Consejo de Administración, emitirá y publicará los criterios de aplicación y asignación de recursos propios y la adquisición de inmuebles, estableciendo las reglas de operación y funcionamiento a fin de asegurar la eficiencia, transparencia y cumplimiento de sus objetivos.

**Artículo 22.-** Para el cumplimiento del programa de vivienda del Estado, la Inmobiliaria establecerá acciones que comprendan:

- I. Acciones de construcción de vivienda de interés social y popular;
- II. Acciones para autoconstrucción;
- III. Acciones para mejoramiento de vivienda;
- IV. Acciones para lotes con servicios;
- V. Programas de autofinanciamiento;
- VI. Programas Especiales. De acuerdo a los convenios de Desarrollo Social suscritos por los Ejecutivos Federal y Estatal, así como los celebrados con el gobierno municipal; y
- VII. Las demás que surjan de las demandas sociales.

**Artículo 23.-** El Gobierno del Estado a través de la Inmobiliaria concederá los créditos de vivienda con la finalidad de adquirir suelo, construir, rehabilitar, mejorar, y ampliar, complementar o adquirir una vivienda; mediante la elaboración de padrones de beneficiarios.

**Artículo 24.-** La inmobiliaria, presentará anualmente al Gobernador del Estado, antes del primero de noviembre de cada año, el presupuesto que contendrá las necesidades contempladas en el Programa Anual de Vivienda, con la finalidad de que se verifique la disponibilidad de recursos económicos para el ejercicio de dichos programas, dentro del Presupuesto de Egresos del Gobierno del Estado de Jalisco.

## **CAPÍTULO VI DE LOS ESTÍMULOS AL SECTOR PRIVADO QUE PRODUZCA VIVIENDA POPULAR**

**Artículo 25.-** El Gobernador del Estado, en las disposiciones reglamentarias y administrativas que dicte al respecto, establecerá y aplicará las medidas concretas de apoyo y fomento a la producción y a los productores sociales de vivienda, entre ellas, las siguientes:

I. Promover la regulación de la tenencia de la tierra, de la vivienda y de los conjuntos o unidades habitacionales, mediante las facilidades administrativas apoyos fiscales, notariales y registrales necesarios;

II. Promover los estímulos, apoyos y facilidades que sean otorgados por las diversas autoridades, a los productores de vivienda cuando sea procedente; y

III. El Gobierno del Estado, por conducto de la Inmobiliaria y a solicitud de los municipios, organismos y otros grupos sociales y privados, que tengan por objeto el desarrollo del financiamiento popular ó la necesidad de vivienda de interés social, podrá transmitirles a título oneroso áreas o predios del dominio privado del Estado, en los términos de esta Ley, previa autorización del Congreso del Estado siempre y cuando:

a). Los bienes sean utilizados en los programas respectivos;

b). Que sean congruentes con los programas sectoriales de vivienda autorizada; y

c). Que los solicitantes cuenten con programas financieros.

## **CAPÍTULO VII DE LAS ACCIONES DEL GOBIERNO DEL ESTADO**

**Artículo 26.-** El Gobierno del Estado de Jalisco, por conducto de la Inmobiliaria y Promotora de Vivienda del Interés Público del Estado y de acuerdo con el Programa Estatal de Vivienda, así como en los Planes Municipales de Desarrollo Urbano, realizará los estudios y las acciones encaminadas a determinar el nivel estatal de los requerimientos de tierra urbana para Vivienda; la Inmobiliaria coordinará y evaluará estos estudios con los gobiernos municipales en los términos que cada caso convenga. Estos estudios tomarán en cuenta las necesidades a corto, mediano y largo plazo y conforme estas previsiones, se programará la adquisición de suelo con fines habitacionales.

