

DIPUTADOS SECRETARIOS DE LA MESA DIRECTIVA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO PRESENTES.

La que suscribe, Diputada Violeta Martínez Pacheco, del Grupo Parlamentario de MORENA, de la Sexagésima Cuarta Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en uso de las facultades que me confieren los artículos 65, fracción I, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero; 23, fracción I, 229 y demás aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero, Número 231, pongo a consideración de esta Soberanía Popular, la presente Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se expide la Ley de Vivienda del Estado de Guerrero, y se abroga la Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero, Número 573.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Hablar de vivienda es hablar de mucho más que de una construcción, de un techo o de cuatro paredes.

La vivienda es el espacio desde el cual comienza a desarrollarse la vida de las personas. Es el lugar donde se forma una familia, donde se descansa, donde se convive, donde se protege la salud, donde se construyen vínculos comunitarios y desde donde se hace posible el ejercicio de muchos otros derechos.

Por ello, el derecho a la vivienda no puede entenderse de manera aislada.

Su cumplimiento se encuentra directamente relacionado con el acceso al agua, al saneamiento, a la energía, a la movilidad, a la educación, a la salud, al empleo, a la seguridad, al medio ambiente sano, al ordenamiento territorial, y, de manera cada vez más evidente, a la protección frente a los riesgos y fenómenos naturales.

Una vivienda puede encontrarse materialmente construida, y, sin embargo, no garantizar condiciones suficientes para una vida digna.

Puede existir una casa sin agua potable.

Puede existir una vivienda sin certeza jurídica sobre su tenencia.

Puede existir un asentamiento sin servicios, transporte o equipamiento.

Puede existir una construcción incapaz de proteger adecuadamente a sus habitantes frente a la lluvia, el viento, el calor o un fenómeno natural.





Puede existir, incluso, una vivienda ubicada en un lugar que ponga permanentemente en riesgo la vida de quienes la habitan.

Por eso, las leyes contemporáneas en materia habitacional, deben dejar de preguntarse únicamente cuántas viviendas se construyen, para comenzar también a preguntarse qué condiciones ofrecen esas viviendas a las personas que las habitan.

Ese es precisamente el punto de partida de la presente iniciativa.

El Estado de Guerrero, cuenta actualmente con la Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero, Número 573, publicada originalmente el 14 de diciembre de 2004, se trata de un ordenamiento que, al momento de su expedición, respondió a una realidad específica y buscó enfrentar problemas que entonces ya resultaban visibles: crecimiento urbano desordenado, insuficiencia de servicios, falta de reservas territoriales, dificultades para acceder al financiamiento, debilidad en los mecanismos de coordinación institucional y ausencia de instrumentos suficientes para planear y evaluar la política habitacional.

Resulta particularmente significativo advertir que la propia exposición de motivos de aquella legislación, reconocía que el marco jurídico anterior había dejado de responder adecuadamente a la problemática habitacional de Guerrero y que era necesario adoptar una nueva perspectiva respecto de las competencias de las autoridades, la política pública, la coordinación institucional, la participación social, el financiamiento y los mecanismos de seguimiento y evaluación.

Aquella reflexión, formulada hace más de dos décadas, conserva hoy una enseñanza fundamental:

Las leyes de vivienda deben evolucionar al mismo ritmo que evolucionan las necesidades de las personas y del territorio.

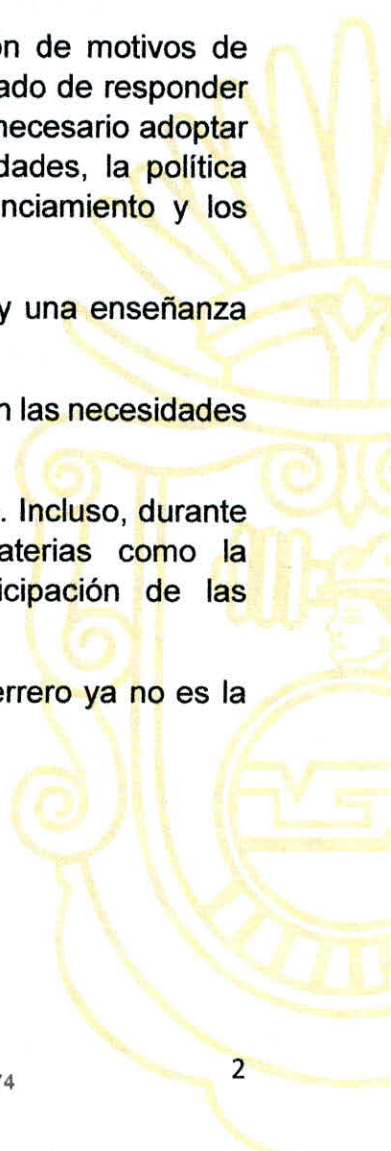
La Ley Número 573, representó en su momento un avance importante. Incluso, durante su vigencia incorporó reformas posteriores que fortalecieron materias como la sustentabilidad, la accesibilidad, la adecuación regional, la participación de las comunidades y la evaluación de los programas públicos.

Sin embargo, la realidad jurídica, social, territorial y ambiental de Guerrero ya no es la misma que existía al inicio del presente siglo.

Han cambiado las ciudades.

Han cambiado las formas de acceso a la vivienda. Han cambiado los mecanismos de financiamiento.

Han cambiado los estándares de protección de derechos humanos.





Han cambiado las condiciones climáticas y los riesgos que enfrenta nuestro territorio. Y, fundamentalmente, ha cambiado la manera en que el propio orden jurídico mexicano concibe el derecho a la vivienda.

En el ámbito federal se produjo recientemente una transformación de especial relevancia.

El 29 de abril de 2026, fue publicado en el Diario Oficial de la Federación, el Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley de Vivienda, en materia de vivienda adecuada, mediante el cual se modificaron distintos componentes de la legislación nacional para colocar el concepto de vivienda adecuada en el centro de la política habitacional.

Esta modificación no debe entenderse como una simple sustitución terminológica.

Representa un cambio sustantivo en la forma de comprender el derecho.

La legislación federal vigente establece ahora, que una vivienda adecuada debe analizarse a partir de siete elementos fundamentales: accesibilidad, adecuación cultural, asequibilidad, disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura, habitabilidad, seguridad en la tenencia y ubicación.

Cada uno de estos elementos amplía la responsabilidad pública en materia habitacional.

La vivienda deja de ser observada exclusivamente desde la construcción física del inmueble y comienza a comprenderse como una realidad integral que involucra a la persona, su familia, su comunidad y el territorio en el que desarrolla su vida.

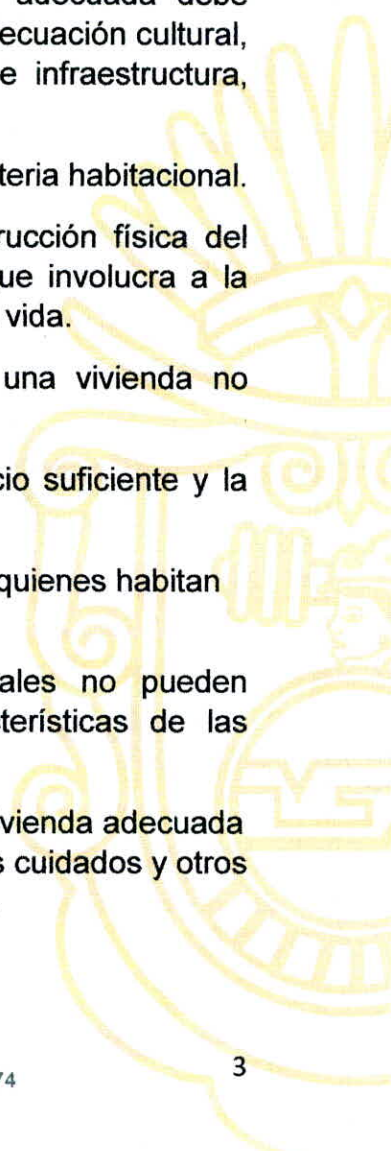
La asequibilidad, por ejemplo, exige considerar que el costo de una vivienda no comprometa la satisfacción de otras necesidades básicas del hogar.

La habitabilidad, obliga a observar la seguridad estructural, el espacio suficiente y la protección frente a condiciones climáticas y amenazas para la salud.

La seguridad en la tenencia, coloca en el centro, la certeza jurídica de quienes habitan una vivienda.

La adecuación cultural, reconoce que las soluciones habitacionales no pueden construirse desconociendo la identidad, las prácticas y las características de las comunidades.

Y la ubicación, introduce una idea particularmente trascendente: una vivienda adecuada debe permitir el acceso razonable al empleo, la educación, la salud, los cuidados y otros servicios esenciales, además de encontrarse fuera de zonas de riesgo.





Este último elemento, adquiere una dimensión especial en Guerrero.

Nuestro territorio posee una extraordinaria diversidad geográfica, climática, social y cultural. En él convergen regiones costeras, zonas montañosas, comunidades rurales, pueblos indígenas y afromexicanos, ciudades con dinámicas urbanas intensas y localidades que enfrentan condiciones importantes de marginación.

Al mismo tiempo, Guerrero, es una entidad expuesta recurrentemente a fenómenos naturales, cuyos efectos pueden transformar en cuestión de horas, las condiciones de vida de miles de familias.

En este contexto, legislar sobre vivienda implica necesariamente legislar sobre prevención, seguridad, territorio y resiliencia.

No basta con reconstruir después de una emergencia.

La política habitacional, debe contribuir a que las viviendas se localicen mejor, se construyan mejor, sean capaces de adaptarse a las condiciones de cada región y reduzcan progresivamente la vulnerabilidad de quienes las habitan.

La presente iniciativa parte precisamente de esta nueva comprensión.

Por ello, se propone expedir una nueva Ley de Vivienda del Estado de Guerrero, y abrogar la Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero Número 573.

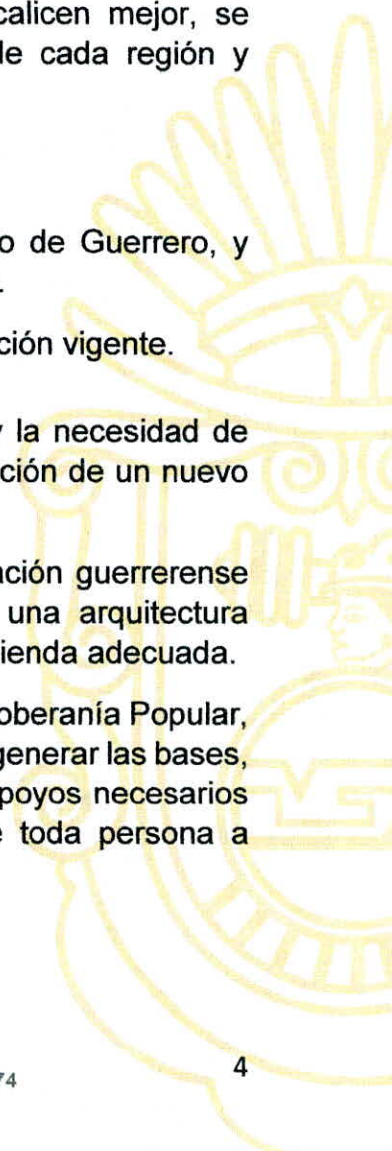
No se plantea únicamente reformar algunas disposiciones de la legislación vigente.

La magnitud del cambio conceptual, la evolución del marco federal y la necesidad de reorganizar integralmente la política habitacional, justifican la construcción de un nuevo ordenamiento.

La iniciativa, conserva y desarrolla aquellas instituciones de la legislación guerrerense que mantienen valor jurídico y social, pero las integra dentro de una arquitectura normativa renovada, compatible con el estándar contemporáneo de vivienda adecuada.

En consecuencia, el proyecto que se somete a consideración de esta Soberanía Popular, establece desde su primer artículo, que la nueva Ley tendrá por objeto, generar las bases, principios, instrumentos, programas, mecanismos de coordinación y apoyos necesarios para garantizar, proteger, promover y hacer efectivo el derecho de toda persona a disfrutar de una vivienda adecuada.

A partir de esa premisa se construye todo el ordenamiento.





La propuesta articula la política de vivienda con el suelo, el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano, la protección civil, la gestión integral de riesgos, la sustentabilidad y la participación social; fortalece la planeación mediante un Programa Estatal de Vivienda; establece un Sistema Estatal de Vivienda como mecanismo permanente de coordinación; redefine la actuación institucional del Instituto de Vivienda y Suelo Urbano de Guerrero; amplía los mecanismos de financiamiento y apoyo; fortalece la producción social, autoproducción y autoconstrucción; y coloca en el centro de la política pública, la calidad, accesibilidad, habitabilidad, sustentabilidad y resiliencia de las soluciones habitacionales.

La finalidad es clara:

que Guerrero deje de contar únicamente con una ley que regula acciones de vivienda y cuente con una ley diseñada para garantizar integralmente el derecho a habitar adecuadamente su territorio.

Porque una política de vivienda, no debe medirse solamente por el número de casas construidas.

Debe medirse también por la seguridad que ofrecen, por los servicios que las acompañan, por su ubicación, por su asequibilidad, por su capacidad de resistir los riesgos propios del territorio, por la certeza jurídica que brindan, y, finalmente, por la posibilidad real de convertirse en espacios desde los cuales las personas puedan construir una vida digna.

Esa es la visión que inspira la presente iniciativa.

La expedición de una nueva Ley de Vivienda del Estado de Guerrero, parte de la convicción de que la actualización del marco jurídico estatal, no puede limitarse a sustituir expresiones, incorporar conceptos aislados o adicionar obligaciones dispersas dentro de un ordenamiento construido hace más de dos décadas.

