



TEXTO ORIGINAL

Ley publicada en el Periódico Oficial Órgano del Gobierno Constitucional del Estado Libre y Soberano de Oaxaca, el 28 de Marzo de 2009.

LIC. ULISES ERNESTO RUIZ ORTIZ, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE OAXACA, A SUS HABITANTES HACE SABER:

QUE LA LEGISLATURA DEL ESTADO, HA TENIDO A BIEN, APROBAR LO SIGUIENTE:

DECRETO NÚM. 836

LA SEXAGÉSIMA LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE OAXACA, APRUEBA:

LEY DE VIVIENDA PARA EL ESTADO DE OAXACA

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO ÚNICO DE LAS DISPOSICIONES PRELIMINARES

Artículo 1. Las disposiciones de la presente Ley son de orden público e interés social debiéndose aplicar bajo principios de equidad e inclusión social y tienen por objeto establecer los instrumentos y apoyos necesarios para que las familias del Estado de Oaxaca, puedan acceder a una vivienda digna y decorosa, mediante:

- I. La orientación de la política de vivienda para lograr el acceso a una vivienda digna y decorosa, para las familias del Estado de Oaxaca;
- II. La regulación de las acciones de los sectores público, privado y social para garantizar el derecho al disfrute de una vivienda digna y decorosa;
- III. El fomento a la participación de los sectores social y privado para la producción de vivienda en todas sus modalidades;
- IV. El establecimiento de mecanismos para impulsar la constitución de reservas territoriales para fines habitacionales en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano;
- V. El establecimiento de programas y acciones de vivienda de interés social y popular a la población urbana y rural de bajos ingresos;
- VI. La preservación del entorno ecológico;



- VII. El impulso y apoyo a la construcción de la infraestructura de servicios, para la vivienda, a través de la participación organizada de la comunidad, el Municipio, el Estado y la Federación; y,
- VIII. La promoción y apoyo de las acciones solidarias de la población, que se organicen para desarrollar vivienda. Así como el impulso a la autoconstrucción organizada y ordenada de todas las actividades relacionadas con este fin.

Artículo 2. Las familias del Estado de Oaxaca tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, entendida ésta como el lugar seguro, salubre y habitable que permita la integración social y humana, que cuente con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad y legítima posesión.

Artículo 3. Para efectos de esta Ley, se entiende por:

- I. Acción de Vivienda: La actividad tendiente a la producción, distribución, uso y mejoramiento de vivienda, así como el equipamiento y los servicios urbanos de la misma;
- II. Autoproducción de Vivienda: Proceso de gestión de suelo, construcción y distribución de vivienda bajo el control directo de sus usuarios de forma individual o colectiva, la cual puede desarrollarse mediante la contratación de terceros o por medio de procesos de autoconstrucción;
- III. Autoconstrucción de Vivienda: Proceso de construcción o edificación de la vivienda realizada directamente por sus propios usuarios, en forma individual, familiar o colectiva;
- IV. Beneficiario: Persona que acredite el ahorro para incorporarlo a las diferentes modalidades de los Programas de Vivienda que resulte favorecido con una acción de vivienda;
- V. Comisión: La Comisión Estatal de Vivienda (C.E.V.I.);
- VI. Consejo: El Consejo Estatal de Vivienda;
- VII. Crédito para Vivienda: Préstamo que se concede para la adquisición de suelo para vivienda, construcción, rehabilitación, mejoramiento, ampliación, complementación o adquisición de una vivienda; así como aquellos destinados al pago de pasivos;
- VIII. Estímulo: Medidas de carácter jurídico, administrativo, fiscal o financiero que aplican las entidades y dependencias del sector público para promover y facilitar la participación de los sectores social y privado en la ejecución de acciones, procesos o programas habitacionales;
- IX. Estado: Estado Libre y Soberano de Oaxaca, así como sus dependencias y entidades competentes para realizar las acciones de vivienda previstas en esta Ley;
- X. Financiamiento: Recurso financiero que obtiene el beneficiario para llevar a cabo acciones de vivienda;
- XI. Ley: Ley de Vivienda para del Estado de Oaxaca;
- XII. Ley de Vivienda: Ley de Vivienda en materia federal,
- XIII. Mejoramiento de Vivienda: Acción tendiente a consolidar o renovar las viviendas deterioradas física o funcionalmente, elevando su calidad, valor y/o superficie, mediante actividades de ampliación, reparación, reforzamiento estructural o rehabilitación que propicien una vivienda digna y decorosa;
- XIV. Municipio: Los Municipios que componen el Estado de Oaxaca, así como sus autoridades competentes para realizar las acciones de vivienda previstas en esta Ley;
- XV. Núcleo Agrario: Término genérico por el cual se identifica a los núcleos ejidales o comunales, que han sido beneficiados por una resolución presidencial dotatoria, de reconocimiento y titulación de bienes comunales o sentencia de los tribunales agrarios, a través de la cual les fueron concedidas o reconocidas tierras, bosques y aguas;
- XVI. Población de Bajos Recursos Económicos: Aquella que percibe tres o menos salarios mínimos diarios vigentes en el Estado de Oaxaca por ingreso familiar;



- XVII. Población Vulnerable o Grupos Sociales en Situación de Vulnerabilidad: Aquellos núcleos de población y personas que por diferentes factores o la combinación de ellos, enfrentan situaciones de riesgo o discriminación que les impiden alcanzar mejores niveles de vida y, por lo tanto, requieren de la atención e inversión del Gobierno para lograr su bienestar;
- XVIII. Política Estatal de Vivienda: Conjunto de disposiciones, criterios, lineamientos y medidas de carácter general congruentes con la Política Nacional de Vivienda que establece el Gobierno Estatal en coordinación con los gobiernos municipales y con los sectores social, público y privado para garantizar y fomentar el derecho a una vivienda digna y decorosa;
- XIX. Política Nacional de Vivienda: Conjunto de disposiciones, criterios, lineamientos y medidas de carácter general que se establecen para coordinar las acciones de vivienda que realicen las autoridades federales, estatales y municipales, así como su concertación con los sectores privado y social, con la finalidad de cumplir con el mandato constitucional del derecho a la vivienda digna y decorosa;
- XX. Producción Social de Vivienda: Aquella que se realiza bajo el control de autoproductores y autoconstructores que operan sin fines de lucro y que se orienta prioritariamente a atender las necesidades habitacionales de la población de bajos recursos económicos; incluye aquella que se realiza por procedimientos autogestivos y solidarios que dan prioridad al valor de uso de la vivienda sobre la definición mercantil, mezclando recursos, procedimientos constructivos y tecnologías con base en sus propias necesidades y su capacidad de gestión y toma de decisiones;
- XXI. Productor Privado: Persona física o moral que en forma individual o colectiva produce vivienda con fines preponderantes de lucro;
- XXII. Productor Social de Vivienda: Persona física o moral que en forma individual o colectiva produce vivienda sin fines de lucro;
- XXIII. Sector Privado: Toda persona física o moral productor de bienes o servicios relacionados con la vivienda, con fines preponderantemente de lucro;
- XXIV. Sector Público: Toda dependencia, entidad u organismo de la Administración Pública de cualquiera de los tres ámbitos de Gobierno, cuyas atribuciones comprendan el financiamiento y la gestión del proceso habitacional o la ordenación del territorio que incluya la vivienda;
- XXV. Sector Social: Toda persona física o moral, familia o grupo social, legalmente asociadas o constituidas que sin fines de lucro, realicen acciones o procesos habitacionales de beneficio social;
- XXVI. Sistema: El Sistema Estatal de Información;
- XXVII. Suelo para Vivienda: Conjunto de terrenos física y legalmente susceptibles de ser destinados de forma predominantemente al uso habitacional, conforme a las disposiciones aplicables;
- XXVIII. Vivienda digna y decorosa: la que cumpla con las disposiciones en materia de asentamientos humanos y construcción, habitabilidad y salubridad, que cuente con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos;
- XXIX. Vivienda de interés social: aquélla que sea adquirida o susceptible de ser adquirida por trabajadores de bajos ingresos, sujetos a subsidio federal, estatal o municipal para adquisición de vivienda. En el caso de no existir un programa de subsidios, se considerará aquélla cuyo monto al término de su edificación, no exceda del valor que resulte de multiplicar por veinticinco el salario mínimo general diario vigente en el Estado, elevada esta cantidad al año;
- XXX. Vivienda popular o económica: aquélla cuyo monto al término de su edificación, no exceda del valor que resulte de multiplicar por once el salario mínimo general diario vigente en el Estado, elevada esta cantidad al año;
- XXXI. Vivienda Progresiva: Acción que comprende la construcción de un núcleo básico (baño, cocineta, cuarto de usos múltiples y una recámara) con posibilidad de crecimiento por etapas. Considera las