**Artículo 27.-** Con la finalidad de facilitar la producción de vivienda en especial la destinada a los sectores sociales, la Inmobiliaria promoverá la asistencia técnica, misma que se proporcionara a través de los programas y actividades que realicen:

I. Los Colegios de profesionistas;

II. Las dependencias y organismos del sector público, y en particular la Inmobiliaria;

III. Las Instituciones académicas, científicas o tecnológicas; y

IV. Los Institutos o Centros de asistencia técnica que funcionen de hecho o se creen para tal efecto.

**Artículo 28.-** El Gobernador del Estado por conducto de la Inmobiliaria y Promotora de Vivienda de Interés Público del Estado, propiciará la concertación de acciones y programas entre los sectores social y privado, particularmente los que apoyen la producción social de vivienda.

## **CAPÍTULO VIII DE LAS ACCIONES DE VIVIENDA DEL GOBIERNO MUNICIPAL**

**Artículo 29.-** El Gobernador del Estado ejercerá las atribuciones que le confiere esta Ley, cuando proceda, en coordinación con los gobiernos municipales.

Para tal efecto, el Municipio a través de la Instancia correspondiente, destinará recursos para la adquisición de reserva territorial mediante la celebración de acuerdos y convenios procedentes en el marco del sistema estatal de planeación municipal.

**Artículo 30.-** Los convenios y acuerdos de coordinación que suscriba el Gobierno Estatal con los gobiernos municipales, para la operación del Programa Estatal de Vivienda, se referirán entre otros, a los siguientes aspectos:

I. A los programas municipales de vivienda que sean acordes a las políticas de los programas estatales correspondientes;

II. A la aplicación o la transferencia de recursos para la ejecución de las acciones previstas en los programas y a la forma que se determinen;

III. A la adquisición del suelo urbano o reservas territoriales, para el desarrollo de fraccionamientos populares y programas de vivienda;

IV. A la organización, promoción y distribución de materiales de construcción;

V. Al otorgamiento de estímulos fiscales, administrativos o de cualquier otra índole y apoyos para la producción y mejoramiento de la vivienda, sujeto por parte de organismos, dependencias y particulares, al Código Civil del Estado de Jalisco previo estudio socioeconómico, buscando como beneficio único el bienestar del inquilino; y

VI. A la asistencia y capacitación para la programación, instrumentación, ejecución y evaluación de programas de vivienda;

**Artículo 31.-** El Gobernador del Estado a través de la inmobiliaria, dará asesoría a los gobiernos municipales para crear los denominados “**comités municipales de regulación y promoción de vivienda**”, que tendrán por objeto:

Apoyar a la producción, mejoramiento y equipamiento de la vivienda y de las demás acciones de vivienda que establezca esta ley, así como elaborar registros y evaluaciones de las disposiciones técnicas, administrativas y tecnológicas para este rubro.

Los comités se integraran por las dependencias de la administración pública estatal y municipal así como por las organizaciones de los sectores social y privado interesados en el desarrollo habitacional en sus territorios, sean urbanos o rurales.

Los Gobiernos Municipales correspondientes, promoverán ante las autoridades competentes la participación en la creación de las disposiciones reglamentarias, administrativas y técnicas a las que se sujetara la actividad de los comités, con objeto de que exista concordancia en las acciones comunes de vivienda que realicen las entidades públicas involucradas así como las sociales y privadas, quedando estas sujetas a las disposiciones que establezca esta ley, sin perjuicio de lo que disponga el artículo 115 constitucional.

**Artículo 32.-** Los comités, con base en los convenios y acuerdos de coordinación que hubiesen celebrado con los gobiernos estatal y municipal, deberán:

I. Coordinar las acciones de los organismos que participen en la elaboración, ejecución y control de los programas estatales de vivienda que se realicen en cada municipio; y

II. Promover ante las diversas dependencias de la administración pública estatal su intervención para determinar los apoyos financieros, fiscales, administrativos y en general todos aquellos estímulos que procedan para la ejecución de los programas municipales de vivienda.