La transformación que se propone es de carácter integral.

Por ello, la presente iniciativa, reorganiza sistemáticamente la legislación habitacional del Estado a partir de una premisa fundamental: la vivienda adecuada constituye un derecho, cuyo cumplimiento depende de la articulación de factores jurídicos, sociales, económicos, territoriales, ambientales, institucionales y comunitarios.

La estructura de la nueva Ley responde precisamente a esa visión.

Sus nueve Títulos, construyen una secuencia normativa que inicia con la definición del derecho que habrá de garantizarse; continúa con la planeación y las instituciones



responsables de hacerlo efectivo; desarrolla posteriormente los instrumentos relacionados con información, participación, suelo, financiamiento, calidad y producción social de vivienda; y concluye estableciendo mecanismos de vigilancia, responsabilidades y defensa.

Cada uno de estos componentes responde a una finalidad específica.

TÍTULO PRIMERO

De las Disposiciones Generales: colocar a la vivienda adecuada en el centro de la Ley.

El primer cambio estructural de la iniciativa, se encuentra desde sus disposiciones iniciales.

La legislación que se propone abrogar, lleva por denominación Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero Número 573. La nueva legislación se denomina, simplemente, Ley de Vivienda del Estado de Guerrero.

La modificación no es únicamente nominal.

Responde a la necesidad de construir un ordenamiento cuyo ámbito material, comprenda integralmente la política habitacional del Estado, y, que, al mismo tiempo, mantenga una atención prioritaria hacia quienes enfrentan mayores obstáculos para ejercer este derecho.

política de vivienda no puede reducirse exclusivamente a una determinada categoría administrativa de vivienda, ni entenderse únicamente como una política asistencial dirigida a determinados sectores de la población. El punto de partida debe ser más amplio: toda persona tiene derecho a disfrutar de una vivienda adecuada, mientras que corresponde al Estado adoptar medidas diferenciadas y prioritarias en favor de quienes se encuentren en condiciones de pobreza, marginación, vulnerabilidad o rezago habitacional.

Por esa razón, el artículo 1 de la iniciativa, establece como objeto de la nueva Ley, garantizar, proteger, promover y hacer efectivo el derecho de toda persona a disfrutar de una vivienda adecuada, y, a partir de ello, articula las acciones de adquisición, producción, autoproducción, autoconstrucción, arrendamiento, rehabilitación, ampliación, mejoramiento, sustitución, conservación y financiamiento de vivienda.

Esta amplitud constituye una de las primeras decisiones sustantivas del proyecto.



La necesidad habitacional no comienza ni termina con la construcción de vivienda nueva.

En Guerrero existen familias que necesitan adquirir una vivienda, pero también existen hogares que requieren ampliar la que ya poseen; viviendas que necesitan reforzamiento estructural; comunidades que construyen progresivamente mediante procesos de autoproducción; personas que acceden legítimamente a una vivienda mediante arrendamiento; familias que requieren regularizar su tenencia; y viviendas existentes que necesitan rehabilitación, adaptación o mejoramiento.

La Ley, reconoce por ello, la pluralidad de soluciones habitacionales y abandona cualquier visión que pretenda reducir la política pública a un único modelo de producción o propiedad.

Esta orientación encuentra correspondencia con la legislación federal vigente, que reconoce distintos tipos y modalidades de producción habitacional, entre ellas la vivienda promovida empresarialmente, la autoproducida y autoconstruida, así como distintas formas legítimas de tenencia y acciones de mejoramiento, sustitución, capacitación y asistencia integral.

La principal innovación conceptual del Título Primero, consiste en incorporar expresamente el estándar de vivienda adecuada.

La reforma federal, publicada el 29 de abril de 2026, modificó la Ley de Vivienda para establecer que una vivienda adecuada debe reunir siete elementos: accesibilidad, adecuación cultural, asequibilidad, disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura, habitabilidad, seguridad en la tenencia y ubicación.

La presente iniciativa, recoge dichos elementos y los convierte en el parámetro rector de la política habitacional del Estado.

Esto significa, que el cumplimiento del derecho ya no puede evaluarse exclusivamente preguntando si una persona dispone materialmente de una construcción destinada a habitación.

Debe preguntarse también si puede pagarla sin sacrificar otras necesidades esenciales; si cuenta con agua, saneamiento, energía e infraestructura; si ofrece condiciones suficientes de seguridad y habitabilidad; si existe certeza jurídica respecto de su tenencia; si responde a las características culturales de quienes la habitan; si resulta accesible para las personas que históricamente han enfrentado mayores barreras; y si su ubicación permite acceder razonablemente a empleo, educación, salud, cuidados, transporte y equipamiento.

Especial importancia tiene para Guerrero el último de estos elementos.





La iniciativa, establece expresamente que una vivienda adecuada no debe localizarse en zonas de riesgo no mitigable. Esta determinación permite vincular desde el comienzo la política habitacional con el ordenamiento territorial, la protección civil y la gestión integral de riesgos.

La vivienda deja así de concebirse como una estructura aislada del territorio.

No puede existir vivienda adecuada donde el territorio convierte permanentemente a sus habitantes en población en riesgo.

El Título Primero, incorpora además un principio indispensable para la realidad guerrerense: las políticas habitacionales deben reconocer las diferencias existentes entre las personas, comunidades y regiones del Estado.

Guerrero no constituye una realidad territorial homogénea.

Las necesidades de vivienda de una comunidad rural de La Montaña, no necesariamente son las mismas que las existentes en una zona urbana de Acapulco; las soluciones constructivas apropiadas para una comunidad costera pueden resultar distintas de aquellas requeridas en regiones serranas; y las necesidades de una persona adulta mayor, una persona con discapacidad, una mujer víctima de violencia o una familia desplazada pueden requerir respuestas diferenciadas.

Por ello, la iniciativa incorpora expresamente principios de igualdad sustantiva, inclusión social, no discriminación, sustentabilidad, resiliencia, participación ciudadana y respeto a la diversidad cultural, además de establecer atención prioritaria para las personas y comunidades que enfrenten mayores condiciones de pobreza, marginación, vulnerabilidad, rezago habitacional o exposición a riesgos.

Esta previsión no pretende fragmentar el derecho.

Por el contrario, reconoce que tratar jurídicamente de manera idéntica realidades profundamente desiguales, puede perpetuar las desigualdades que la política pública pretende combatir.

Otra aportación relevante del Título Primero, consiste en actualizar el lenguaje jurídico mediante el cual el Estado entiende la vivienda.

La iniciativa incorpora y desarrolla conceptos como acción de vivienda, autoproducción, autoconstrucción, mejoramiento, producción social, vivienda progresiva, vivienda rural y vivienda sustentable y resiliente.

Estas definiciones tienen una función práctica.





Permiten que posteriormente, la Ley construya instrumentos diferenciados para realidades que antes podían encontrarse dispersas o insuficientemente desarrolladas.

Particularmente relevante resulta la distinción entre autoconstrucción y autoproducción.

La primera, se refiere al proceso mediante el cual las propias personas usuarias participan directamente en la construcción de su vivienda; la segunda, comprende un proceso más amplio de gestión del suelo, diseño, construcción y distribución bajo el control directo de sus usuarios, aun cuando determinadas etapas puedan ejecutarse mediante terceros.

Reconocer jurídicamente estas modalidades, resulta indispensable en una entidad donde una parte de la producción habitacional se desarrolla fuera del esquema tradicional de adquisición de vivienda terminada.

Pero reconocerlas no significa abandonar la calidad o la seguridad.

Precisamente por ello, la nueva Ley vincula posteriormente estos procesos con asistencia técnica, seguridad estructural, gestión de riesgos y criterios de vivienda adecuada.

Finalmente, el artículo 5, consolida la filosofía del Título Primero, al reconocer una amplia diversidad de modalidades habitacionales: adquisición y habilitación de suelo, vivienda nueva o existente, construcción, autoproducción, autoconstrucción, producción social, mejoramiento, ampliación, rehabilitación, reforzamiento estructural, vivienda progresiva, vivienda rural, arrendamiento, lotes con servicios, materiales, regularización, asistencia técnica e investigación, entre otras.

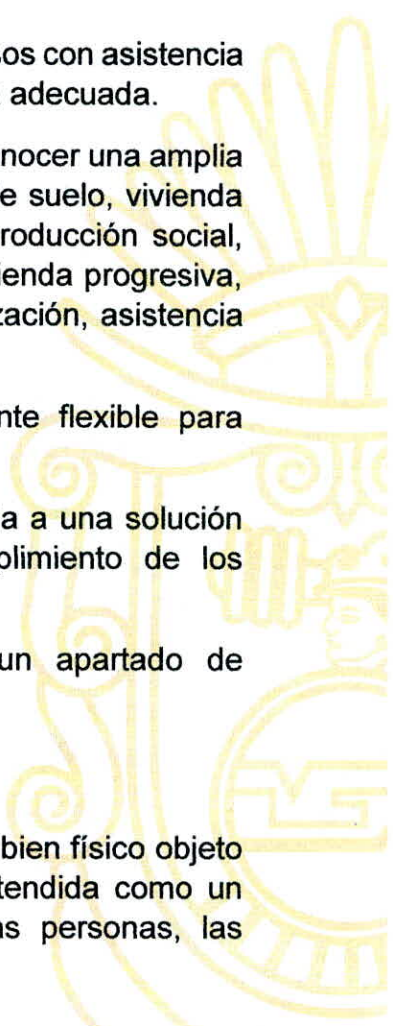
Con ello se pretende que la legislación estatal, sea suficientemente flexible para responder a distintas necesidades sin perder un parámetro común:

cualquiera que sea la modalidad mediante la cual una persona acceda a una solución habitacional, ésta deberá avanzar progresivamente hacia el cumplimiento de los elementos de la vivienda adecuada.

En consecuencia, el Título Primero, no constituye únicamente un apartado de definiciones.

Es el Título que establece la filosofía jurídica de toda la nueva Ley.

A partir de él, la vivienda deja de entenderse exclusivamente como un bien físico objeto de construcción, financiamiento o adjudicación y comienza a ser entendida como un derecho integral estrechamente relacionado con la dignidad de las personas, las





condiciones del territorio y las oportunidades que ofrece el entorno en el que se desarrolla la vida.

TÍTULO SEGUNDO

De la Política Estatal y la Programación de Vivienda: pasar de acciones aisladas a una política pública medible

Una vez definido qué derecho pretende garantizar la Ley, el segundo problema que debía resolverse era determinar cómo debe planearse su cumplimiento.

Esta cuestión resulta fundamental.

Una legislación de vivienda puede reconocer derechos, establecer autoridades y prever programas; sin embargo, si las acciones públicas dependen exclusivamente de decisiones coyunturales, ejercicios presupuestarios aislados o programas que cambian sin diagnóstico, metas e indicadores, difícilmente puede construirse una verdadera política habitacional de largo plazo.

Por ello, el Título Segundo, crea una estructura completa de planeación, programación, seguimiento y evaluación.

La innovación central, es la consolidación del Programa Estatal de Vivienda como instrumento rector de la política habitacional de Guerrero. La iniciativa, establece que dicho Programa, deberá partir de un diagnóstico de la situación habitacional, cuantificar el rezago y las necesidades presentes y futuras, identificar diferencias regionales, determinar necesidades de suelo, establecer metas de corto, mediano y largo plazo y construir indicadores que permitan conocer sus resultados.

Aquí existe un cambio importante de lógica: la política de vivienda deberá comenzar con evidencia y terminar con evaluación.

No basta con informar cuántos apoyos fueron entregados.

Será necesario conocer dónde fueron entregados, a qué población llegaron, qué necesidad atendieron, cuánto recurso requirieron y, fundamentalmente, si contribuyeron efectivamente a disminuir el rezago habitacional y mejorar las condiciones de vivienda adecuada.

La iniciativa incorpora, además, los Programas Municipales de Vivienda, reconociendo que las necesidades habitacionales se manifiestan concretamente en el territorio municipal y que los ayuntamientos poseen atribuciones fundamentales en materias





estrechamente relacionadas con vivienda: uso del suelo, servicios públicos, desarrollo urbano y gestión territorial.

Sin embargo, la Ley evita convertir la coordinación en subordinación.

Los Programas Municipales, deberán guardar congruencia con el Programa Estatal y los instrumentos territoriales correspondientes, pero siempre respetando las atribuciones constitucionales y la autonomía municipal.

Uno de los elementos que deliberadamente se fortalecen es la evaluación.

La iniciativa, dispone que las dependencias y entidades que ejecuten programas habitacionales, deberán valorar periódicamente no solamente el cumplimiento numérico de sus metas, sino su cobertura territorial y poblacional, la eficiencia en el ejercicio de los recursos, sus efectos sobre el rezago habitacional, los avances en los elementos de vivienda adecuada y la atención brindada a población en condiciones de vulnerabilidad.

Y establece una consecuencia esencial: los resultados deberán utilizarse para actualizar los programas, orientar decisiones presupuestarias y mejorar las políticas públicas.

La evaluación, deja así, de ser únicamente un ejercicio posterior de rendición de cuentas, para convertirse en un mecanismo de aprendizaje institucional.

La intención de este Título, puede resumirse en una idea: Guerrero no necesita únicamente programas de vivienda; necesita una política de vivienda capaz de saber qué problema pretende resolver, dónde debe intervenir, con qué instrumentos, con qué recursos y con qué resultados.