- viviendas con desarrollo gradual, a partir de una unidad básica de servicios y/o un espacio habitable de usos múltiples. Su terminación definitiva se realiza por etapas de acuerdo con la disponibilidad de recursos económicos y necesidades de los propios usuarios; y
- XXXII. Vivienda Terminada: Realización de viviendas completas y acabadas en un proceso continuo y único, bajo la gestión de agentes públicos y privados, cuya construcción fue ejecutada conforme a licencia de construcción y a la normatividad vigente.

Artículo 4.- A falta de norma expresa en esta Ley, se aplicarán supletoriamente los ordenamientos legales en materia de vivienda, construcción y desarrollo urbano vigentes en el Estado y los Municipios, cuando su aplicación no sea contraria a ésta.

TÍTULO SEGUNDO DE LAS FACULTADES DE LAS AUTORIDADES Y ORGANISMOS AUXILIARES

CAPÍTULO I DE LAS AUTORIDADES

Artículo 5. Son autoridades para los efectos de esta Ley y demás disposiciones en materia de vivienda en el Estado:

- I. El Gobernador del Estado;
- II. La Secretaría de Obras Públicas;
- III. La Comisión Estatal de Vivienda; y
- IV. Los Ayuntamientos del Estado.

Artículo 6. Son atribuciones del Gobernador del Estado las siguientes:

- I. Formular, conducir, evaluar y revisar los programas, acciones y políticas de vivienda en el Estado, conforme al Plan Estatal de Desarrollo y en concordancia con el Plan Nacional de Desarrollo 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, organismos y núcleos 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 municipales para coordinar los programas y acciones de vivienda, que en el Estado se realicen;
- 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 para la población de bajos recursos económicos 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 hacer eficientes las instituciones, procesos y procedimientos que garanticen la seguridad jurídica de la propiedad en el Estado de Oaxaca, 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 7. La Secretaría de Obras Públicas y la Comisión Estatal de Vivienda, en el ámbito de sus respectivas competencias, serán las 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 de Oaxaca.

Artículo 8. La Comisión Estatal de Vivienda es un organismo público descentralizado, de carácter técnico, normativo y consultivo, con personalidad jurídica y patrimonio propio, que se regula conforme a las disposiciones de esta Ley, su reglamento y demás disposiciones en materia de vivienda.

Artículo 9. La Comisión Estatal de Vivienda tiene por objeto ejercer las atribuciones que le corresponden al Gobernador del Estado, en materia de vivienda, incluyendo la administración, regulación, control y las siguientes:

- I. Promover y ejecutar en el Estado de Oaxaca, programas de vivienda popular, por sí o por conducto de terceros;
- II. Elaborar el Programa Especial de Vivienda;
- III. Establecer las medidas necesarias para cumplir con el Programa Especial de Vivienda,
- IV. Ejecutar los recursos asignados para vivienda;
- V. Emitir y publicar los criterios de inversión, evaluación y asignación de recursos, adquisición de inmuebles, reglas de operación y funcionamiento, mejora regulatoria y simplificación de trámites a efecto de asegurar la eficiencia, transparencia, rentabilidad y el cumplimiento de sus fines;
- VI. Realizar y ejecutar las acciones necesarias para allegarse de las tierras para las acciones de vivienda, en coordinación con los Ayuntamientos y en su caso, con las comunidades ejidales o comunales;
- VII. Coordinar las acciones en materia de vivienda de las dependencias y de otras entidades públicas y privadas;



- VIII. Convenir, concertar y promover programas y acciones de vivienda y suelo con el gobierno federal y con municipios, además de los sectores social y privado;
- IX. Prever y fomentar la constitución de reservas territoriales para fines habitacionales;
- X. Promover la participación de los sectores social y privado en la instrumentación de los programas y las acciones de suelo y vivienda;
- XI. Realizar la planeación, programación y presupuestación de las acciones de suelo y vivienda en su ámbito territorial, otorgando atención preferente a familias en situación de vulnerabilidad, marginación o pobreza;
- XII. Coordinar con el Ejecutivo Federal y los Municipios, la aplicación de programas emergentes de vivienda en situaciones de desastre, para la atención a damnificados;
- XIII. Crear y administrar el Sistema Estatal de suelo y reservas territoriales para uso habitacional;
- XIV. Fomentar y apoyar medidas que promuevan una mejor calidad de la vivienda;
- XV. Promover los mecanismos y los instrumentos que propicien la reducción de costos, simplificación y facilitación de los procedimientos y trámites que fomenten la productividad habitacional;
- XVI. Establecer y operar sistemas de financiamiento y subsidios que permitan a la población de escasos recursos e indígena, obtener recursos preferenciales para adquisición de tierra para uso habitacional o para adquisición, construcción, mejoramiento, ampliación y rehabilitación de vivienda;
- XVII. Instrumentar mecanismos indicativos de las tendencias del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial a corto, mediano y largo plazo;
- XVIII. Coordinar aquellas acciones que tengan por objeto modernizar y eficientar instituciones, procesos y procedimientos que garanticen la seguridad jurídica de la propiedad;
- XIX. Establecer el Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda, coordinarlo y proporcionar la información al Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda;
- y
- XX. Las demás que contribuyan al cumplimiento de los fines de esta Ley.

Artículo 10. La Comisión estará integrada por los siguientes órganos:

- I. Un Consejo de Administración; y
- II. Un Director General.

Artículo 11. El Consejo de Administración es la autoridad suprema de la Comisión y estará integrada por:

- I. Un Presidente;
- II. Un Secretario Técnico, que será el Director General de la Comisión Estatal de Vivienda;
- III. Vocales; y
- IV. Un Comisario que será el Secretario de la Contraloría, en términos de la Ley de Entidades Paraestatales de Oaxaca.

El Presidente del Consejo de Administración será el Gobernador del Estado o la persona que él designe, quien en su ausencia será suplido por la persona que éste designe.



Serán Vocales del Consejo de Administración, los titulares de las siguientes dependencias del Poder Ejecutivo:

- I. Secretaría de Obras Públicas;
- II. Coordinación General del Comité Estatal de Planeación para el Desarrollo de Oaxaca;
- III. Secretaría de Finanzas;
- IV. Secretaría de Economía; y
- V. Las demás que determine el Consejo de Administración.

Cada miembro propietario del órgano de gobierno tendrá un suplente que será nombrado en términos que establece la Ley de Entidades Paraestatales del Estado de Oaxaca.

El Consejo de Administración programará y aprobará las operaciones y trabajos de la Comisión Estatal de Vivienda con las facultades más amplias de gestión y podrá realizar todos los actos que fueren necesarios, dada su naturaleza. De manera enunciativa no limitativa, tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Aprobar el Reglamento Interior de la Comisión Estatal de Vivienda;
- II. Aprobar los Presupuestos Anuales para su remisión al Ejecutivo del Estado;
- III. Aprobar la Inversión y reinversión de fondos;
- IV. Aprobar los planes para la creación de sus organismos auxiliares en todo el Estado;
- V. Autorizar los programas, estados financieros e informes del Director General,
- VI. Conocer y resolver los asuntos que se sometan a su consideración por el Director General;
- VII. Ordenar auditorías a la Comisión Estatal de Vivienda;
- VIII. Autorizar los nombramientos, sueldos, salarios y demás prestaciones que deban cubrirse al personal técnico y administrativo de la Comisión Estatal de Vivienda, observando para ello los lineamientos emitidos por la autoridad competente; y
- IX. Las demás que señalen esta Ley y su Reglamento.