**Artículo 33.-** Los gobiernos municipales, promoverán dentro de las esferas de su respectiva competencia, la participación de los sectores social y privado en los procesos de programación y ejecución de las promociones y acciones de vivienda mediante:

I. El apoyo a las sociedades cooperativas y promotores de vivienda, legalmente constituidas;

II. El apoyo y asistencia a los organismos locales encargados de regular y operar los programas de vivienda de aquellas medidas que fortalezcan la gestión en los municipios de programas habitacionales;

III. El establecimiento de mecanismos de información y elaboración de estudios sobre las necesidades, inventarios, modalidades y características de la vivienda; y

IV. La celebración conjunta de convenios de concertación con las organizaciones sociales y con personas físicas o jurídicas.

**Artículo 34.-** Los comités estatales y municipales de regulación y promoción de vivienda, tendrán como función primordial, proponer la autorización de estos, ante las instancias correspondientes, además de las siguientes:

I. La adopción de procedimientos para facilitar en tiempo y forma la división, fusión y relotificación de todas aquellas medidas tendientes al aprovechamiento de áreas urbanas para viviendas con apego a las disposiciones establecidas en la Ley de Desarrollo Urbano y a los Planes Parciales correspondientes;

II. Expedir las disposiciones reglamentarias, administrativas, técnicas, de diseño y de mantenimiento;

III. tramitar acciones, autorizaciones, licencias, dictámenes y los permisos necesarios para la construcción de vivienda a través de procedimientos ágiles y sencillos ;

IV. Proponer las medidas para el establecimiento y operación de las unidades de producción de materiales básicos para la construcción;

V. Establecer los procedimientos de consulta e información que faciliten los acuerdos y convenios de coordinación respectivos;

VI. Gestionar lo correspondiente para que el autoconstructor no sea considerado como patrón para los efectos de pago de cuotas y gravámenes contempladas en las leyes de la materia; y

VII. Aquellas que expresamente le señalen los convenios de coordinación que suscriban.

## **CAPÍTULO IX DEL SUELO PARA LA VIVIENDA**

**Artículo 35.-** El Gobierno del Estado apoyará e instrumentará sus acciones a través de la Inmobiliaria del Estado que generen la adquisición de reservas territoriales que tengan como destino la promoción de vivienda y el equipamiento correspondiente de conformidad a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

**Artículo 36.-** La Inmobiliaria formulara un inventario de terrenos que física y legalmente sean susceptibles de incrementar ó mejorar el desarrollo habitacional.

**Artículo 37.-** La Inmobiliaria, participará en el mercado Inmobiliario con el fin de generar una oferta pública de suelo para desarrollo de fraccionamientos populares de urbanización progresiva, destinados a la población de bajos ingresos y en especial a las clases mas desprotegidas, que abatan definitivamente la especulación.

**Artículo 38.-** El Gobernador del Estado a través de la Inmobiliaria, coordinará con las dependencias federales y municipales las acciones que den como resultado la creación de medidas que simplifiquen y disminuyan los tiempos en los procesos de desincorporación y enajenación de las reservas territoriales.

**Artículo 39.-** La Inmobiliaria promoverá acciones que faciliten la adquisición de las vecindades e inmuebles de alto riesgo para que formen parte de la bolsa de suelo, siendo este organismo el adquirente directo mediante acciones contractuales con los propietarios.

En caso de negativa de estos, promover la expropiación de los inmuebles en los términos que señala la Ley de Expropiación de Bienes Muebles e Inmuebles de propiedad privada del Estado de Jalisco.

**Artículo 40.-** Las provisiones del suelo para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios necesarios en los espacios habitacionales, se darán por las entidades públicas y por los organismos que señale la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

## **CAPÍTULO X DE LOS MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA**

**Artículo 41.-** El impulso y promoción para la producción y distribución de materiales básicos para la construcción de vivienda, es de interés social, por lo que se promoverá, con equidad social y productividad, y con sujeción a las modalidades que dicte el interés público, la participación de los sectores públicos, social y privado en estos procesos, a efecto de reducir sus costos y asegurar su abasto suficiente y oportuno.

**Artículo 42.-** Las acciones públicas destinadas a fomentar la producción y distribución de materiales básicos para la construcción de vivienda de interés social, atenderán preferentemente a las demandas de sociedades cooperativas y organizaciones sociales y comunitarias; a personas de escasos recursos para sus acciones de autoconstrucción de vivienda y a la población rural para el mismo efecto, pero además para el mejoramiento de la misma.