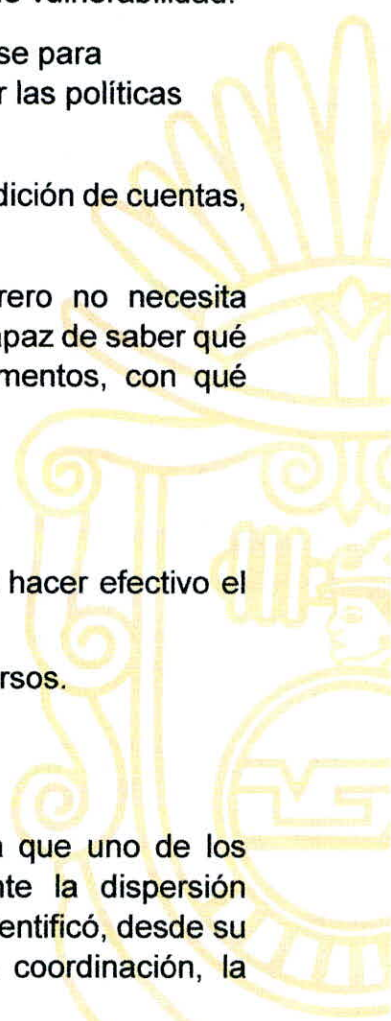
TÍTULO TERCERO

Del Sistema Estatal de Vivienda y de las Autoridades: coordinar para hacer efectivo el derecho

Una política habitacional integral exige algo más que programas y recursos.

Exige instituciones capaces de coordinarse.

La experiencia acumulada por la legislación guerrerense, demuestra que uno de los problemas históricos en materia de vivienda ha sido precisamente la dispersión institucional. La propia exposición de motivos de la Ley Número 573, identificó, desde su origen, cuestionamientos relacionados con la falta de espacios de coordinación, la





inexistencia de una participación social efectiva, la indefinición de políticas públicas articuladas y la necesidad de distribuir con mayor claridad, las competencias entre las autoridades estatales y municipales.

A más de dos décadas de aquella reflexión, el problema conserva plena vigencia, pero requiere una respuesta institucional más moderna.

Por ello, el Título Tercero de la presente iniciativa, establece un Sistema Estatal de Vivienda, entendido como un mecanismo permanente de coordinación, colaboración, concurrencia y concertación entre autoridades estatales, municipios y sectores social, privado, académico y comunitario.

La creación de este Sistema, responde a una idea fundamental: la vivienda no puede ser atendida eficazmente desde una sola dependencia ni desde una sola perspectiva administrativa.

Su garantía, depende de decisiones relacionadas con suelo, desarrollo urbano, infraestructura, movilidad, medio ambiente, protección civil, gestión integral de riesgos, desarrollo social, financiamiento, pueblos y comunidades indígenas y afromexicanas, entre muchas otras materias.

Por ello, el Sistema no pretende crear una estructura burocrática adicional, sino generar un espacio institucional que permita articular las competencias y capacidades que ya existen.

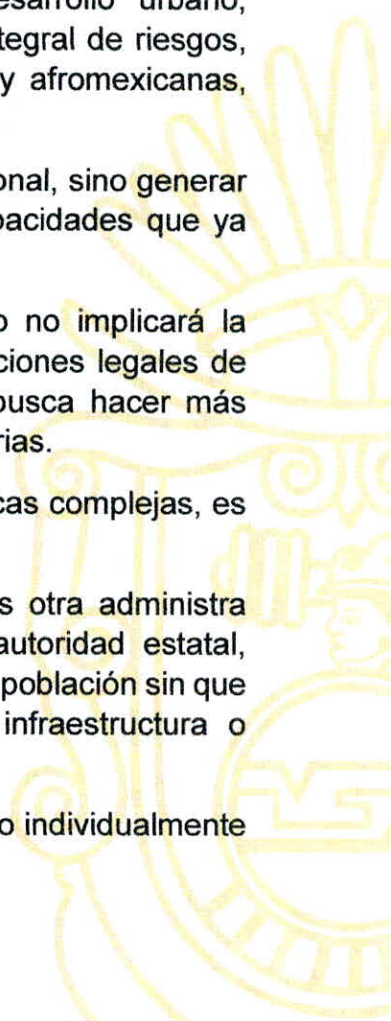
La propia iniciativa, establece expresamente que su funcionamiento no implicará la creación de nuevas estructuras administrativas, ni afectará las atribuciones legales de sus integrantes, preservando así, un modelo de coordinación que busca hacer más eficiente al aparato público sin generar cargas institucionales innecesarias.

Uno de los problemas que históricamente enfrentan las políticas públicas complejas, es la actuación fragmentada de las autoridades.

Una dependencia puede ejecutar un programa de vivienda, mientras otra administra suelo; un municipio puede definir usos territoriales, mientras una autoridad estatal, instrumenta apoyos; y una política social, puede atender a determinada población sin que necesariamente exista conexión suficiente con las decisiones de infraestructura o desarrollo urbano.

El resultado, puede ser una suma de acciones públicas que, aun siendo individualmente legítimas, no necesariamente constituyen una política coherente.

El Sistema Estatal de Vivienda busca superar esa lógica.





Sus objetivos comprenden coordinar acciones, dar integralidad a instrumentos y apoyos, articular la actuación de las dependencias estatales y municipales, fortalecer la coordinación con la Federación, facilitar el intercambio de información y promover la concurrencia de recursos.

Esto significa, pasar de una visión en la que cada autoridad atiende una parte del problema, a otra en la que la política de vivienda, se concibe como una responsabilidad pública compartida y coordinada.

La iniciativa, toma como referencia la estructura de coordinación prevista en la legislación federal, donde el Sistema Nacional de Vivienda, tiene precisamente como objetivos, dar integralidad a las acciones, fortalecer la coordinación entre órdenes de gobierno y promover la participación articulada de los sectores involucrados.

Sin embargo, la propuesta, adapta esa lógica a la realidad institucional de Guerrero y amplía expresamente la participación de actores académicos, profesionales y comunitarios.

La creación del Sistema, se complementa con una delimitación más clara de responsabilidades.

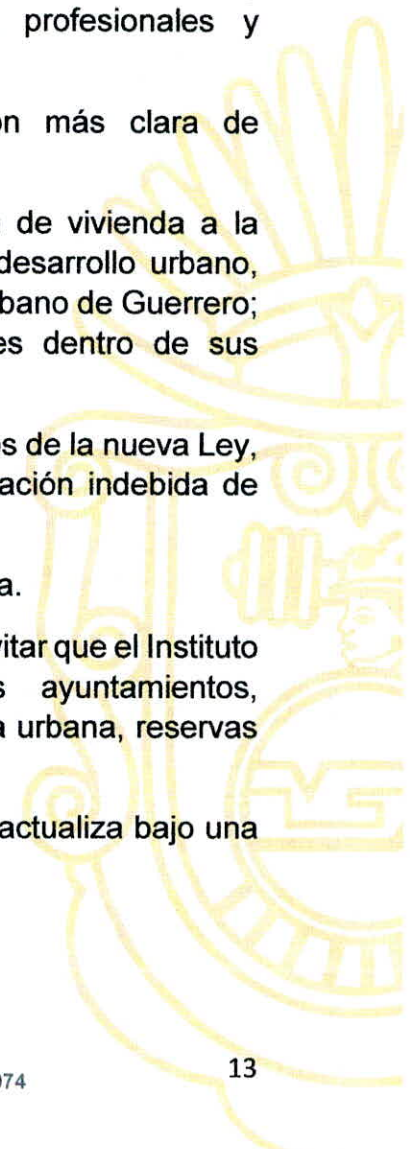
El Título Tercero, reconoce como autoridades estatales en materia de vivienda a la persona titular del Poder Ejecutivo, a la Secretaría competente en desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda, y al Instituto de Vivienda y Suelo Urbano de Guerrero; al mismo tiempo, reafirma que los ayuntamientos son autoridades dentro de sus respectivas jurisdicciones.

Esta distribución tiene especial importancia, porque uno de los objetivos de la nueva Ley, es evitar tanto la dispersión de responsabilidades como la concentración indebida de atribuciones.

La legislación guerrerense vigente, ya había identificado este problema.

En su diseño original, se buscó fortalecer el papel de los municipios y evitar que el Instituto ejerciera unilateralmente funciones que correspondían a los ayuntamientos, particularmente, en materias vinculadas con regularización de la tierra urbana, reservas territoriales y acciones de vivienda dentro de sus jurisdicciones.

La presente iniciativa, conserva ese aprendizaje institucional, pero lo actualiza bajo una lógica de coordinación y respeto a la autonomía municipal.





Por ello, el artículo 18, establece expresamente que las atribuciones deberán ejercerse bajo los principios de coordinación, concurrencia, subsidiariedad, colaboración institucional y respeto a la autonomía municipal.

Este principio es fundamental.

La coordinación, no significa subordinación.

El Estado, debe contar con una política habitacional común, pero dicha política, debe reconocer que los municipios poseen responsabilidades constitucionales propias y conocimiento directo de las condiciones territoriales de sus comunidades.

La iniciativa, asigna a la persona titular del Poder Ejecutivo, la conducción general de la Política Estatal de Vivienda.

Entre sus atribuciones, se encuentran aprobar el Programa Estatal, promover la coordinación de las dependencias, celebrar convenios con otros órdenes de gobierno, impulsar la concurrencia de recursos, promover reservas territoriales y adoptar medidas frente a necesidades habitacionales derivadas de emergencias y fenómenos naturales.

Con ello se pretende dejar claro que la vivienda no constituye una política sectorial aislada, sino una responsabilidad que requiere conducción al más alto nivel del Ejecutivo estatal.

El papel del Ejecutivo es, por tanto, estratégico.

Debe establecer dirección, prioridades y coordinación general, mientras las funciones técnicas y operativas, se desarrollan a través de la Secretaría y del Instituto.

Una de las decisiones institucionales más importantes del Título Tercero, consiste en reforzar la función de la Secretaría competente en desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda como instancia rectora de la política habitacional.

La Secretaría tendrá a su cargo proponer, conducir, coordinar, dar seguimiento y evaluar la Política Estatal de Vivienda; formular el Programa Estatal; coordinar el Sistema Estatal; promover la congruencia de los programas con los instrumentos territoriales y de gestión de riesgos; y brindar asistencia técnica a los municipios.

Esta estructura, busca evitar una confusión que históricamente puede presentarse cuando un organismo ejecutor termina concentrando simultáneamente funciones de planeación, operación y conducción política.





Por eso, la nueva Ley distingue con claridad: la Secretaría conduce y coordina; el Instituto ejecuta y opera.

Esta diferenciación fortalece la rendición de cuentas y permite que cada institución tenga una responsabilidad definida.

La idea, nuevamente, no es completamente ajena a la tradición legislativa guerrerense. La exposición de motivos de la Ley 573, ya señalaba la necesidad de fortalecer a la Secretaría como cabeza de sector y evitar que la descentralización de funciones, a través del Instituto, derivara en dispersión de recursos y esfuerzos.

La nueva Ley retoma ese objetivo, pero lo inserta dentro de una arquitectura institucional más clara y contemporánea.

Otro elemento central de este Título, es la ampliación y precisión de las atribuciones municipales.

Los municipios deberán formular y evaluar sus Programas Municipales de Vivienda, identificar rezagos y necesidades habitacionales, determinar zonas aptas para desarrollo habitacional, participar en reservas territoriales, prevenir ocupación de zonas de riesgo, promover regularización de la tenencia, gestionar servicios y coordinar programas de vivienda.

La propuesta parte de una realidad evidente: la política de vivienda se materializa en el territorio municipal.

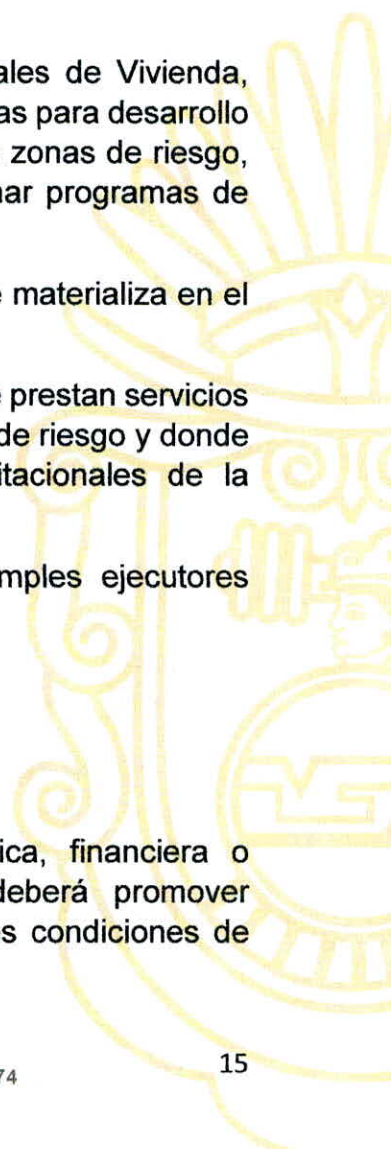
Es en los municipios donde se encuentran los asentamientos, donde se prestan servicios públicos, donde se regulan usos del suelo, donde se identifican zonas de riesgo y donde las autoridades tienen contacto directo con las necesidades habitacionales de la población.

Por ello, la nueva Ley, no concibe a los ayuntamientos como simples ejecutores administrativos de decisiones estatales.

Los reconoce como actores fundamentales de la política habitacional.

Al mismo tiempo, se introduce un principio de asistencia diferenciada.