Artículo 12. El Director General será nombrado y removido libremente por el Presidente del Consejo de Administración y tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

- a) Ejecutar los acuerdos del Consejo;
- b) Ser el representante de la Comisión con facultades amplísimas que corresponden a los mandatarios generales para pleitos y cobranzas; para actos de administración y dominio y las especiales que requieran clausula especial conforme a la ley, para formular querellas en los casos de delitos que solo se puedan seguir a petición de la parte ofendida para otorgar perdón que extinga la acción penal; dichas facultades las podrá delegar a sus subalternos o a terceros previa autorización del Consejo de Administración de la Comisión;
- c) Nombrar y remover al personal de la Comisión;
- d) Proveer a la tramitación y despacho de los asuntos técnicos y administrativos,
- e) Presentar periódicamente para su autorización al Consejo de Administración los informes financieros y el avance de los programas de gasto;
- f) Designar al área administrativa que llevara acabo la función de Unidad de Enlace entre el Instituto y el solicitante, para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Oaxaca;



- g) Delegar Poderes Generales y Especiales en los términos que establece la Ley de Entidades Paraestatales del Estado de Oaxaca; y
- h) Las demás que determine esta Ley, su Reglamento, la Ley de Entidades Paraestatales del Estado de Oaxaca y las que le asigne el Consejo.

Artículo 13. El Patrimonio presupuestario de la Comisión estará constituido por los recursos financieros que al efecto autorice el Presupuesto de Egresos del Estado, aportaciones y asignaciones federales, donaciones de particulares o instituciones públicas, así como los bienes muebles e inmuebles que adquiere o reciba por cualquier tipo.

Artículo 14. Para el despacho de los asuntos de su competencia la Comisión Estatal de Vivienda estará a cargo de un Director General, Sub Director, Directores de Áreas, Jefes de Unidad, Jefes de Departamento y demás unidades administrativas necesarias con las facultades que determine su Reglamento Interior.

Artículo 15. Compete a los Ayuntamientos:

- I. Formular, aprobar y administrar los programas municipales de suelo y vivienda, de conformidad con los lineamientos de la Política Estatal señalados por esta Ley, en congruencia con el programa estatal correspondiente y demás ordenamientos aplicables, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;
- II. Instrumentar mecanismos indicativos de las tendencias del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial a mediano y largo plazo, así como realizar la planeación, programación y presupuestación de las acciones de suelo y vivienda en su ámbito territorial, otorgando atención preferente a la población en situación de pobreza;
- III. Establecer las zonas para el desarrollo habitacional, de conformidad con la legislación aplicable en materia de desarrollo urbano;
- IV. Coordinar con el Gobierno del Estado, la ejecución y el seguimiento del correspondiente Programa Estatal de Vivienda;
- V. Prestar, en términos de las disposiciones jurídicas aplicables, los servicios públicos municipales a los predios en los que se realicen acciones de vivienda derivados de los diferentes programas de vivienda federales, estatales y municipales;
- VI. Coordinar acciones con el Gobierno del Estado con la finalidad de recibir apoyo para la planeación, gestión de recursos, operación de programas y ejecución de acciones en materia de suelo y vivienda;
- VII. Coordinar acciones en materia de suelo y vivienda con otros municipios; y
- VIII. Las demás previstas en esta Ley.

Para tal efecto, los Ayuntamientos podrán coordinarse con la Comisión.

CAPÍTULO II DE LOS ORGANISMOS AUXILIARES



Artículo 16. El Consejo Consultivo de Vivienda para el Estado de Oaxaca es el órgano colegiado asesor y de consulta, auxiliar de la Comisión Estatal de Vivienda que tiene por objetivo el estudio y discusión de los asuntos en materia de vivienda en la Entidad, así como la generación de propuestas de acciones y programas que conduzcan al desarrollo de la construcción, promoción y oferta de la vivienda en el Estado.

El Consejo Consultivo de Vivienda del Estado estará integrado de la siguiente manera:

- I. Presidente, que será el Gobernador Constitucional del Estado;
- II. Un Coordinador de Política de Vivienda que será el Director General de la Comisión Estatal de Vivienda y Secretario Técnico en las sesiones del mismo.

Por los siguientes vocales

1. Por el Estado:
 - I. Un representante del Poder Legislativo del Estado, designado por el Pleno de la Legislatura, entre los integrantes de la Comisión Permanente de Comunicaciones, Obras Públicas y Desarrollo Urbano;
 - II. El Secretario General de Gobierno;
 - III. El Secretario de Administración;
 - IV. El Secretario de Obras Públicas;
 - V. El Secretario de Finanzas;
 - VI. El Secretario de Asuntos Indígenas;
 - VII. El Coordinador General del Comité Estatal de Planeación para el Desarrollo de Oaxaca;
 - VIII. El Director del Registro Público de la Propiedad del Estado;
 - IX. El Director General de Catastro;
 - X. El Director General del Instituto Estatal de Ecología;
 - XI. El Director General de la Comisión Estatal del Agua;
 - XII. El Consejero Jurídico del Gobierno del Estado;
 - XIII. El Director General de Población de Oaxaca; y
 - XIV. El Director General de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra Urbana de Oaxaca.
2. Podrán incorporarse a invitación expresa, con derecho a voz y voto, los siguientes representantes del Gobierno Federal:
 - I. El Delegado Estatal de la Secretaría de Desarrollo Social;
 - II. El Delegado Estatal del Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda para los Trabajadores;
 - III. El Delegado Estatal del Instituto de Seguridad y Servicio Sociales para los Trabajadores del Estado;
 - IV. El o los Gerentes Regionales en el Estado de la Comisión Nacional del Agua;
 - V. El Gerente Regional de la Comisión Federal de Electricidad;
 - VI. El Delegado del Registro Agrario Nacional;
 - VII. El Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria; y
 - VIII. El Delegado Estatal de la Comisión para la Regulación de la Tenencia de la Tierra.
3. Por la sociedad civil, a invitación expresa, con derecho a voz pero sin voto:



- I. Representantes del o los Colegios de Arquitectos del Estado;
- II. Representantes del o los Colegios de Ingenieros en el Estado;
- III. Representantes del o los Colegios de Licenciados en Derecho y Abogados en el Estado;
- IV. Representantes del Colegio de Notarios en el Estado;
- V. Representantes del Colegio de Corredores Públicos y/o Valuadores en el Estado; y
- VI. Representantes del o las Cámaras de la Industria de la Construcción en el Estado.

Los integrantes del Consejo Consultivo desempeñarán su cargo de manera honorífica.