**Artículo 43.-** La SEDEUR y la INMOBILIARIA, en coordinación con las autoridades competentes, promoverán la explotación de bancos de materiales básicos de construcción, contando para ello con la asesoría correspondiente a fin de que se elaboren adecuadamente los estudios de aprovechamiento y explotación donde se establezcan los bancos de referencia, para lo cual la asesoría en mención deberá tomar en cuenta las disposiciones y lineamientos de la Ley Estatal de Equilibrio Ecológico y Protección al ambiente, así como los ordenamientos Municipales de la materia, con la finalidad de que el deterioro causado por la explotación de los bancos de materiales sean restaurados cuando la naturaleza lo permita, en los términos establecidos por los convenios que suscriban y por los ordenamientos antes referidos.

**Artículo 44.-** La SEDEUR y la INMOBILIARIA, promoverán la celebración de contratos con las organizaciones sociales del ramo, y con los particulares para efectos de asegurar la producción y distribución de los materiales básicos para la construcción de viviendas de interés social.

**Artículo 45.-** La SEDEUR y la INMOBILIARIA, con la opinión de los sectores social y privado integrarán un paquete de materiales básicos que garanticen una vida útil mínima de treinta años, y estimulando de manera eficiente su producción y distribución.

**Artículo 46.-** El Gobernador del Estado promoverá a través de la Inmobiliaria, la creación o el mejoramiento de mecanismos de distribución, almacenamiento, transformación, transporte y servicios de los materiales básicos a precios bajos.

**Artículo 47.-** El Gobernador del Estado promoverá a través de la Inmobiliaria la creación de una ventanilla de atención única en el Registro Público de Propiedad y del Comercio, para recepción y entrega de documentos de vivienda de interés social o la celebración de convenios con dicha dependencia para lograr la expedición rápida de certificados de libertad o gravámenes respectivos.

**Artículo 48.-** La SEDEUR y la INMOBILIARIA, en coordinación con los municipios, promoverá la creación y el establecimiento de unidades de producción y distribución de materiales básicos, acorde con las políticas y programas de vivienda.

En dichas unidades se prestará asesoría a los adquirientes de materiales con el objeto de optimizar el uso adecuado de los mismos en calidad, proporción y costo, en su caso, recibirán orientación, para obtener la licencia y permisos necesarios, facilitando los estudios de impacto ambiental, proyectos arquitectónicos y otorgándoles la información que de cómo resultado el trámite ágil de los mismos.

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

**Artículo 49.-** El Gobierno del Estado realizara convenios con las Secretarías de Hacienda y Crédito Público y de Fomento Industrial, ambas del gobierno federal, a fin de que en lo procedente, tomen las medidas necesarias para que las Instituciones de Banca y Crédito apoyen financieramente a la producción y distribución de materiales básicos.

## **CAPÍTULO XI DE LAS DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS, TÉCNICAS Y DE MANTENIMIENTO DE VIVIENDA**

**Artículo 50.-** Las acciones para la producción y el mejoramiento de vivienda que lleven a cabo los organismos de vivienda se sujetarán a las disposiciones reglamentarias, administrativas, técnicas y constructivas que den condiciones de calidad avaladas por las dependencias estatales y municipales correspondientes.

**Artículo 51.-** Las disposiciones técnicas aplicables para la construcción de las viviendas, deberán de considerar.

I. La promoción y creación de asociaciones civiles que tengan por objeto la investigación, desarrollo y difusión de tecnologías, alternativas para la construcción social y popular en el Estado de Jalisco; la implementación, realización, promoción y difusión de concursos técnicos y profesionales que tengan por objeto fomentar y promover la investigación y desarrollo, la comercialización y la aplicación de tecnologías alternativas de bajo o nulo impacto ambiental; se disminuyan los tiempos y costos de edificación de vivienda; así como exponer en foros profesionales, exposiciones, conferencias, la investigación y desarrollo que contribuyan a facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a la población de menores ingresos;