No todos los municipios cuentan con la misma capacidad técnica, financiera o administrativa. La iniciativa dispone por ello, que el Estado, deberá promover mecanismos de apoyo especial para aquellos que enfrenten mayores condiciones de rezago institucional, marginación o insuficiencia técnica.





Esta disposición busca evitar que la autonomía municipal, se convierta en la práctica, en abandono institucional.

Respetar la autonomía, implica también generar condiciones para que los municipios puedan ejercer efectivamente sus responsabilidades.

La iniciativa reconoce, además, que muchas acciones de vivienda exigen recursos, competencias y capacidades pertenecientes a distintos órdenes de gobierno.

Por ello, el Título Tercero, desarrolla expresamente mecanismos de coordinación entre Estado, municipios y Federación, para ejecutar programas, concurrir recursos, administrar reservas territoriales, promover producción social, desarrollar regularización, infraestructura, tecnologías, atención a desastres e intercambio de información.

Esta previsión, se encuentra en línea con la Ley de Vivienda federal, que contempla convenios para distribuir responsabilidades, complementar políticas y programas y apoyar procesos de producción social, vivienda rural y sistemas constructivos adecuados a cada región.

La innovación estatal, consiste en sistematizar estos mecanismos dentro de una arquitectura propia y conectarlos directamente con el Sistema Estatal de Vivienda.

No se trata simplemente de autorizar convenios.

Se busca convertir la coordinación intergubernamental en una herramienta permanente de política pública.

Finalmente, el Título Tercero, reconoce que la política habitacional, no debe diseñarse exclusivamente desde las instituciones públicas.

La iniciativa, incorpora mecanismos de concertación y participación de los sectores social, privado, académico, profesional y comunitario.

Esto resulta particularmente relevante porque las necesidades habitacionales son diversas y requieren conocimiento técnico, experiencia social, participación empresarial, investigación académica y conocimiento directo de las comunidades.

La Ley 573, ya incorporaba mecanismos de participación ciudadana y convenios con los sectores social y privado. La nueva propuesta, amplía ese modelo y lo convierte en un componente transversal del Sistema Estatal.

La finalidad es sencilla: una política de vivienda será más eficaz mientras más capacidad tenga para escuchar a quienes construyen, financian, estudian, regulan y, sobre todo, habitan el territorio.





En suma, el Título Tercero, busca resolver una pregunta esencial: ¿quién es responsable de hacer efectivo el derecho a la vivienda adecuada?

La respuesta de esta iniciativa es deliberadamente plural.

No existe una sola institución responsable.

Existe un Estado que conduce, una Secretaría que coordina, un Instituto que opera, municipios que gobiernan su territorio y sectores sociales que participan.

La innovación consiste precisamente en lograr que todas esas capacidades dejen de actuar como piezas aisladas y formen parte de un mismo sistema de política habitacional.

TÍTULO CUARTO

Del Instituto de Vivienda y Suelo Urbano de Guerrero: de organismo ejecutor tradicional a brazo técnico de la política habitacional

La presente iniciativa, conserva al Instituto de Vivienda y Suelo Urbano de Guerrero como organismo público descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propios.

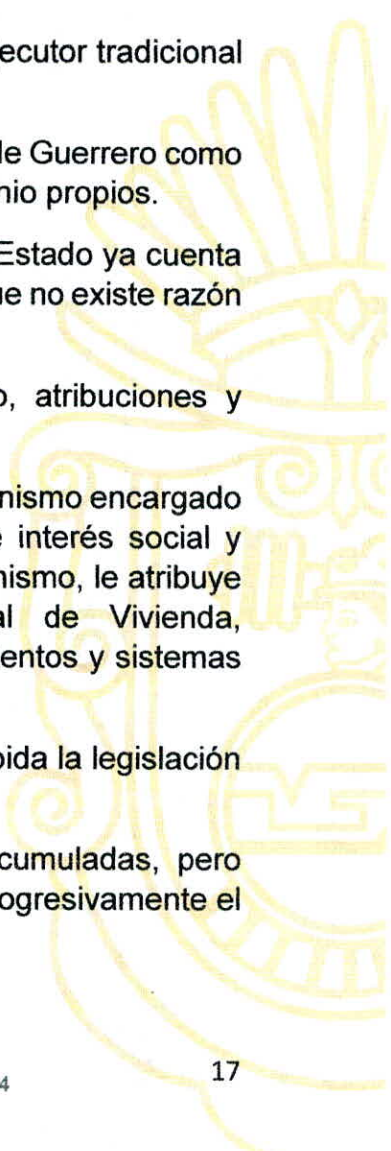
Esta decisión responde a una consideración institucional elemental: el Estado ya cuenta con un organismo especializado en materia de vivienda y suelo, por lo que no existe razón para extinguirlo y sustituirlo por una nueva estructura administrativa.

Lo que sí resulta necesario es actualizar profundamente su objeto, atribuciones y mecanismos de gobierno.

La Ley Número 573 vigente, define actualmente al Instituto como el organismo encargado de promover y ejecutar las acciones que en materia de vivienda de interés social y fraccionamientos populares corresponden al Gobierno del Estado. Asimismo, le atribuye funciones relacionadas con formulación del Programa Sectorial de Vivienda, financiamiento, créditos, regularización, asistencia técnica, fraccionamientos y sistemas de información.

Ese diseño respondió al paradigma habitacional bajo el cual fue concebida la legislación vigente.

La nueva Ley propone conservar las capacidades institucionales acumuladas, pero adecuarlas al nuevo objeto general del ordenamiento: hacer efectivo progresivamente el derecho a la vivienda adecuada.





Por ello, el artículo 28, establece expresamente que el Instituto conservará su naturaleza de organismo público descentralizado, pero precisa que tendrá un carácter técnico y operativo y que deberá actuar sujeto a la Política Estatal de Vivienda y al Programa Estatal de Vivienda.

Esta precisión constituye una decisión institucional importante.

La nueva legislación busca diferenciar con mayor claridad tres niveles de responsabilidad: el Poder Ejecutivo conduce; la Secretaría coordina y ejerce la rectoría sectorial; el Instituto instrumenta y ejecuta.

La finalidad es evitar que las funciones de conducción política, planeación general y operación administrativa se concentren indistintamente en una sola instancia.

No se pretende disminuir al Instituto.

Por el contrario, se busca especializarlo.

El artículo 29 redefine el objeto institucional.

En lugar de limitar su ámbito de actuación a vivienda de interés social y fraccionamientos populares, se establece que el Instituto deberá diseñar, promover, instrumentar, ejecutar y evaluar programas y acciones de vivienda y suelo de competencia estatal orientados al cumplimiento progresivo del derecho a la vivienda adecuada.

La modificación es congruente con el cambio conceptual que atraviesa toda la iniciativa.

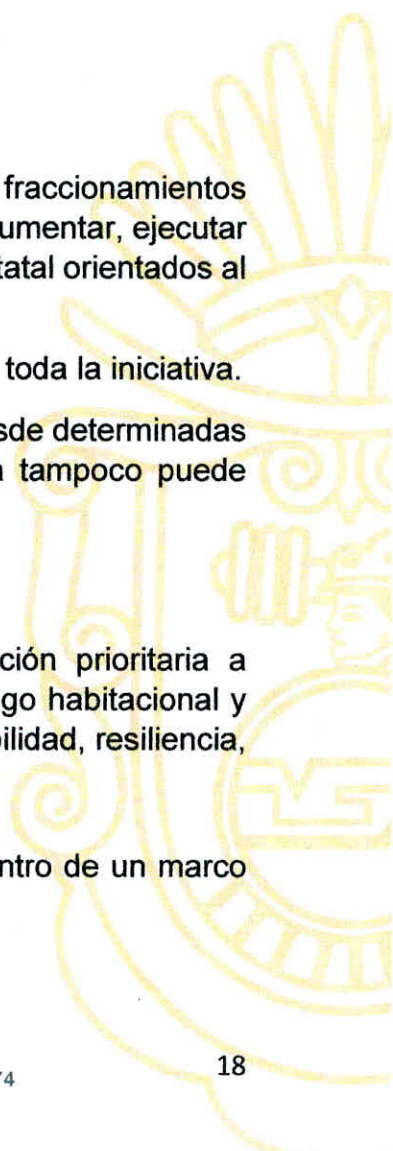
Si la nueva Ley deja de concebir la política habitacional únicamente desde determinadas categorías de vivienda social, el organismo encargado de ejecutarla tampoco puede continuar definido exclusivamente a partir de ellas.

Esto no significa abandonar la vocación social del Instituto.

Al contrario. El propio artículo establece que deberá otorgar atención prioritaria a población en situación de pobreza, marginación, vulnerabilidad o rezago habitacional y sujetar su actuación a principios de equidad, inclusión social, sustentabilidad, resiliencia, accesibilidad y respeto a la autonomía municipal.

La diferencia consiste en que su actuación social se inserta ahora dentro de un marco más amplio de derechos.

La iniciativa, actualiza también el catálogo de atribuciones del Instituto.





Se conservan aquellas funciones históricamente vinculadas con su especialización (programas de construcción y mejoramiento, financiamiento, suelo, asistencia técnica y generación de información), pero se incorporan herramientas acordes con las nuevas modalidades habitacionales reconocidas por la Ley.

De esta manera, INVISUR podrá participar en programas de adquisición, construcción, autoproducción, autoconstrucción, rehabilitación, reforzamiento, mejoramiento y sustitución de vivienda; promover vivienda rural y progresiva; brindar asistencia técnica; participar en reservas territoriales; desarrollar programas de reconstrucción y vivienda emergente; e impulsar investigación y tecnologías constructivas sustentables y resilientes.

Esta ampliación encuentra correspondencia con la evolución de la legislación federal, que actualmente reconoce como parte de la política habitacional la autoproducción, autoconstrucción, mejoramiento, asistencia integral, innovación y capacitación, además de las formas tradicionales de acceso a vivienda.

Pero en Guerrero estas facultades adquieren además una finalidad territorial específica: permitir que el Instituto responda no sólo a la producción de vivienda nueva, sino también a la mejora del parque habitacional existente, la reducción de vulnerabilidades y las características diferenciadas de las regiones del Estado.

Una de las diferencias más relevantes respecto de la legislación vigente radica en la relación entre la Secretaría y el Instituto.

La Ley 573, otorgó al Instituto, funciones importantes dentro de la programación sectorial y le permitió intervenir directamente en múltiples componentes de la política habitacional.

La nueva estructura, busca que la conducción general permanezca en la Secretaría, mientras INVISUR funcione fundamentalmente como organismo técnico y ejecutor especializado.

Esta decisión, fortalece la arquitectura institucional por dos motivos.

En primer lugar, permite que la autoridad rectora evalúe la política desde una perspectiva general y no únicamente desde los programas que ejecuta directamente.

En segundo lugar, facilita que el Instituto concentre su capacidad administrativa, técnica y financiera en materializar las acciones definidas por la política estatal.

La distinción puede sintetizarse de manera sencilla: quien diseña y coordina la política no debe confundirse necesariamente con quien ejecuta cada uno de sus instrumentos.

Otro cambio relevante, consiste en sustituir la denominación de Consejo de Administración por la de Junta de Gobierno.





La Ley Número 573, actualmente contempla un Consejo de Administración como órgano superior del Instituto y le atribuye facultades para aprobar presupuestos, programas, reglas de crédito, adquisiciones de tierra, proyectos y organización interna.

La nueva Ley, conserva la esencia colegiada de este modelo, pero actualiza su integración y funcionamiento.

La Junta de Gobierno, estará encabezada por la Secretaría competente en desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda e incorporará a las dependencias responsables de finanzas, bienestar o desarrollo social, medio ambiente, protección civil y gestión integral de riesgos, desarrollo económico y al propio Instituto.

La composición no es casual.

Refleja nuevamente la concepción integral de la vivienda que inspira la reforma.

Una política habitacional ya no puede analizarse únicamente desde la construcción.

Cada decisión importante sobre programas, financiamiento o suelo puede tener consecuencias presupuestarias, sociales, ambientales, económicas y de riesgo.

Por ello, la integración colegiada busca que esas perspectivas formen parte de las decisiones institucionales.

La estructura guarda además correspondencia con la técnica utilizada por la Ley de Vivienda federal para la Comisión Nacional de Vivienda, cuyo gobierno se deposita igualmente en una Junta de Gobierno integrada por distintas dependencias de la Administración Pública Federal.

Otra decisión de técnica legislativa, consiste en no reproducir dentro de la nueva Ley todas las estructuras administrativas internas que anteriormente podían establecerse directamente en el ordenamiento.

La propuesta, dispone que, además de la Junta de Gobierno, Dirección General, órganos de vigilancia y control, el Instituto, contará con las unidades administrativas que determine su Estatuto Orgánico conforme a la disponibilidad presupuestaria.

Esta previsión persigue un objetivo práctico.

Una ley debe establecer la arquitectura fundamental de una institución, sus atribuciones, límites y controles.

Sin embargo, no necesariamente debe inmovilizar durante décadas cada una de sus unidades administrativas.





Las necesidades operativas pueden modificarse con el tiempo.

Una estructura útil en determinado momento puede dejar de ser necesaria posteriormente, mientras nuevas necesidades territoriales o tecnológicas pueden requerir ajustes.

Por ello, la nueva Ley conserva en el nivel legislativo aquello que resulta esencial y permite que la organización administrativa secundaria sea desarrollada mediante el Estatuto Orgánico, dentro de los límites legales y presupuestarios correspondientes.

Esto dota al Instituto de flexibilidad administrativa sin renunciar al control jurídico.