Artículo 17. El Consejo Consultivo no ejerce facultades ejecutivas y tiene las siguientes atribuciones:

- I. Proponer a la Comisión mecanismos de inversión para la adquisición y urbanización de reservas territoriales que incentiven la oferta de vivienda y propicien un crecimiento urbano ordenado;
- II. Proponer la creación de esquemas de financiamiento y proponer nuevas alternativas crediticias para la adquisición y mejoramiento de vivienda;
- III. Promover la densificación habitacional y establecer modelos para aprovechar la infraestructura urbana disponible;
- IV. Promover la participación directa de desarrolladores de vivienda, así como de instituciones financieras para la construcción y financiamiento de nuevos conjuntos habitacionales;
- V. Promover esquemas que permitan la autoconstrucción de vivienda;
- VI. Proponer programas que incentiven la construcción de complejos habitacionales y promuevan su comercialización entre la población de recursos económicos limitados;
- VII. Promover el impulso de la investigación en materia de desarrollo de vivienda en el Estado, con el objeto de diagnosticar el rezago en la materia y conocer los requerimientos de reserva territorial;
- VIII. Promover el impulso de la oferta de vivienda entre todos los sectores económicos del estado, reduciendo costos, de manera tal que sea accesible a los diversos sectores de la población;
- IX. Promover el uso de nuevas tecnologías para la edificación;
- X. Elaborar y proponer esquemas de participación pública y privada, que garanticen servicios en las reservas territoriales;
- XI. Proponer la participación conjunta de los gobiernos federal, estatal y municipal en la elaboración de programas de desarrollo urbano y vivienda, de conformidad con las leyes, reglas de operación aplicables, así como con los convenios de colaboración que lleguen a suscribirse;
- XII. Proponer a los gobiernos federal, estatal y municipal las políticas públicas en materia de vivienda;
- XIII. Dar seguimiento a los programas y acciones de vivienda para que se apliquen adecuadamente a favor de los beneficiarios o población objetiva, sin menoscabo de las acciones que dispongan los órganos de control competentes; y
- XIV. Todas las demás que le confiera esta Ley, su reglamento y demás disposiciones en materia de vivienda.

TÍTULO TERCERO



DE LA PLANEACION ESTATAL DE LA VIVIENDA

CAPÍTULO I DE LOS LINEAMIENTOS GENERALES DE POLÍTICA

Artículo 18. La Política Estatal de Vivienda tiene por objeto el cumplimiento de esta Ley y se regirá por los siguientes principios y líneas generales:

- I. Mantener la congruencia de las acciones de vivienda con los Planes Nacional y Estatal de Desarrollo y los Programas Regionales, Sectoriales, Institucionales y Especiales;
- II. Considerar en la construcción de la vivienda el respeto al entorno ecológico, la preservación, el uso eficiente de los recursos naturales, eficiencia energética y tratamiento de residuos;
- III. Atención a la población en situación vulnerable, capacidades especiales, marginación o de pobreza o a damnificados por fenómenos naturales;
- IV. Instituir organismos con capacidad financiera suficiente para diversificar las modalidades de financiamiento que mejoren la recuperación crediticia;
- V. Incorporar estrategias que fomenten la concurrencia de los sectores público, social y privado para satisfacer las necesidades de vivienda en sus diferentes tipos y modalidades;
- VI. Promover una distribución y una atención equilibrada de las acciones de vivienda en todo el territorio estatal, considerando las necesidades y las condiciones locales y regionales, así como los distintos tipos y modalidades del proceso habitacional;
- VII. Promover ante la sociedad, una cultura del mantenimiento y mejoramiento del inventario habitacional existente;
- VIII. Promover y apoyar la producción social de vivienda;
- IX. Promover la integración de una red de productores y distribuidores de materiales y componentes de la vivienda para que apoyen los procesos de producción social de vivienda;
- X. Promover la producción y la distribución de materiales y elementos de carácter innovador para la construcción de vivienda;
- XI. Promover medidas para disminuir los costos de la vivienda;
- XII. Fortalecer la seguridad jurídica inmobiliaria, mediante la aplicación de medidas de mejora regulatoria, simplificación de trámites y reducción de los costos que éstos generan;
- XIII. Fomentar la calidad de la vivienda;
- XIV. Considerar las propuestas que formulen los sectores privado y social;



- XV. Fomentar la investigación técnica, la innovación y la promoción de sistemas de construcción alternativos;
- XVI. Promover el otorgamiento de estímulos para la investigación, desarrollo e innovación de sistemas de construcción y urbanización; y
- XVII. Promover que los proyectos urbanos y arquitectónicos de vivienda, así como sus procesos productivos y la utilización de materiales, se adecúen a los rasgos culturales y locales para procurar su identidad y diversidad.

CAPÍTULO II DE LA PROGRAMACIÓN

Artículo 19. La programación de acciones en materia de vivienda se establecerá mediante los siguientes instrumentos:

- I. El Plan Estatal de Desarrollo;
- II. El Programa Especial de Vivienda; y en su caso
- III. El Plan Municipal de Desarrollo.

Artículo 20. Los programas en materia de vivienda se formularán con el objeto de articular el desarrollo ordenado de los programas, las acciones y la producción habitacional en el Estado, a través de los sectores público, privado y social.

Artículo 21. La Comisión Estatal de Vivienda concentrará la información necesaria de las demás entidades de la administración pública estatal que lleven a cabo acciones de vivienda o que correspondan a la coordinación con la federación o los municipios y formulará el Programa Especial de Vivienda.

La Comisión Estatal de Vivienda remitirá a la Secretaría de Finanzas, en todos los casos, el Programa Especial de Vivienda para que sea considerado en el proceso de presupuestación.

Artículo 22. El Ejecutivo Estatal, a través de la Comisión Estatal de Vivienda, enviará al inicio de cada año el Programa Especial de Vivienda al Congreso local para su conocimiento.

Artículo 23. Los Programas Especial de Vivienda y Municipales de Desarrollo, deberán publicarse en el Periódico Oficial del Estado y una versión abreviada de los mismos se publicará en los diarios locales de mayor circulación por una sola vez. El Programa Especial de Vivienda, una vez publicado en el Periódico Oficial del Estado, será obligatorio para todas las entidades agrupadas en el sector correspondiente.

CAPÍTULO III



DEL PRESUPUESTO

Artículo 24. La presupuestación anual del gasto que en materia de vivienda o suelo programen el Estado y en su caso los Municipios, con estricto respeto a su autonomía municipal, por sí o en concurrencia con otros niveles de gobierno o en concertación con los sectores social y privado, deberán tomar en cuenta los criterios de proporcionalidad, equidad y preferencia en atención a lo siguiente:

- I. Las diversas regiones y municipios del Estado;
- II. Las diferentes necesidades de los segmentos demográficos, otorgando preferencia a los grupos o personas que se encuentren en situación de pobreza, marginación y vulnerabilidad social;
- III. Los diferentes tipos de vivienda y suelo, dando preferencia a la vivienda progresiva, de interés social y habitacional popular; y
- IV. Las prioridades derivadas del diagnóstico situacional y los ajustes derivados de la evaluación de resultados anual anterior.

En la formulación de los 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 en materia de vivienda en la Entidad.

Artículo 25. El Gobierno del Estado, a través de la Secretaria de Finanzas considerará las previsiones presupuestarias que correspondan para atender la formulación, evaluación y ejecución de los programas de acciones de vivienda que ayuden al cumplimiento de sus políticas sociales en este rubro, conforme al Plan Estatal de Desarrollo, en coordinación con el Programa Especial de Vivienda, así como otros programas y acciones que concurren, las cuales serán ejecutadas a través de la Comisión Estatal de Vivienda.

Artículo 26. El Estado y los Municipios tiene la responsabilidad de apoyar preferentemente a la población en situación vulnerable, marginada o de pobreza, por lo que diseñará, definirá y operará un conjunto de mecanismos y acciones para captar y destinar ahorros, subsidios, financiamientos y otras aportaciones para los programas de vivienda que respondan a las necesidades de vivienda de los distintos sectores de la población.

Artículo 27. Para el financiamiento a la producción y la adquisición de vivienda, se impulsarán las siguientes medidas:

- I. Diversificar los esquemas de financiamiento, de conformidad con el nivel de ingresos de la población que se busca beneficiar;
- II. Mejorar y aplicar las fuentes de fondeo y los esquemas de financiamiento;
- III. Fomentar la autorización de los recursos del mercado de dinero que permitan un flujo constante de financiamiento a largo plazo, con costos de intermediación financiera competitivos;
- IV. Impulsar el fortalecimiento del mercado secundario de hipotecas, para que mediante la

- movilización de la inversión en las carteras hipotecarias, se amplíen las fuentes de financiamientos, y
- V. Fomentar la participación de más y diversos intermediarios financieros, a efecto de generar una mayor competitividad en el sector.