II. La calidad y tipo de materiales, productos, componentes elementos procedimientos constructivos, sistemas de edificación y el uso de los mismos conforme a cada localidad o región;

III. La utilización de ecotécnicas y de ingeniería ambiental aplicable a la vivienda entre otros aspectos deberá considerar la racionalización del uso del agua y sus sistemas de reutilización;

IV. Los componentes prefabricados y sus sistemas de construcción idóneos con el fin de consolidar una tecnología estatal de construcción, acorde a la nacional, en materia de vivienda;

V. Los mecanismos para fomentar y mejorar la producción masiva de vivienda;

VI. El aprovechamiento de fuentes alternas de energía; y

VII. Observar las normas de Ingeniería sanitaria y de salubridad establecidas por las disposiciones reglamentarias de la Ley Estatal de Salud, a fin de que las vivienda cuenten con los satisfactores y los materiales de construcción adecuados, que garanticen la buena higiene y seguridad habitacional de las mismas.

**Artículo 52.-** La SEDEUR, la INMOBILIARIA y las dependencias municipales correspondientes, promoverán la aplicación de tecnologías de bajo costo y alta productividad para la construcción de vivienda, y, en particular, apoyará la creación de tecnologías que puedan utilizar las personas o grupos organizados que autoproductan su vivienda. Asimismo, buscará que la tecnología sea la adecuada a los requerimientos sociales y regionales y a las características de la población urbana y rural, estableciendo mecanismos de investigación y experimentación tecnológicas.

**Artículo 53.-** La Inmobiliaria, considerando la opinión de la SEDEUR, así como de las dependencias respectivas, emitirá las disposiciones necesarias para regular y controlar la transferencia de tecnología y establecer las normas de calidad para la producción industrial de materiales básicos para la construcción de vivienda.

**Artículo 54.-** Las disposiciones de administración y mantenimiento de conjuntos habitacionales y en general de la vivienda multifamiliar realizada por las entidades de la Administración Pública Estatal y municipal propiciarán que dichas acciones queden a cargo de las asociaciones de los usuarios.

**Artículo 55.-** Las dependencias y entidades de la administración pública estatal y municipal, apoyarán de manera prioritaria la aplicación de las disposiciones a que se refiere este capítulo.

**Artículo 56.-** Las asesorías en general, serán evaluadas por la SEDEUR y por LA INMOBILIARIA, las cuales tendrán la obligación de supervisar y vigilar que estas se sujeten a las disposiciones establecidas para la construcción de la vivienda.

**Artículo 57.-** Las universidades públicas y privadas, previo convenio que celebren con la inmobiliaria, darán asesoría a aquellos entes públicos y privados o a la población en general que lo soliciten, pero esta será únicamente para los programas y acciones denominadas "MEJORA DE VIVIENDA Y AUTOCONSTRUCCION". La asesoría de referencia deberá ser evaluada por la **SEDEUR** y por LA INMOBILIARIA, dependencias a las cuales deberán canalizarse desde los proyectos de asesoría, en un plazo no mayor de quince días para ser evaluado o para que les hagan las observaciones procedentes.

**Artículo 58.-** Las Universidades públicas y privadas harán brigadas de servicio social con facultades o escuelas que tengan relación con el rubro de la construcción las cuales actuarán en todos los municipios de Jalisco, quedando limitada su actuación a la construcción y mejora en vivienda.

**Artículo 59.-** Los proyectos de asesoría deberán ser aprobados por el o los Ayuntamientos de los Municipios donde se actué, sin que esto releve la obligación del envío a SEDEUR y a LA INMOBILIARIA el mismo, para los efectos ya señalados.

## **CAPÍTULO XII DE LA PARTICIPACIÓN, COORDINACIÓN Y OBLIGACIONES DE LOS ORGANISMOS PÚBLICOS Y PRIVADOS QUE DESARROLLEN Y FINANCIEN VIVIENDA DENTRO DEL ESTADO DE JALISCO**

**Artículo 60.-** El Gobernador del Estado a través de la Inmobiliaria y Promotora de Vivienda de Interés Público del Estado, establecerá los convenios de coordinación con los organismos públicos y privados que se requieran.