La iniciativa, fortalece también el perfil de la Dirección General.

Además de conservar sus funciones de administración y representación legal, se establece que quien ocupe la titularidad deberá contar con experiencia profesional o administrativa relacionada con vivienda, desarrollo urbano, ordenamiento territorial, suelo, infraestructura, políticas públicas o materias afines.

La determinación busca reconocer que conducir un organismo especializado en vivienda exige capacidades técnicas compatibles con la complejidad de sus responsabilidades.

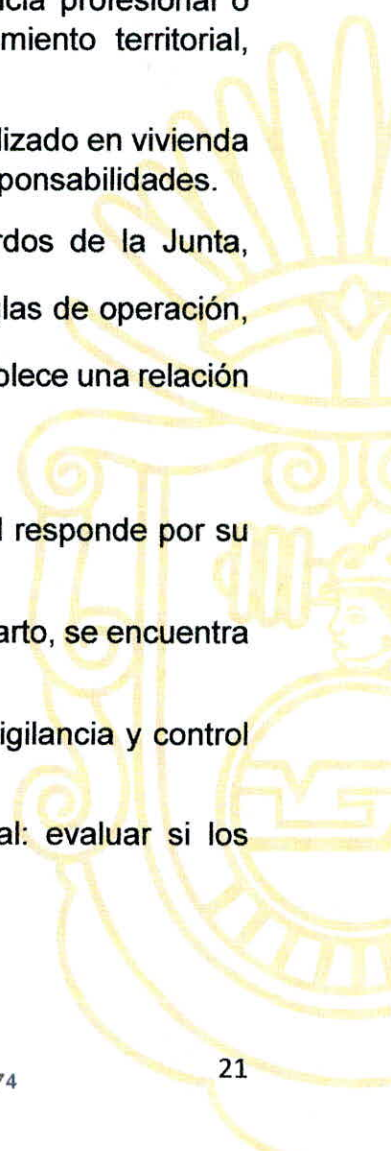
Las facultades de la Dirección General, incluyen ejecutar los acuerdos de la Junta, elaborar programas y presupuesto, administrar recursos, proponer reglas de operación, coordinar información y presentar informes periódicos. Con ello se establece una relación institucional más clara:

la Junta, fija las grandes decisiones de gobierno; la Dirección General responde por su ejecución.

Probablemente una de las innovaciones más importantes del Título Cuarto, se encuentra en sus disposiciones finales.

La legislación vigente ya contempla mecanismos de administración, vigilancia y control del Instituto.

La nueva Ley los conserva, pero incorpora una dimensión adicional: evaluar si los programas realmente producen resultados habitacionales.





El artículo 39, obliga al Instituto a mantener mecanismos permanentes de transparencia y rendición de cuentas respecto de programas, reglas de operación, requisitos, recursos ejercidos, metas, distribución territorial, información estadística, evaluaciones e informes.

La transparencia deja así de concentrarse exclusivamente en conocer cuánto se gastó.

También deberá permitir saber dónde se actuó, a quién se benefició, qué se consiguió y con qué resultados.

El artículo 40, da un paso adicional al ordenar evaluaciones periódicas con indicadores de cobertura, eficiencia, impacto, calidad y contribución al cumplimiento de los elementos de vivienda adecuada.

Este cambio representa una evolución relevante de la política pública.

Una institución puede ejercer correctamente su presupuesto y, sin embargo, no conseguir los resultados sociales para los cuales fue creado determinado programa.

Por ello, fiscalizar recursos es indispensable, pero no suficiente.

La nueva Ley, propone incorporar también una lógica de evaluación de desempeño e impacto.

La pregunta ya no será únicamente: ¿en qué se ejercieron los recursos?

También deberá responderse: ¿las acciones realizadas redujeron el rezago?, ¿mejoraron la habitabilidad?, ¿atendieron a quienes más lo necesitaban?, ¿las viviendas están adecuadamente ubicadas?, ¿son más seguras?, ¿contribuyeron efectivamente al derecho a la vivienda adecuada?

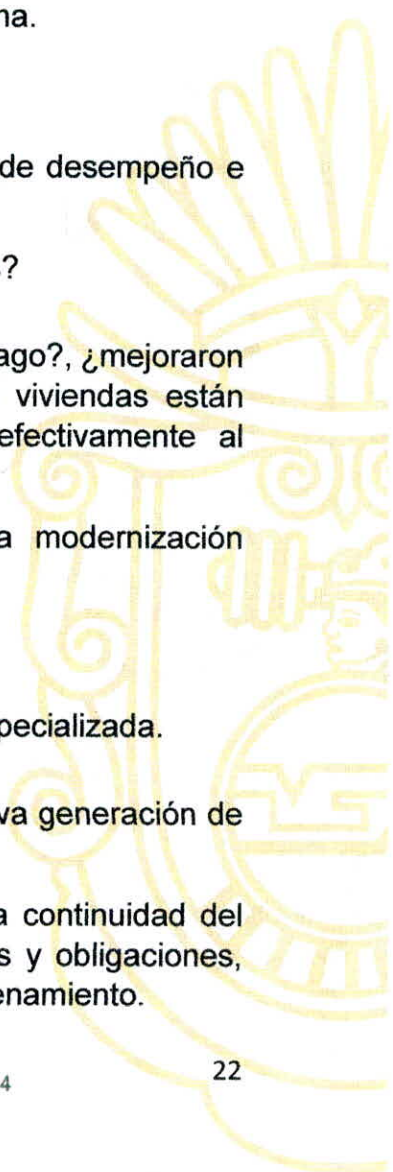
Finalmente, existe un principio que atraviesa todo este Título: la modernización institucional no debe confundirse con la desaparición institucional.

La iniciativa no propone extinguir INVISUR.

Reconoce su experiencia, patrimonio, estructura operativa y función especializada.

Lo que hace es actualizar su marco jurídico para adecuarlo a una nueva generación de política habitacional.

Por esa razón, los artículos transitorios de la iniciativa, establecen la continuidad del organismo y preservan su personalidad jurídica, patrimonio, derechos y obligaciones, mientras sus reglas internas se adaptan progresivamente al nuevo ordenamiento.





La intención legislativa es inequívoca: Guerrero, no necesita comenzar nuevamente desde cero; necesita aprovechar las capacidades que ya construyó y ponerlas al servicio de un modelo habitacional distinto.

Así, el Título Cuarto, transforma a INVISUR de un organismo concebido principalmente para ejecutar vivienda social y fraccionamientos populares, en un instrumento técnico, operativo, evaluable y transparente de una política integral de vivienda adecuada.

Ese cambio institucional resulta indispensable para que el nuevo paradigma jurídico no permanezca únicamente en el texto de la Ley, sino que pueda traducirse efectivamente en programas, suelo, financiamiento, asistencia técnica y soluciones habitacionales para la población.

TÍTULO QUINTO

Del Suelo para Vivienda y las Reservas Territoriales: anticipar el crecimiento, ordenar el territorio y prevenir el riesgo.

La vivienda comienza antes de la construcción.

Comienza en el suelo.

La disponibilidad, ubicación, régimen jurídico, infraestructura, servicios y condiciones de riesgo del terreno sobre el cual habrá de desarrollarse una solución habitacional determinan, desde el origen, buena parte de su viabilidad y de su calidad futura.

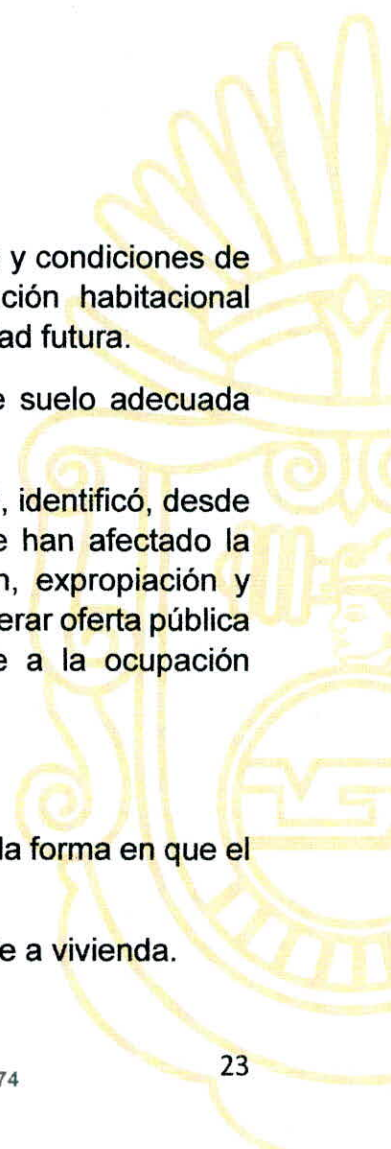
Por ello, una política de vivienda que no cuente con una política de suelo adecuada termina reaccionando tarde a los problemas que debería prevenir.

La propia Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero, Número 573, identificó, desde su exposición de motivos, uno de los fenómenos que históricamente han afectado la planeación urbana y habitacional del Estado: el círculo de invasión, expropiación y posterior regularización. La legislación vigente buscó precisamente generar oferta pública de suelo y reservas territoriales como mecanismo para anticiparse a la ocupación irregular y facilitar el desarrollo de vivienda social.

Ese diagnóstico conserva plena relevancia.

Sin embargo, el nuevo paradigma de vivienda adecuada exige ampliar la forma en que el suelo es analizado.

Ya no basta con determinar si un terreno puede destinarse formalmente a vivienda.





Debe preguntarse también si cuenta o puede contar con servicios, si se encuentra integrado al tejido urbano, si permite el acceso razonable a oportunidades y equipamiento, si existen condiciones ambientales adecuadas y, fundamentalmente, si es seguro para quienes habrán de habitarlo.

Por ello, el Título Quinto establece que las políticas y acciones de suelo deberán garantizar una disponibilidad suficiente, oportuna y asequible de suelo apto para vivienda y contribuir simultáneamente a prevenir el crecimiento urbano desordenado, la ocupación irregular, la especulación inmobiliaria y la localización de viviendas en zonas de riesgo.

Esta previsión retoma y fortalece la lógica de la legislación federal, que dispone que la adquisición de suelo y la constitución de reservas territoriales deben observar las disposiciones en materia de asentamientos humanos, régimen agrario y medio ambiente, y guardar congruencia con los programas de desarrollo urbano.

La propuesta guerrerense agrega a esta ecuación un elemento indispensable para nuestra realidad territorial: la gestión integral del riesgo.

Una de las innovaciones más relevantes del Título consiste en desarrollar el concepto de aptitud del suelo.

La iniciativa dispone que el suelo destinado a programas y acciones públicas de vivienda deberá ser física, jurídica, ambiental y territorialmente apto.

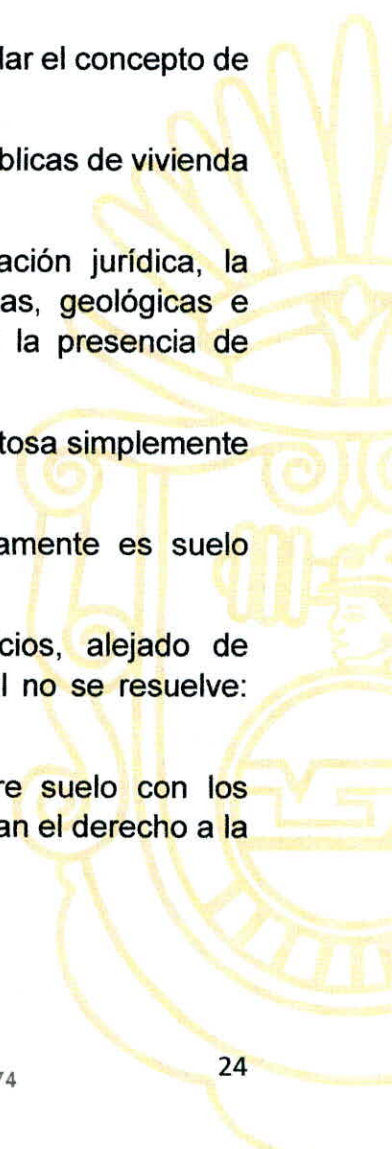
Esta determinación obliga a revisar, entre otros factores, su situación jurídica, la factibilidad de servicios, la conectividad, las condiciones topográficas, geológicas e hidrológicas, la disponibilidad de agua, los impactos ambientales y la presencia de riesgos.

La finalidad es impedir que una política pública pueda considerarse exitosa simplemente porque logró disponer de un terreno.

El suelo barato, disponible o jurídicamente accesible no necesariamente es suelo adecuado para vivienda.

Si se encuentra aislado de los centros de población, sin servicios, alejado de oportunidades o expuesto a riesgos graves, el problema habitacional no se resuelve: únicamente cambia de forma.

Por ello, la nueva Ley conecta expresamente las decisiones sobre suelo con los elementos de ubicación, servicios, habitabilidad y seguridad que integran el derecho a la vivienda adecuada.





Especial importancia reviste la prohibición establecida para impedir que recursos públicos sean utilizados para adquirir, habilitar, financiar, urbanizar o destinar suelo para vivienda cuando se encuentre en zonas de riesgo no mitigable.

Esta disposición constituye una de las decisiones más relevantes de toda la iniciativa.

La reforma federal de 2026 incorporó dentro del elemento de ubicación de la vivienda adecuada, la exigencia de que ésta se encuentre fuera de zonas de riesgo.

La presente propuesta, lleva ese principio al terreno operativo.

No basta con declarar que una vivienda adecuada debe estar fuera de una zona peligrosa.