Artículo 28. El Programa Especial de Vivienda se ejecutará de acuerdo a las siguientes modalidades individuales o colectivas de financiamiento, respetando en todo momento las disponibilidades y normas presupuestarias del Estado:

- I. Crédito o préstamo con garantía hipotecaria, otorgado por instituciones financieras legalmente establecidas;
- II. Inversión directa del Estado, cuya aplicación se hará a través de la Comisión Estatal de Vivienda;
- III. Inversión de otros organismos públicos locales o federales de vivienda, que operen en el Estado;
- IV. Inversión mixta del Estado y de aportaciones del sector privado y otras fuentes de financiamiento; y
- V. Ahorro individual o colectivo de los beneficiarios, conforme a las disposiciones legales.

Artículo 29. Los recursos presupuestarios de la Comisión Estatal de Vivienda, a efecto de cumplir con su objeto, se destinarán a realizar las siguientes acciones:

- I. Promoción, estudios y proyectos relacionados con planeación, diseño, construcción, infraestructura y equipamiento para la vivienda;
- II. Adquisición y reciclamiento de suelo urbano para vivienda;
- III. Producción de vivienda nueva y progresiva en todas sus modalidades.
- IV. Programas de mejoramiento y ampliación de vivienda;
- V. Programas de arrendamiento habitacional;
- VI. Programas de autoproducción y autoconstrucción de vivienda entre los que se incluyen:
 - a) Producción y/o distribución de materiales, elementos y componentes de la vivienda; y
 - b) Otorgamiento de apoyos financieros para dotación, introducción o mejoramiento de la infraestructura y servicios urbanos para la vivienda;
- VII. Programas de crédito para:
 - a) Adquisición de vivienda;
 - b) Producción de vivienda en arrendamiento y/o con opción a compra; y
 - c) Rehabilitación de viviendas de alto riesgo;
- VIII. Otorgamiento de garantías financieras y apoyo a la bursatilización para la recuperación de:
 - a) Cartera hipotecaria de vivienda;
 - b) Cartera de vivienda de arrendamiento con opción a compra;
- IX. Otorgamiento de subsidios y apoyos vinculados a los programas de ahorro para la vivienda y de suelo para uso habitacional;
- X. Fomento de actividades de investigación científica y/o técnica para su aplicación a la vivienda;
- XI. Promoción, estudio y proyectos relacionado con la captación de aguas pluviales y su uso, el tratamiento de aguas negras y su reutilización así como la selección de basura para su reciclado, aplicadas a la vivienda;



- XII. Promoción del mejoramiento de las condiciones de habitación de los sectores de población de bajos recursos económicos; y
- XIII. Las demás acciones que las leyes y los reglamentos en la materia señalen.

Las acciones anteriores se realizarán en estricto apego a las capacidades presupuestarias del Estado y siempre y cuando se cumplan las disposiciones que regulan el Presupuesto de Egresos y el endeudamiento público en el Estado.

CAPÍTULO IV DEL CREDITO Y BENEFICIARIOS

Artículo 30. La Comisión Estatal de Vivienda impulsará la constitución de fondos de ahorro e inversión, de administración, de garantía y de rescate para la vivienda, creados con activos seguros, rentables y de fácil liquidación, con las primas que deben pagar los beneficiarios, con el fin de promover el ahorro productivo de los beneficiarios y de que éstos puedan cubrir sus créditos en los términos y los porcentajes establecidos en sus contratos.

Artículo 31. Para otorgar el financiamiento destinado a los distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda, se fomentarán programas que incorporen el ahorro previo de los beneficiarios, aprovechando a las instituciones de crédito y a las instancias de captación de ahorro popular, en particular a las entidades de ahorro y crédito popular autorizadas por las leyes aplicables en la materia.

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

Artículo 32. Se fomentarán programas que combinen ahorro con crédito, subsidio o ambos, según corresponda, sin perjuicio de los demás requisitos de elegibilidad que establezcan las disposiciones aplicables, considerando las condiciones socioeconómicas de ahorro de los beneficiarios.

Artículo 33. Los créditos de vivienda sólo podrán otorgarse en proporción a la capacidad de pago del beneficiario, con la finalidad de garantizar la reutilización del recurso en el otorgamiento de otros créditos y la continuidad del programa.

El monto total por concepto de servicio de amortizaciones e intereses y de créditos para vivienda otorgados por la Comisión Estatal de Vivienda en ningún caso deberá superar el 20% de los ingresos nominales mensuales de la familia beneficiaria.

Artículo 34. La Comisión Estatal de Vivienda desarrollará y fomentará instrumentos de seguro y garantía para impulsar el acceso al crédito público y privado a todos los sectores de la población, preferentemente el destinado a la población en situación de marginación, pobreza y vulnerabilidad.



Artículo 35. La Comisión Estatal de Vivienda podrá gestionar subsidios como complemento para combinar la aportación estatal con otras formas de financiamientos en acciones de vivienda o en casos especiales de extrema pobreza de los beneficiarios; lo anterior, deberá establecerse y justificarse en los Programas Especiales y Operativo.

Artículo 36. Los beneficiarios de créditos de vivienda deberán cumplir los siguientes requisitos:

- I. Ser habitante del Estado;
- II. No ser propietario o copropietario de alguna otra vivienda;
- III. Los propietarios de vivienda solo podrán solicitar crédito para las acciones destinadas a la rehabilitación, la ampliación y/o mejoramiento;
- IV. Presentar declaración bajo protesta, en la que manifieste que habitará la vivienda; y
- V. Comprobar sus ingresos de conformidad con las reglas de operación emitidas por la Comisión.

La Comisión Estatal de Vivienda podrá verificar la autenticidad de los datos manifestados en cualquier tiempo e imponer las sanciones que procedan.

Artículo 37. La Comisión Estatal de Vivienda emitirá los lineamientos generales para la adquisición o modificación de las viviendas.

CAPÍTULO V DE LOS ESTIMULOS A LA VIVIENDA

Artículo 38. El Estado y los Municipios en el marco de sus respectivas competencias, a través de sus dependencias y organismos, procurarán establecer beneficios, estímulos, facilidades administrativas y fiscales que reduzcan los costos finales de vivienda.

El Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos, de conformidad con sus atribuciones podrán emitir acuerdos administrativos y/o fiscales que consideren pertinentes para la promoción de la vivienda.

La Comisión Estatal de Vivienda gestionará ante las autoridades competentes del Estado y/o Municipios el otorgamiento de estímulos fiscales que fomenten la inversión en materia de vivienda y/o regulación de la tierra, con el propósito de disminuir el costo de la vivienda.

Artículo 39. Los programas de construcción de viviendas por el sector privado podrán gozar de los beneficios, exenciones y aplicación de subsidios y facilidades administrativas que emita el Ejecutivo



del Estado o los Ayuntamientos, siempre y cuando estén previamente registrados y calificados por la Comisión Estatal de Vivienda, como una acción de vivienda contemplada en el contexto de los programas de vivienda y cumplan con los lineamientos que emita la Comisión de Vivienda.

TÍTULO CUARTO DEL SUELO PARA VIVIENDA

CAPÍTULO ÚNICO DEL SUELO PARA VIVIENDA

Artículo 40. Se considera de utilidad pública la incorporación de suelo para la construcción de viviendas para la población de bajos recursos económicos o para la constitución de reservas territoriales con fines habitacionales para dicha población.

Artículo 41. Los apoyos y los instrumentos del Estado y los Municipios, en materia de suelo, se dirigirán a:

- I. Generar una oferta de suelo para el desarrollo de acciones de vivienda;
- II. Fomentar esquemas y programas que contemplen recursos provenientes de crédito, ahorro y subsidio, para la adquisición de suelo; y
- III. Proteger, restaurar y aprovechar en forma sustentable los recursos naturales para favorecer los usos del suelo con el menor impacto ambiental posible evitando la destrucción masiva de los elementos naturales de los terrenos.