**Artículo 61.-** Las dependencias y entidades estatales que tengan relación en el área de la vivienda, coadyugarán con los organismos públicos de la administración pública federal en el ámbito de sus respectivas competencias para:

I. Promover la canalización de recursos financieros para estimular la construcción de la vivienda de Interés social para los trabajadores de escasos recursos o de clase desprotegida;

II. Promover ante las autoridades correspondientes la expedición de permisos, licencias y autorizaciones respectivas a fin de agilizar los tramites y procedimientos respectivos; y

III. Establecer el otorgamiento de estímulos fiscales para la ejecución de los programas de vivienda de conformidad con la ley de la materia.

**Artículo 62.-** Los programas de las entidades de la Administración Pública Federal que realicen acciones para construcción y financiamiento de viviendas de interés social en el Estado, se ajustarán en lo conducente a la Política Estatal de Desarrollo Urbano en la entidad en forma integral y tenderán al mejoramiento y construcción de viviendas que fomenten el arraigo de los habitantes en su medio, en la utilización preferentemente de materiales regionales, a la utilización de técnicas de construcción que fomenten la conservación y desarrollo ecológico, así como el uso de tecnologías apropiadas que coadyuven a elevar los niveles de sanidad, de habitabilidad, así como del mejor aprovechamiento de los servicios prestados por los ayuntamientos.

**Artículo 63.-** Los Gobiernos Municipales, promoverán que el desarrollo arquitectónico armonice con los tradicionales de cada localidad a fin de preservar y fomentar los estilos arquitectónicos prevalecientes en las poblaciones en que se construyan las viviendas.

**Artículo 64.-** Los organismos públicos y privados tendrán la obligación de construir con materiales duraderos, que cuenten con los requerimientos técnicos que ofrezcan seguridad, higiene, y condiciones de habitabilidad, las cuales deberán garantizar una vida útil mínima de treinta años y que predios cuenten con su respectivo título de propiedad que les ofrezca una seguridad jurídica en la Constitución del Patrimonio Familiar.

### **CAPÍTULO XIII DE LAS SANCIONES**

**Artículo 65.-** Para garantizar el cumplimiento de los contratos entre particulares y los diversos organismos públicos de vivienda, se recurrirá a las previsiones normativas y las sanciones establecidas en los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles, así como en la Ley de Justicia Administrativa, todas del Estado de Jalisco.

**Artículo 66.-** Quienes contravengan las disposiciones de la presente Ley, independientemente de las sanciones administrativas que impongan al infractor, las autoridades competentes, en su caso, harán del conocimiento del Ministerio Público los hechos que pudiesen constituir delito.

### **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.-** Esta Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico oficial "El Estado de Jalisco".

**SEGUNDO.-** Se derogan las disposiciones que se opongan a la presente Ley.

**TERCERO.-** En tanto se expiden las disposiciones reglamentarias, administrativas y técnicas que se deriven de esta Ley, continuarán aplicándose los reglamentos y acuerdos que sobre la materia se hubieren expedido con anterioridad en todo lo que no se oponga a este ordenamiento.

**CUARTO.-** Se concede un plazo mínimo de sesenta días hábiles para que el Gobernador del Estado expida las disposiciones reglamentarias administrativas y técnicas a que se refiere el transitorio anterior.

Salón de Sesiones del Congreso del Estado  
Guadalajara, Jalisco, 30 de noviembre de 2000

Diputado Presidente  
Carlos Alberto Gallegos García

Diputado Secretario  
María Guadalupe Salinas Águila

Diputado Secretario  
Francisco Javier Bravo Carbajal

**LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE JALISCO**

APROBACIÓN: 30 DE NOVIEMBRE DE 2000.

PUBLICACIÓN: 28 DE DICIEMBRE DE 2000. SECCION XXX.

VIGENCIA: 29 DE DICIEMBRE DE 2000.