Es necesario impedir desde la ley, que el propio Estado comprometa recursos públicos en proyectos habitacionales incompatibles con esa condición.

Con ello se pretende modificar una lógica histórica de intervención: la política de vivienda debe comenzar antes del desastre y no solamente después de él.

Cuando el riesgo sea mitigable, la iniciativa exige que las medidas correspondientes sean ejecutadas antes de desarrollar la acción habitacional.

De esta manera, la prevención deja de constituir una recomendación y se convierte en un criterio jurídico de decisión pública.

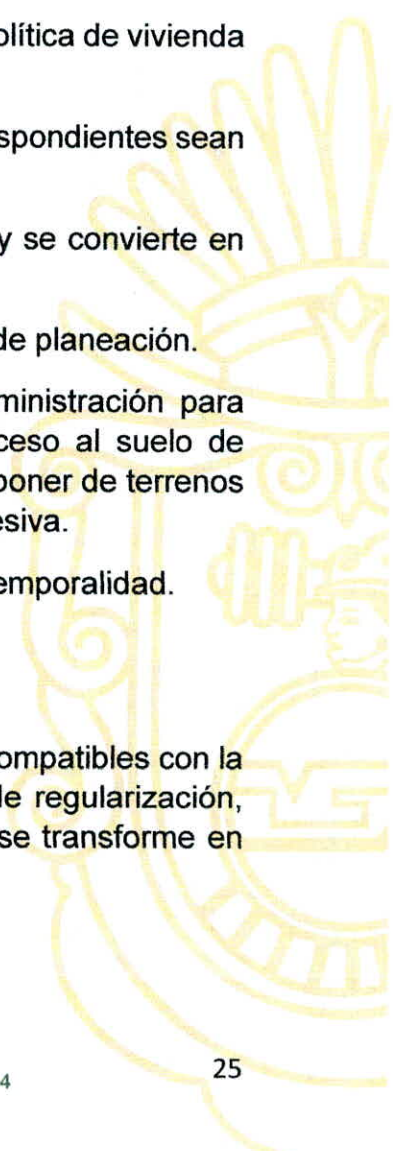
El Título, fortalece también las reservas territoriales como instrumento de planeación.

El Estado y los municipios deberán promover su constitución y administración para atender necesidades presentes y futuras de vivienda, facilitar el acceso al suelo de población de menores ingresos, prevenir ocupaciones irregulares y disponer de terrenos para programas de producción social, autoproducción y vivienda progresiva.

La diferencia esencial respecto de una política reactiva consiste en la temporalidad.

La reserva territorial permite que el Estado se anticipe.

En lugar de esperar a que la expansión urbana genere ocupaciones incompatibles con la planeación para posteriormente buscar mecanismos extraordinarios de regularización, permite identificar suelo apto antes de que la necesidad habitacional se transforme en conflicto territorial.



Esta lógica representa una evolución natural de uno de los objetivos originales de la Ley Número 573, que ya buscaba generar oferta pública para romper el ciclo de ocupación irregular y regularización posterior.

La iniciativa reconoce la importancia social y jurídica de la regularización de la tenencia.

Existen familias que durante años han habitado inmuebles sin contar con plena certeza jurídica, y una política de vivienda no puede ignorar esa realidad.

Por ello se conservan mecanismos para promover regularización y titulación.

Sin embargo, el proyecto introduce una precisión importante: la regularización debe entenderse como una medida de ordenamiento y certeza jurídica, no como sustituto de una política preventiva de suelo.

De ahí que no puedan utilizarse estos programas para legitimar ocupaciones en zonas de riesgo no mitigable, áreas incompatibles con la legislación urbana o ambiental u otros espacios jurídicamente improcedentes.

El objetivo es evitar que la intervención pública produzca un incentivo perverso en el que primero se permita o tolere el crecimiento irregular para posteriormente convertir la regularización en la solución ordinaria.

La nueva Ley, busca invertir esa secuencia: primero planear, después generar suelo y finalmente desarrollar vivienda.

Una de las innovaciones propias más relevantes del proyecto consiste en permitir que el Estado y los municipios consideren dentro de sus políticas de suelo la constitución de reservas territoriales estratégicas para reconstrucción, reubicación y vivienda emergente.

Esta previsión responde directamente a la realidad de Guerrero.

La legislación federal, reconoce la necesidad de desarrollar acciones que permitan reubicar a población establecida en zonas de alto riesgo o afectada por desastres.

La iniciativa estatal, complementa ese principio con una perspectiva preventiva.

Si un desastre puede generar de manera repentina la pérdida de cientos o miles de viviendas, la disponibilidad de suelo seguro no debería comenzar a buscarse únicamente después de ocurrida la emergencia.

Contar previamente con instrumentos territoriales y reservas susceptibles de atender estas situaciones puede reducir tiempos, costos y decisiones improvisadas.



El Título, incorpora finalmente criterios para los procesos de reubicación.

La propuesta establece que éstos deberán desarrollarse bajo principios de derechos humanos, seguridad, participación, proximidad territorial y preservación de redes familiares, comunitarias, económicas y culturales. Asimismo, las viviendas de destino deberán contar con servicios, ubicación adecuada y seguridad jurídica.

Esta previsión parte de una comprensión básica: reubicar una vivienda no es lo mismo que reubicar una vida.

Una familia puede recibir una construcción materialmente adecuada y, sin embargo, sufrir afectaciones profundas si es trasladada lejos de su empleo, de su escuela, de sus redes de cuidado, de su comunidad o de sus actividades económicas.

Por ello, el proyecto busca que la seguridad frente al riesgo se concilie con la preservación de los vínculos necesarios para el desarrollo cotidiano de las personas.

En suma, el Título Quinto, propone transformar la política estatal de suelo de una lógica predominantemente reactiva hacia una política de prevención, anticipación y gestión estratégica del territorio.

Porque garantizar vivienda adecuada significa también garantizar que ésta se construya en el lugar adecuado.

TÍTULO SEXTO

Del Financiamiento y los Apoyos para la Vivienda: hacer asequible el derecho.

Reconocer el derecho a una vivienda adecuada resulta insuficiente si las condiciones económicas impiden que una parte importante de la población pueda acceder efectivamente a ella.

Por esta razón, el financiamiento constituye uno de los componentes fundamentales de toda política habitacional.

La legislación guerrerense vigente ya contiene una estructura relevante en esta materia.

La Ley Número 573, contempla diversas modalidades de financiamiento, incluyendo crédito, inversión pública, inversión mixta, ahorro colectivo y otros fondos; asimismo, permite destinar recursos a suelo, autoproducción, vivienda progresiva, mejoramiento, autoconstrucción, infraestructura y diversos mecanismos financieros.

La propia exposición de motivos de aquella Ley sostuvo que era necesario ampliar y diversificar las fuentes de financiamiento y fortalecer instrumentos de ahorro, inversión,





garantía y crédito para hacer accesible la vivienda a sectores tradicionalmente desprotegidos.

La nueva Ley, conserva esa vocación social, pero la reorganiza a partir de uno de los componentes esenciales de la vivienda adecuada: la asequibilidad.

La reforma federal de 2026, establece que existe asequibilidad cuando los costos asociados con la vivienda se encuentran en un nivel que no amenaza ni compromete la satisfacción de otras necesidades básicas.

Ese principio modifica profundamente la forma en que debe observarse el financiamiento.

Un crédito no es social únicamente porque permita adquirir una vivienda.

También debe ser compatible con la realidad económica de quien habrá de pagarlo.

El Título Sexto, reconoce que las necesidades habitacionales no son uniformes y, por tanto, tampoco pueden serlo sus mecanismos de financiamiento.

La Ley federal vigente, contempla crédito, subsidios, ahorro y aportaciones de los sectores público, social y privado, promoviendo esquemas que combinen distintas fuentes para responder a las necesidades de diferentes grupos de población.

La iniciativa estatal, desarrolla esta lógica y permite orientar financiamiento no solamente hacia adquisición de vivienda terminada, sino también a suelo, construcción, autoproducción, producción social, ampliación, rehabilitación, reforzamiento estructural, accesibilidad, sustentabilidad, regularización y vivienda rural.

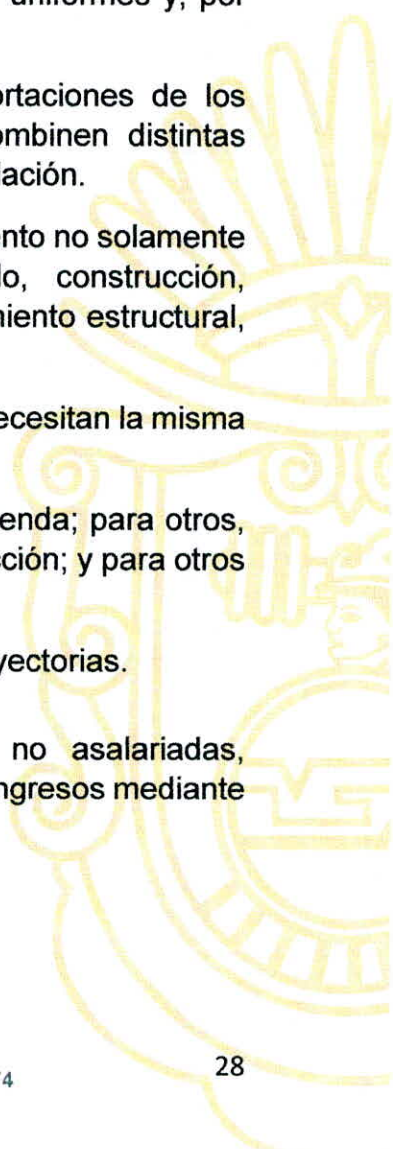
Esta amplitud responde a una realidad concreta: no todas las familias necesitan la misma solución y, por tanto, no todas requieren el mismo producto financiero.

Para algunos hogares el problema puede consistir en adquirir una vivienda; para otros, mejorar la existente; para otros, terminar progresivamente una construcción; y para otros más, reforzar estructuralmente un inmueble vulnerable.

Una política financiera moderna debe poder acompañar todas esas trayectorias.

La iniciativa, presta especial atención a personas trabajadoras no asalariadas, trabajadores por cuenta propia, población rural y quienes obtienen sus ingresos mediante actividades económicas informales.

Esta decisión responde a una barrera histórica de acceso.





Los esquemas financieros tradicionales suelen diseñarse alrededor de ingresos constantes, nómina y mecanismos formales de comprobación.

Sin embargo, una parte considerable de la actividad económica se desarrolla bajo modalidades distintas.

Excluir automáticamente a estas personas por la forma en que obtienen sus ingresos significaría convertir al sistema financiero en una barrera adicional para el ejercicio del derecho.

Por ello, la nueva Ley, permite desarrollar esquemas diferenciados y considerar medios alternativos para acreditar capacidad de pago, siempre preservando la viabilidad financiera.

La finalidad no es otorgar créditos sin evaluación.

Es evaluar de manera más realista las capacidades económicas de personas que históricamente no encajan dentro de los modelos tradicionales.

Otro elemento central consiste en vincular el crédito con el principio de asequibilidad.

Las condiciones financieras deberán procurar que el pago de las obligaciones no comprometa desproporcionadamente la satisfacción de otras necesidades esenciales del hogar.

La legislación vigente, ya contenía una preocupación semejante, al establecer límites relacionados con los ingresos familiares dentro de determinados créditos públicos.

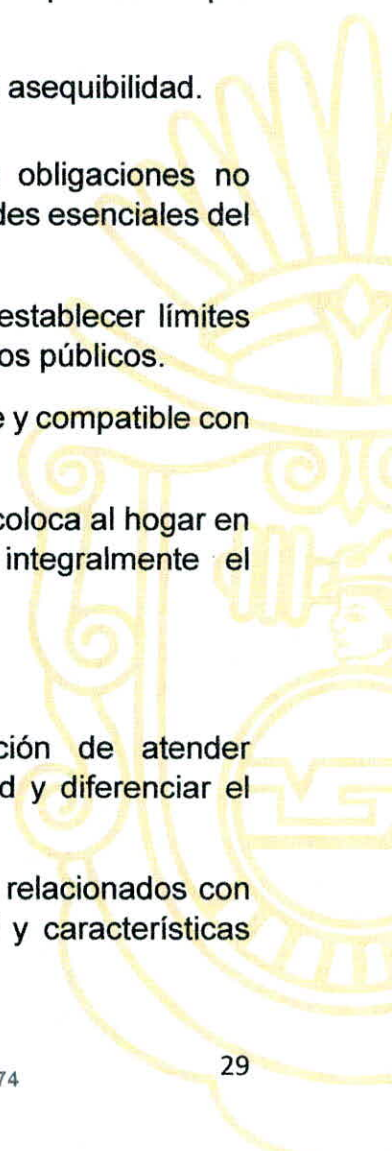
La nueva Ley, transforma esa lógica en un principio general más flexible y compatible con las distintas modalidades financieras.

Porque una política pública que facilita el acceso a una vivienda, pero coloca al hogar en condiciones permanentes de sobreendeudamiento, no resuelve integralmente el problema habitacional.

El Título, desarrolla también criterios claros para los subsidios.

La reciente reforma federal, fortaleció expresamente la obligación de atender prioritariamente a población en situación de pobreza o vulnerabilidad y diferenciar el monto de los apoyos de acuerdo con los niveles de ingreso.

La iniciativa, recoge ese principio y establece criterios de priorización relacionados con ingreso, rezago habitacional, condiciones territoriales, vulnerabilidad y características específicas de las personas beneficiarias.