Artículo 42. La Comisión Estatal de Vivienda de acuerdo con lo previsto en esta Ley, realizará estudios que determinen los requerimientos de tierra suelo urbano para vivienda, a efecto de desarrollar y operar un Programa de Reservas Territoriales.

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

Artículo 43. La Comisión Estatal de Vivienda podrá adquirir predios para destinarse a programas de vivienda bajo las siguientes condiciones:

- I. Respetar planes y disposiciones locales que regulan el uso del suelo;
- II. Evaluar la disponibilidad de infraestructura, equipamiento y servicios públicos en los predios de que se trate; y
- III. Instrumentar un plan maestro de crecimiento urbano sobre los predios que se adquieran.

Artículo 44. La Comisión Estatal de Vivienda podrá enajenar áreas o predios de su dominio, observando en todos los casos:



- I. Que el aprovechamiento de los inmuebles sea congruente con el Plan Estatal de Desarrollo y con la normatividad aplicable; y
- II. Que se cuente con un programa técnico y financiero en el que se definan las necesidades de vivienda, la aplicación de los recursos y las condiciones de beneficio social.

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

Artículo 45. El Ejecutivo del Estado, a través de la Comisión Estatal de Vivienda, en coordinación con el Gobierno Federal y los Municipios, así como la participación de propietarios y desarrolladores, instrumentará planes maestros de crecimiento en los predios que adquieran, que contengan los alcances para su efectiva contribución al mercado local de vivienda, que entre otros señalen:

- I. Delimitación de superficie y polígonos del plan tanto en la fase de instrumentación como la de operación;
- II. Identificación de tipo de tenencia, propietarios y costos comerciales de suelo;
- III. Zonificación primaria a nivel de barrios y sectores;
- IV. Establecimiento de polígonos correspondientes a áreas de servicios públicos: vialidades primarias, subcentros urbanos, centros de barrio, entre otros;
- V. Identificación, dimensionamiento y ubicación del equipamiento correspondiente a centros de barrios y subcentros urbanos, entre otros;
- VI. Impacto ambiental;
- VII. Diseño de rutas de transporte y el mobiliario urbano correspondiente; y
- VIII. Diseño de la infraestructura cabecera, para garantizar los servicios adecuados.

TÍTULO QUINTO DE LA CALIDAD Y SUSTENTABILIDAD DE LA VIVIENDA

CAPÍTULO I DE LA CALIDAD Y SUSTENTABILIDAD

Artículo 46. Las acciones para la producción y el mejoramiento de la vivienda se sujetarán a las normas de diseño, tecnología de la construcción, uso y aprovechamiento y guardarán congruencia con lo dispuesto en los ordenamientos legales aplicables.

Artículo 47. El Gobierno del Estado en coordinación con las autoridades competentes tanto federales como municipales, promoverá, que en el desarrollo de las acciones habitacionales en sus distintas modalidades y en la utilización de recursos y servicios asociados, se considere que las viviendas cuenten con:



- I. Los espacios habitables y de higiene suficientes en función al número de usuarios;
- II. Provea de los servicios de agua potable, energía eléctrica y el saneamiento; descarga y reutilización de aguas residuales, observando lo dispuesto por la Ley de Aguas Nacionales;
- III. Garanticen la seguridad estructural;
- IV. La adecuación al clima con criterios de sustentabilidad y eficiencias energética;
- V. Captación de aguas pluviales y tratamiento de las mismas, para uso doméstico o de riego de áreas verdes;
- VI. Captación de basura para su reciclado;
- VII. La observación de normas que mitiguen el impacto de posibles desastres naturales; y
- VIII. Utilizar bienes y servicios normalizados.

Artículo 48. Las acciones de vivienda que se realicen en el Estado y los Municipios, deberán ser congruentes con las necesidades de cada centro de población y con los planes y los programas que regulan el uso y el aprovechamiento del suelo, a fin de garantizar un desarrollo urbano ordenado.

Además, establecerán las previsiones para dotar a los desarrollos de vivienda que cumplan con lo anterior, de infraestructura y equipamiento básico.

Artículo 49. El Estado y los Municipios fomentarán la participación de los sectores público, social y privado en esquemas de financiamiento dirigidos al desarrollo y aplicación de ecotécnicas y de nuevas tecnologías en vivienda y saneamiento, principalmente de bajo costo y alta productividad, que cumplan con parámetros de certificación y con los principios de una vivienda digna y decorosa.

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

Artículo 50. El Estado y los Municipios promoverán el uso de materiales y productos que contribuyan a evitar efluentes y emisiones que deterioren el medio ambiente, así como aquellos que propicien ahorro de energía, uso eficiente de agua, y un ambiente más confortable y saludable dentro de la vivienda, de acuerdo con las características climáticas de la región.

CAPÍTULO II DE LAS NORMAS BÁSICAS DE VIVIENDA

Artículo 51. Las acciones para la producción y el mejoramiento de vivienda, que lleven a cabo el Estado a través de la Comisión Estatal de Vivienda y los Municipios, se sujetarán a los lineamientos de diseño, tecnología de la construcción, uso y aprovechamiento que establece este Capítulo, con apego a las normas.



Las acciones habitacionales que se realicen en el Estado y los municipios, deberán ser congruentes con las necesidades de cada centro de población y con los planes y programas que regulen el uso y el aprovechamiento del suelo, a fin de garantizar un desarrollo urbano ordenado.

Artículo 52. Los fraccionamientos, conjuntos o unidades habitacionales, así como la construcción de vivienda en todos sus tipos y modalidades, deberán evitar riesgos y contingencias a la población y a sus moradores, para lo cual deberán atender al atlas de riesgos a que se refiere la Ley de Protección Civil para el Estado de Oaxaca, y no podrán autorizarse en los siguientes casos:

- I. Los ubicados en áreas con peligro de desbordamiento de ríos;
- II. Los ubicados en áreas reservadas para recargas de acuíferos;
- III. Los sujetos a erosión hídrica;
- IV. Los ubicados a menos de quinientos metros de cuevas o meandros de ríos;
- V. Los que presenten fallas geológicas;
- VI. Los que se localicen en ductos e instalaciones petrolíferos;
- VII. Los ubicados en cañadas, barrancas, cañones susceptibles a erosión y asociados a intensas precipitaciones pluviales;
- VIII. Los que presenten erosión severa, con cárcavas profundas a menos de cien metros de separación;
- IX. Los sujetos a un proceso erosivo causado por los vientos o por el escurrimiento excesivo de las aguas;
- X. Los ubicados sobre rellenos que contengan desechos sanitarios, industriales o químicos;
- XI. Los que tengan posibilidad o peligro de inestabilidad o deslizamiento del suelo; y
- XII. Los ubicados en las laderas de un volcán.

Artículo 53. Las acciones de suelo y vivienda financiadas con recursos públicos del Estado de Oaxaca y sus Municipios, deberán observar los lineamientos que en materia de vivienda popular o económica y de interés social, equipamiento, infraestructura y vinculación con el entorno establezca la Comisión, a fin de considerar los impactos de las mismas, de conformidad con lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca y demás disposiciones aplicables.

Artículo 54. La vivienda se clasificará en:

- I. Unifamiliar;
- II. Multifamiliar o Condominio; y
- III. Conjuntos habitacionales.

Artículo 55. Con la finalidad de promover una adecuada convivencia social, la administración y el mantenimiento de conjuntos habitacionales de vivienda multifamiliar, quedará a cargo o dirección de los usuarios, conforme a la Ley de Condominio del Estado de Oaxaca y demás disposiciones aplicables.



Artículo 56. Para autorizar la construcción de vivienda que implique la lotificación o fraccionamiento de terrenos, se observará lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado Oaxaca y el Reglamento de Fraccionamientos para el Estado de Oaxaca.

TÍTULO SEXTO DE LA PRODUCCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA

CAPÍTULO ÚNICO DE LA PRODUCCIÓN SOCIAL

Artículo 57. La Comisión Estatal de Vivienda y los Municipios facilitarán y promoverán el desarrollo y la consolidación de la producción social de vivienda y propiciarán la concertación de acciones y programas entre los sectores público, social y privado, particularmente los que apoyen la producción social de vivienda.

Artículo 58. La Comisión Estatal de Vivienda promoverá la asistencia técnica, a los productores sociales de vivienda, la cual se podrá proporcionar a través de:

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

Artículo 59. El Estado y los Municipios fomentarán el desarrollo de programas de suelo y vivienda dirigidos a:

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

Artículo 60. Las políticas y los programas dirigidos al estímulo y al apoyo de la producción social de vivienda y de la vivienda urbana, rural e indígena deberán:

- I. Contemplar todo el proceso de producción habitacional, incluyendo los distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda;
- II. Atender preferentemente a la población en situación de vulnerabilidad, marginación o pobreza;



- III. Ofrecer apoyos y asistencia técnica, social, jurídica y financiera que combine el ahorro, el crédito y el subsidio con el trabajo retribuido de los beneficiarios en los distintos tipos y modalidades de vivienda;
- IV. Considerar la integralidad y progresividad en la solución de las necesidades habitacionales, con visión a corto, mediano y largo plazo, continuidad y complementariedad de la asistencia integral y de los apoyos materiales o financieros que se les proporcionen, y
- V. Atender las distintas formas legales de propiedad y posesión de la tierra, así como de tenencia individual o colectiva, en propiedad privada o no, adecuando los diversos instrumentos y productos financieros al efecto.

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

Artículo 61. El Estado y los Municipios deberán apoyar preferentemente programas colectivos de autoconstrucción cuando se traten de vivienda rural o indígena, en el que los integrantes de la propia comunidad participen en los trabajos respectivos de manera conjunta de tal suerte, que, además de debatir los costos, se fomente entre ellos los lazos de solidaridad y el espíritu comunitario, procurando el aprovechamiento de los materiales disponibles de manera natural en la zona de que se trate.

Artículo 62. El Estado y los Municipios fomentarán en programas y proyectos de producción social de vivienda, la inclusión de actividades productivas y el desarrollo de actividades generadoras de ingreso, orientadas al fortalecimiento económico de la población participante en ellos, de conformidad con lo establecido en las disposiciones aplicables.

Como apoyo al desarrollo de la producción social de vivienda, deberá fomentarse la realización de convenios de capacitación, investigación y desarrollo tecnológico con universidades, organismos no gubernamentales y consultores especializados, entre otros.

Artículo 63. La Comisión Estatal de Vivienda promoverá la celebración de acuerdos y convenios con productores de materiales básicos para la construcción de vivienda a precios preferenciales para:

- I. Atender a programas de vivienda emergente para la atención a damnificados por desastres;
- II. Apoyar programas de producción social de vivienda, en particular aquéllos de autoproducción, autoconstrucción y mejoramiento de vivienda para familias en situación de pobreza;
- III. Conformar paquetes de materiales para las familias en situación de pobreza;
- IV. Otorgar asesoría y capacitación a los beneficiarios de los programas de vivienda, para el uso adecuado de los productos, sobre sistemas constructivos y prototipos arquitectónicos, y
- V. Orientar y apoyar en la obtención de licencias y permisos de construcción necesarios.

TÍTULO SÉPTIMO DE LA COORDINACIÓN Y CONCERTACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA



CAPÍTULO PRIMERO DE LA COORDINACIÓN

Artículo 64. La coordinación con los Gobiernos Federal, Estatal y Municipales, así como la concertación con los sectores social y privado en materia de vivienda en el Estado, estará a cargo de la Comisión y tendrá por objeto:

- I. Cumplir los objetivos, prioridades y estrategias de las políticas estatales de vivienda;
- II. Dar integralidad y coherencia a las acciones, instrumentos, procesos y apoyos orientados a la satisfacción de las necesidades de vivienda, particularmente de la población de más bajos ingresos;
- III. Promover la participación articulada de todos los factores productivos cuyas actividades incidan en el desarrollo de la vivienda; y
- IV. Los demás que acuerden las partes para el cumplimiento de esta Ley.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LA CONCERTACIÓN

Artículo 65. La Comisión tendrá a su cargo en materia de vivienda la concertación con los sectores social y privado; y dictará las normas para ejecución de obras, requisitos y trámites, registro de promotores y entrega de fianzas y garantías, dependiendo del alcance de obra, en observancia de las disposiciones vigentes.

Artículo 66. Los acuerdos y los convenios que se celebren con los sectores social y privado podrán tener por objeto:

- I. Buscar el acceso del mayor número de personas a la vivienda, estableciendo mecanismos que beneficien preferentemente a la población en situación de vulnerabilidad, marginación o pobreza;
- II. Promover la creación de fondos e instrumentos para la generación oportuna y competitiva de vivienda y suelo;
- III. Promover la seguridad jurídica de la vivienda y del suelo a través del órgano competente;
- IV. Financiar y construir proyectos de vivienda, así como de infraestructura y equipamiento destinados a la misma;
- V. Desarrollar, aplicar y evaluar normas, tecnologías, técnicas y procesos constructivos que reduzcan los costos de construcción y operación, faciliten la autoproducción o autoconstrucción de vivienda, eleven la calidad y la eficiencia energética de la misma y propicien la preservación y el cuidado del ambiente y los recursos naturales;
- VI. Ejecutar acciones y obras urbanas para la construcción, mejoramiento y conservación de vivienda, así como para la adquisición de suelo;
- VII. Mantener actualizada la información referente al inventario habitacional, para su integración al Sistema de Información;
- VIII. Implementar los programas para que los insumos y los materiales para construcción y mejoramiento de vivienda sean competitivos;



- IX. Impulsar y desarrollar modelos educativos para formar especialistas en vivienda, capacitar a usuarios y fomentar la investigación en vivienda y suelo;
- X. Investigación, asesoría y apoyo técnico; y
- XI. Las demás acciones que acuerden las partes para el cumplimiento de esta Ley.

TÍTULO OCTAVO DE LA INTEGRACIÓN DE INFORMACIÓN E INDICADORES DE VIVIENDA

CAPÍTULO ÚNICO DEL SISTEMA ESTATAL DE INFORMACIÓN

ARTÍCULO 67. Se crea el Sistema Estatal de Información e Indicadores 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.

ARTÍCULO 68. La Comisión Estatal de Vivienda integrará y administrará el Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda, el cual se sujetará, en lo conducente, a las disposiciones previstas en la Ley de Información Estadística y Geográfica y el Sistema Nacional de Indicadores, así como a la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Oaxaca.

Se integrará con la información que proporcionen las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Estatal o Municipal en aspectos vinculados con la vivienda y el suelo.

ARTÍCULO 69. El Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda contendrá los elementos que permita mantener actualizado el inventario habitacional, determinar los cálculos sobre el rezago y las necesidades de vivienda, su calidad y espacios, su acceso a los servicios básicos, así como la adecuada planeación de la oferta de vivienda, los requerimientos de suelo y la focalización de programas y acciones en la materia.

También contendrá los índices de costo de vivienda para monitorear la oferta y demanda de vivienda en el Estado, procesos de valuación de terrenos y propiedades basados en datos de mercado.

ARTÍCULO 70. La Comisión Estatal de Vivienda diseñará y promoverá mecanismos e instrumentos de acceso a la información que generen las instituciones públicas y privadas en materia de financiamiento para la vivienda, con el fin de que la población conozca las opciones que existen en materia habitacional.