De esta manera, el subsidio deja de concebirse únicamente como una aportación económica y pasa a ser un instrumento de redistribución de oportunidades habitacionales.

Quienes enfrentan mayores barreras deben recibir una política pública proporcional a esas barreras.

Una de las innovaciones propias del Título, consiste en incorporar una verdadera dimensión de protección para las personas solicitantes y beneficiarias.

El proyecto establece su derecho a conocer las condiciones de los programas, recibir información clara, conocer las obligaciones financieras antes de asumirlas, obtener constancias de pago, acceder a mecanismos de aclaración y recibir un trato libre de discriminación.

Esta previsión coloca a la persona beneficiaria en una posición distinta.

Deja de ser únicamente receptora de una decisión administrativa para convertirse en titular de derechos dentro del programa público.

Al mismo tiempo, la iniciativa, establece controles para prevenir duplicidades, simulaciones, conflictos de interés y desvíos de recursos.

La protección social y el control administrativo no se contraponen.

Por el contrario, se complementan.

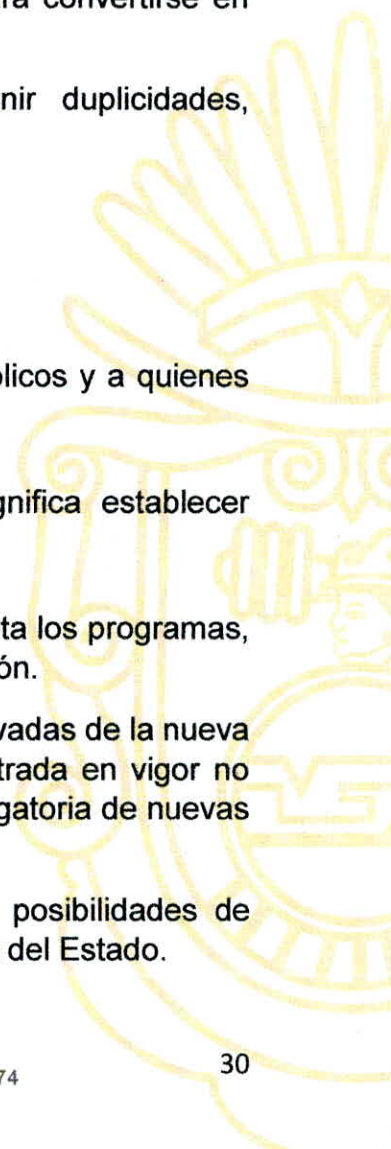
Un programa transparente protege simultáneamente los recursos públicos y a quienes legítimamente tienen derecho a acceder a ellos.

La ampliación de instrumentos prevista por la nueva Ley, no significa establecer obligaciones presupuestales automáticas.

La iniciativa, conserva una lógica de implementación progresiva y sujeta los programas, subsidios y apoyos a disponibilidad presupuestaria y reglas de operación.

Además, los artículos transitorios, establecen que las erogaciones derivadas de la nueva Ley, deberán cubrirse con los presupuestos aprobados y que su entrada en vigor no implicará por sí misma ampliaciones presupuestales ni la creación obligatoria de nuevas estructuras.

Esto permite equilibrar dos responsabilidades públicas: ampliar las posibilidades de acceso a la vivienda sin comprometer irresponsablemente las finanzas del Estado.





En consecuencia, el Título Sexto, busca convertir la asequibilidad en algo más que una definición jurídica.

La convierte en criterio para diseñar crédito, subsidios, ahorro y apoyos que respondan a la realidad económica de las familias guerrerenses.

TÍTULO SÉPTIMO

De la Calidad, Habitabilidad, Sustentabilidad y Resiliencia de la Vivienda: construir mejor para vivir mejor.

La cantidad de viviendas construidas constituye un indicador importante de política pública.

Pero no puede ser el único.

Una vivienda que presenta deficiencias estructurales, carece de condiciones de ventilación o saneamiento, resulta inaccesible para sus habitantes, consume recursos de manera ineficiente o se encuentra diseñada sin considerar las amenazas ambientales del territorio puede cumplir formalmente una meta de construcción y, al mismo tiempo, quedar lejos de garantizar el derecho que pretende satisfacer.

Por ello, uno de los cambios más importantes de la nueva Ley consiste en colocar la calidad de la vivienda como una obligación transversal.

Este Título, tiene antecedentes claros tanto en la legislación guerrerense como en la federal.

La Ley Número 573, ya reconocía la importancia de utilizar materiales adecuados a cada localidad, incorporar ecotécnicas, preservar el entorno y promover tecnologías apropiadas para las condiciones regionales.

Por su parte, la legislación federal vigente, establece que las acciones habitacionales deben procurar espacios suficientes, servicios, seguridad estructural, accesibilidad, adaptación climática, sustentabilidad, eficiencia energética y prevención de desastres.

La iniciativa, recoge ambos antecedentes y los desarrolla bajo un nuevo concepto especialmente relevante para Guerrero: resiliencia habitacional.

La nueva Ley, establece que las acciones públicas deberán procurar condiciones adecuadas de superficie, ventilación, iluminación, seguridad, higiene, funcionalidad y protección climática. La finalidad es dotar de contenido material al elemento de habitabilidad previsto en el

concepto de vivienda adecuada.





No basta con que un inmueble pueda ser ocupado.

Debe ofrecer condiciones razonables para vivir en él.

Esto implica evitar hacinamiento, garantizar seguridad en instalaciones y generar protección frente a humedad, calor, lluvia, viento y riesgos estructurales.

El derecho a la vivienda se traduce así en condiciones concretas.

Otro componente que se fortalece de manera expresa es la accesibilidad universal.

La iniciativa, establece que los proyectos habitacionales financiados o promovidos con recursos públicos deberán incorporar progresivamente criterios de diseño incluyente y considerar rutas, accesos, espacios de circulación y adaptaciones que faciliten su uso por personas con discapacidad o movilidad reducida.

La accesibilidad no debe ser entendida como una corrección posterior.

Una vivienda verdaderamente incluyente debe comenzar a pensarse desde su diseño.

Además, el proyecto amplía esta visión al entorno inmediato.

No resulta suficiente que el interior de una vivienda sea accesible si la persona no puede desplazarse adecuadamente por los espacios comunes, la infraestructura o el equipamiento que la rodea.

La Ley promueve también el uso eficiente del agua y la energía, la captación pluvial, las fuentes renovables, la ventilación natural, el manejo responsable de residuos y otras tecnologías ambientales.

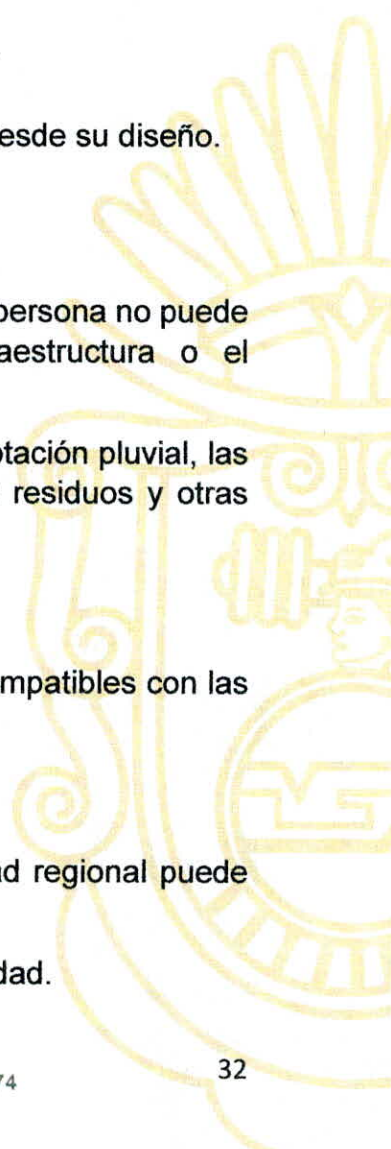
Sin embargo, introduce una precisión importante.

Las ecotecnias y tecnologías deberán ser asequibles, funcionales y compatibles con las condiciones de las personas beneficiarias.

Innovación tecnológica por sí misma no garantiza sustentabilidad.

Un sistema costoso, difícil de mantener o incompatible con la realidad regional puede terminar abandonado y perder completamente su utilidad.

Por ello, el proyecto incorpora una perspectiva social de la sustentabilidad.





Las tecnologías deberán funcionar no solamente en términos técnicos, sino también en la vida cotidiana de las personas que habitarán la vivienda.

El componente más característico de este Título, es probablemente la resiliencia.

Guerrero enfrenta riesgos sísmicos, ciclones tropicales, lluvias intensas, inundaciones, movimientos de ladera, altas temperaturas y procesos costeros, entre otros fenómenos.

La vivienda no puede permanecer jurídicamente desconectada de esa realidad.

Por ello, la iniciativa ordena que la Política Estatal promueva el fortalecimiento del parque habitacional frente a los riesgos propios de cada región y permite desarrollar programas de diagnóstico, asistencia técnica, mejoramiento y reforzamiento de viviendas vulnerables.

La intención es construir una política que no espere a que la pérdida ocurra para intervenir.

La vivienda resiliente, es aquella que incorpora el riesgo antes de que éste se convierta en desastre.

Esta lógica se extiende a los programas de reconstrucción.

El proyecto establece que las viviendas reconstruidas después de una emergencia no deberán reproducir las condiciones de vulnerabilidad que existían previamente.

La disposición parece elemental, pero implica un cambio profundo.

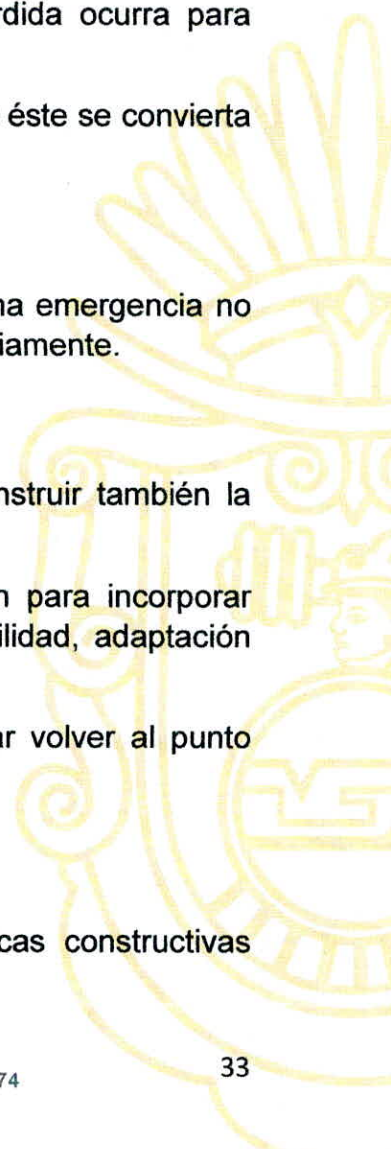
Reconstruir exactamente lo que existía antes puede significar reconstruir también la vulnerabilidad.

La política pública debe aprovechar los procesos de reconstrucción para incorporar mejores condiciones de seguridad estructural, habitabilidad, accesibilidad, adaptación climática y sustentabilidad.

Por ello, el principio implícito es claro: reconstruir no debe significar volver al punto anterior; debe significar reconstruir mejor.

Materiales locales, conocimiento regional y seguridad

La iniciativa, reconoce además el valor de los materiales y técnicas constructivas regionales.





Esto tiene importancia económica, ambiental y cultural.

El uso adecuado de materiales disponibles localmente puede reducir costos de traslado, fortalecer economías regionales y preservar conocimientos constructivos.

Sin embargo, la Ley establece un límite indispensable: la identidad cultural nunca debe utilizarse como argumento para disminuir los estándares de seguridad.

Las técnicas tradicionales pueden y deben ser reconocidas, pero deberán combinarse con criterios que permitan garantizar durabilidad, seguridad estructural y resiliencia.

La intención no es sustituir conocimientos locales por soluciones estandarizadas.

Es generar un diálogo entre conocimiento tradicional, ingeniería, arquitectura y prevención de riesgos.

Otro cambio relevante, consiste en reconocer la necesidad de acompañar determinados apoyos materiales con asistencia técnica.

Los paquetes de materiales pueden representar una herramienta valiosa para el mejoramiento y autoconstrucción.

Pero cuando una intervención implica elementos estructurales, ampliaciones o reforzamientos, una entrega de materiales sin orientación técnica puede incluso incrementar los riesgos existentes.

Por ello, la Ley prevé que dichos apoyos sean acompañados de asistencia técnica cuando la naturaleza de la intervención así lo requiera.

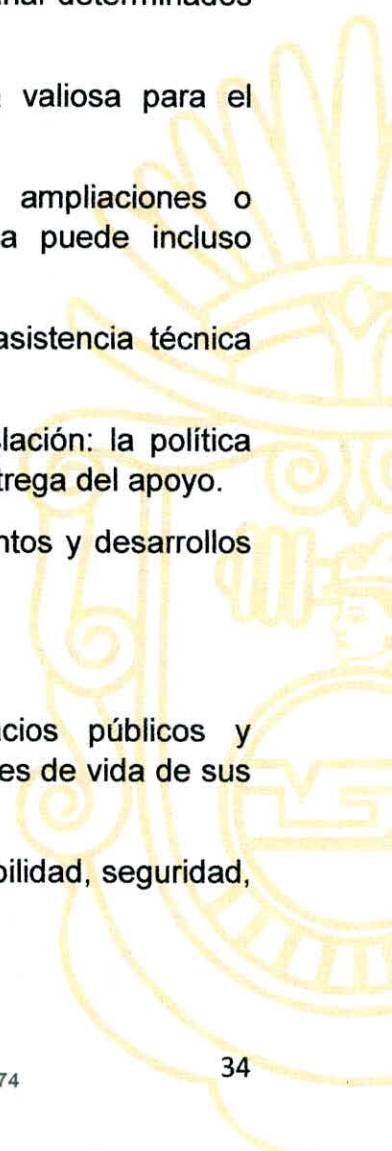
Esta disposición sintetiza bien la filosofía general de la nueva legislación: la política habitacional debe valorar la calidad del resultado y no solamente la entrega del apoyo.