ARTÍCULO 71. La Comisión Estatal de Vivienda promoverá la celebración de acuerdos y convenios con las entidades de la administración pública federal, los municipios y las organizaciones de los sectores social y privado, así como las instituciones de educación superior y de investigación, para que proporcionen la información correspondiente.



La Comisión Estatal de Vivienda propondrá a la Comisión Nacional de Vivienda que integra y administra el Sistema Nacional de Información los indicadores que en materia de vivienda deba considerar el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática en el levantamiento de los censos nacionales, encuestas de vivienda, económicas, socio demográficas y otros conteos, para que dicha Comisión Nacional lo proponga al Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.

TÍTULO NOVENO DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD, SANCIONES Y MEDIOS DE IMPUGNACIÓN

CAPÍTULO ÚNICO DE LAS ACCIONES

Artículo 72. El Estado a través de la Comisión Estatal de Vivienda y los Municipios a través de las autoridades competentes, impondrán las medidas de seguridad y sanciones administrativas por infracciones a esta Ley, sus reglamentos y programas de vivienda vigentes.

Artículo 73. No surtirá ninguna consecuencia jurídica la celebración de un contrato de adquisición de vivienda, de arrendamiento o de adquisición de lotes, cuando el interesado haya adquirido con anterioridad una vivienda o lote dentro de los Programa Federales, Estatales o Municipales, sin perjuicio de las sanciones administrativas y penales que esta ley y otros reglamentos prevén.

Artículo 74. Al que promueva la adquisición de vivienda o lotes de los que rigen esta Ley, transgrediendo ésta, se le impondrá como sanción la cancelación del crédito y/o recuperación del inmueble, según corresponda, sin perjuicio de la determinación de responsabilidades respectivas, civiles y penales a que haya lugar.

Artículo 75. El otorgamiento de un crédito para la adquisición de vivienda o de lote de terreno, de los que regulan la presente Ley, no surte efecto de transmisión de la propiedad de los mismos, si el crédito está insoluto y no lo autoriza previamente la Comisión Estatal de Vivienda o los Municipios, según sea el caso; o cuando se de oportunidad a éstos de ejercer el derecho de tanto, o se realice a favor de quien no reúne los requisitos y condiciones establecidos por la dependencia o entidad promotora, para ser beneficiario.

Artículo 76. Los Notarios y demás fedatarios públicos que intervengan en estas operaciones, transgrediendo las disposiciones de este Capítulo, se harán acreedores a las sanciones que la Ley del Notariado y otros ordenamientos establezcan.

Artículo 77. Son causas de recuperación de viviendas a favor de la Comisión Estatal de Vivienda y de los Municipios según corresponda, lo que deberá quedar estipulado en el contrato correspondiente, las siguientes:



- I. El incumplimiento de las cláusulas del contrato;
- II. Que el beneficiario sea propietario o se encuentre en regularización de la tenencia de la tierra a su favor, de otra vivienda, en el momento en que se le otorgue la que solicitó, habiendo quedado probado que se condujo con falsedad al proporcionar sus datos mediante su solicitud;
- y
- III. Cuando el beneficiario ceda sus derechos sobre la vivienda a un tercero, sin autorización expresa de la dependencia o entidad que proporcione el apoyo y más aún cuando la persona a la cual se le haya cedido, no cumpla con los requisitos requeridos para gozar del beneficio.

Artículo 78. Por ningún motivo, una persona podrá ser propietaria de dos o más viviendas de interés social, o de dos o más lotes de fraccionamientos populares, o que forman parte de programas de regularización, siendo esto, causa de recuperación de una vivienda o lote de terreno, por parte de la dependencia o entidad que otorgo el crédito o beneficio.

Artículo 79. Para los efectos de este Capítulo, será responsable de las infracciones a las disposiciones de esta Ley aquel que:

- I. Ejecute, ordene o favorezca acciones u omisiones constitutivas de infracción;
- II. Contravenga con su conducta las disposiciones de la presente Ley, y
- III. Utilice y/o obtenga provecho de los programas para fines políticos o electorales.

Los servidores públicos que intervengan en los programas habitacionales y valiéndose indebidamente de su posición beneficien o favorezcan a terceros en los procesos de producción o adquisición de vivienda, construcción de obras de infraestructura o en operaciones inmobiliarias, se harán acreedores a las sanciones previstas en la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios de Oaxaca, sin perjuicio de las sanciones penales que en su caso, se configuren.

Artículo 80. Los particulares inconformes con las resoluciones administrativas que se dicten con fundamento en esta Ley, dispondrá de los medios de impugnación que se prevén en la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Oaxaca.

Toda persona tendrá derecho al acceso a la información pública en todo lo previsto por esta Ley, en los términos de la Ley de Transparencia y Acceso a la información Pública para el Estado de Oaxaca.

TRANSITORIOS :

PRIMERO.- La presente Ley entrará en vigor a partir del día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado; por lo que quedan derogadas las disposiciones de igual o menor rango en materia de vivienda que se encuentren en otros ordenamientos y que contravengan las disposiciones de la presente Ley.

SEGUNDO.- Para proveer el exacto cumplimiento de esta Ley, el Ejecutivo del Estado expedirá el reglamento **respectivo**, en un término de ciento ochenta días naturales contados a partir de la



entrada en vigor de la presente ley.

TERCERO.- Se abroga el Decreto No. 87, publicado en el Periódico Oficial de estado de Oaxaca de fecha 16 de octubre de 1982, por el que se crea el Instituto de Vivienda de Oaxaca, y se dejan sin efecto todas las disposiciones de igual o menor rango que se opongan a esta Ley en materia de vivienda.

Los bienes muebles e inmuebles, recursos financieros, presupuestarios y demás activos y pasivos del Instituto de Vivienda del Estado de Oaxaca, con la entrada en vigor del presente decreto pasarán a formar parte del Patrimonio de la Comisión Estatal de Vivienda, para cuyo efecto dentro del término de setenta días naturales contados a partir de la publicación del presente, la Comisión Estatal de Vivienda realizará las gestiones y tramites correspondientes.

El personal adscrito al Instituto de Vivienda del Estado de Oaxaca, pasará a formar parte de la Comisión Estatal de Vivienda sin afectación alguna de sus derechos y prestaciones laborales y sus relaciones se regirán por las disposiciones vigentes y aplicables.

Los acuerdos, convenios y cualquier acto jurídico que haya celebrado el Instituto de Vivienda de Oaxaca, serán continuados por la Comisión Estatal de Vivienda, hasta que se cumpla su objeto.

CUARTO.- Se abrogan los Decretos números 366 y 398 publicados en el Periódico Oficial del Estado de Oaxaca, de fechas 15 de enero de 2007 y 10 de marzo de 2007, por el que se crea y adiciona el Consejo Consultivo de Vivienda para el Estado de Oaxaca, respectivamente.

QUINTO.- La Coordinación General de Centros de Materiales para la Vivienda, reconocida por Decreto número 1 dictado por el Ejecutivo del Estado, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de fecha 11 de junio de 1988, seguirá operando y funcionando en los términos de su decreto de creación, coordinando sus acciones y funciones con la Comisión Estatal de Vivienda, en sustitución del Instituto de Vivienda del Estado de Oaxaca.

Lo tendrá entendido el Gobernador del Estado y hará que se publique y se cumpla.

DADO EN EL SALÓN DE SESIONES DEL H. CONGRESO DEL ESTADO.- San Raymundo Jalpan, Centro, Oax., 12 de febrero de 2009.

**DIP. CLAUDIA DEL CARMEN SILVA FERNÁNDEZ.
PRESIDENTA.**

**DIP. FELIPE REYES ÁLVAREZ.
SECRETARIO.**

DIP. HÉCTOR HERNÁNDEZ GUZMÁN.



H. Congreso del Estado Libre y Soberano de Oaxaca
LX Legislatura Constitucional

Centro de Información e Investigaciones Legislativas (CIILCEO)
Unidad de Investigaciones Legislativas

SECRETARIO.