Finalmente, el Título incorpora disposiciones relacionadas con conjuntos y desarrollos habitacionales.

Una vivienda no existe aislada de su entorno.

Las áreas comunes, infraestructura, servicios, movilidad, espacios públicos y mecanismos de mantenimiento influyen directamente en las condiciones de vida de sus habitantes.

Por ello, la iniciativa, obliga a considerar la integración urbana, accesibilidad, seguridad, convivencia y mantenimiento de los conjuntos habitacionales.





Así se completa el tránsito conceptual que inspira todo el Título: de construir una vivienda a crear condiciones adecuadas para habitarla.

En suma, el Título Séptimo, representa uno de los principales componentes de identidad de esta nueva Ley.

Retoma los avances que Guerrero había incorporado en sustentabilidad y materiales regionales, adopta los estándares federales de habitabilidad y calidad y añade una perspectiva especialmente necesaria para nuestra realidad territorial: la resiliencia como componente estructural de la vivienda adecuada.

Porque en un Estado como Guerrero, construir vivienda sin pensar en seguridad, clima y riesgos ya no puede considerarse suficiente política habitacional.

TÍTULO OCTAVO

De la Producción Social, Autoproducción y Autoconstrucción de Vivienda: reconocer cómo se construye realmente una parte importante del patrimonio familiar.

Una política de vivienda adecuada no puede diseñarse únicamente desde los modelos tradicionales de construcción y adquisición formal de vivienda.

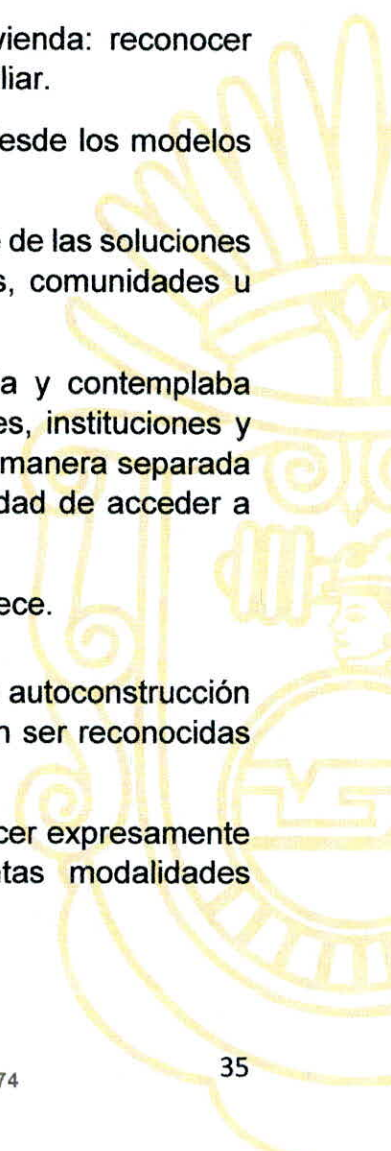
En Guerrero, como en muchas entidades del país, una parte importante de las soluciones habitacionales se construye progresivamente por las propias familias, comunidades u organizaciones sociales.

La Ley Número 573, ya reconocía la producción social de vivienda y contemplaba mecanismos de apoyo, asesoría y financiamiento para organizaciones, instituciones y grupos involucrados en este tipo de procesos. Asimismo, regulaba de manera separada a las sociedades cooperativas de vivienda y les reconocía la posibilidad de acceder a apoyos, estímulos y financiamiento.

La nueva Ley conserva ese reconocimiento, pero lo reorganiza y fortalece.

El Título Octavo, parte de una premisa sencilla: la autoproducción y la autoconstrucción no deben permanecer en la periferia de la política habitacional; deben ser reconocidas como modalidades legítimas de acceso a la vivienda.

La legislación federal vigente, sigue esta misma orientación al reconocer expresamente la vivienda autoproducida y autoconstruida dentro de las distintas modalidades habitacionales que deben ser atendidas por los programas públicos.





La propuesta estatal, desarrolla esa lógica y la adapta a las características sociales y territoriales de Guerrero.

La iniciativa, reconoce la producción social como aquella en la que personas, familias, grupos organizados o comunidades participan activamente en la solución de sus necesidades habitacionales.

No se trata únicamente de recibir una vivienda terminada.

Se trata de permitir que quienes habrán de habitarla participen en decisiones relacionadas con suelo, diseño, materiales, procesos constructivos, organización y mejoramiento.

Por ello, el Título contempla acciones relacionadas con adquisición de suelo, autoproducción, autoconstrucción, construcción progresiva, mejoramiento, materiales, asistencia técnica y organización comunitaria.

Este enfoque resulta especialmente valioso en contextos donde las soluciones estandarizadas pueden no responder adecuadamente a las condiciones económicas, culturales o territoriales de las familias.

Uno de los principales cambios consiste en fortalecer la asistencia técnica.

La nueva Ley, reconoce la autoconstrucción, pero no romantiza sus riesgos.

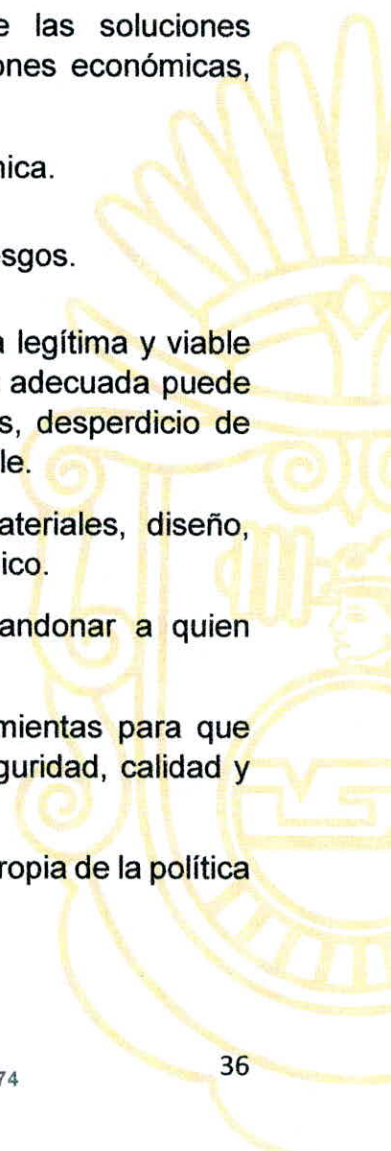
Construir directamente una vivienda puede representar una estrategia legítima y viable para muchas familias; sin embargo, cuando se realiza sin orientación adecuada puede generar problemas de seguridad estructural, instalaciones deficientes, desperdicio de recursos o ampliaciones incompatibles con las condiciones del inmueble.

Por ello, los programas públicos podrán incluir financiamiento, materiales, diseño, asesoría estructural, capacitación, supervisión y acompañamiento técnico.

La lógica es clara: reconocer la autoconstrucción no significa abandonar a quien autoconstruye.

La responsabilidad pública consiste precisamente en generar herramientas para que esos procesos puedan desarrollarse con mayores condiciones de seguridad, calidad y habitabilidad.

La iniciativa, eleva además la asistencia técnica integral a una función propia de la política de vivienda.





Su alcance puede comprender diagnóstico, diseño, evaluación del terreno, presupuestación, orientación sobre materiales, supervisión, accesibilidad, ecotecias, reducción de riesgos y asesoría jurídica.

Esto constituye una evolución relevante porque reconoce que muchas necesidades habitacionales no requieren necesariamente una solución completamente nueva, sino conocimiento especializado que permita mejorar lo que las familias ya están construyendo.

En ese sentido, la asistencia técnica, se convierte en una forma de democratizar el acceso al conocimiento arquitectónico, estructural y jurídico.

El Título Octavo, incorpora además una atención diferenciada para la vivienda rural y comunitaria.

La iniciativa, parte del reconocimiento de que las soluciones habitacionales no deben reproducirse mecánicamente en todo el territorio estatal.

Las condiciones climáticas, económicas, productivas, territoriales y culturales varían entre regiones.

Por ello, se establece que los programas rurales deberán tomar en consideración las formas de vida de cada comunidad y evitar la aplicación indiscriminada de modelos constructivos ajenos a sus necesidades.

Esto se vincula directamente con el componente de adecuación cultural que forma parte del concepto de vivienda adecuada.

Especial importancia tiene el tratamiento de los pueblos y comunidades indígenas y afromexicanas.

La iniciativa, dispone que los programas deberán respetar su identidad, conocimientos tradicionales, formas de organización y relación con el territorio, además de promover su participación en las decisiones que les afecten.

De esta manera, la política de vivienda deja de observar a las comunidades exclusivamente como beneficiarias y comienza a reconocerlas como actores capaces de participar en la construcción de sus propias soluciones habitacionales.

Otra decisión importante consiste en modificar el tratamiento sistemático de las sociedades cooperativas.

La Ley 573, les dedicaba un Título independiente.

La nueva Ley, decide integrarlas dentro del Título de producción social.





La razón es conceptual.

Una cooperativa no representa una política habitacional distinta de la producción social; constituye una de las formas organizativas mediante las cuales ésta puede realizarse.

Por ello, la iniciativa reconoce su capacidad para participar en acciones de adquisición de suelo, construcción, autoproducción, mejoramiento y administración, pero las integra dentro de un marco general de organización social y vivienda adecuada.

Este cambio permite simplificar la estructura legislativa y, al mismo tiempo, conservar las posibilidades de apoyo que ya reconocía la legislación anterior.

Finalmente, la iniciativa establece obligaciones para las organizaciones y cooperativas que participen en programas financiados con recursos públicos.

Deben administrar correctamente los apoyos, mantener registros, permitir supervisión y evitar cualquier forma de condicionamiento político, electoral o discriminatorio.

De esta manera, la Ley equilibra dos objetivos: facilitar la organización social y proteger el carácter público de los recursos utilizados.

En suma, el Título Octavo, reconoce una realidad que durante mucho tiempo ha formado parte de la producción habitacional de Guerrero: muchas viviendas no llegan terminadas; se construyen poco a poco, con esfuerzo familiar, comunitario y social.

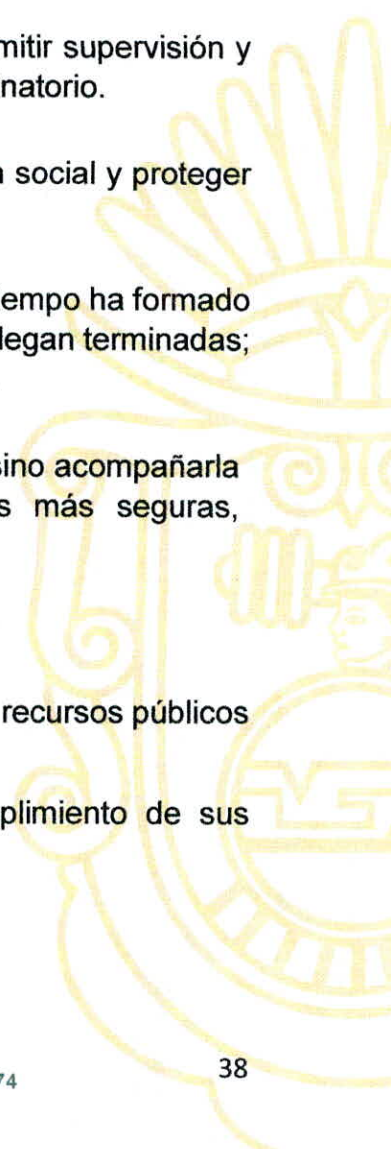
La obligación de una legislación moderna no es ignorar esa realidad, sino acompañarla para que esos procesos conduzcan progresivamente a viviendas más seguras, habitables y adecuadas.

TÍTULO NOVENO

De la Vigilancia, Responsabilidades y Medios de Defensa: proteger los recursos públicos sin debilitar los derechos de las personas.

Toda política pública requiere mecanismos que garanticen el cumplimiento de sus disposiciones.

La vivienda no constituye una excepción.





Sin embargo, en esta materia resulta necesario encontrar un equilibrio particularmente cuidadoso: proteger los recursos públicos y evitar abusos, sin generar procedimientos desproporcionados que puedan afectar injustificadamente a las personas beneficiarias.

La legislación vigente, contiene un Título final sobre medidas de seguridad, sanciones y recurso de inconformidad. Asimismo, prevé consecuencias para supuestos relacionados con transmisiones irregulares, créditos insolutos, recuperación de vivienda y uso indebido de programas.

La nueva Ley conserva la necesidad de vigilancia, pero modifica su enfoque.

En lugar de reproducir un régimen sancionador aislado y duplicar materias que ya cuentan con regulación específica en ordenamientos de desarrollo urbano, protección civil, responsabilidades administrativas o materia penal, se opta por una lógica de coordinación normativa.

Así, el artículo 112, dispone que la Secretaría, el Instituto y los municipios vigilarán el cumplimiento de la Ley dentro de sus respectivas competencias y deberán coordinarse con las autoridades especializadas cuando la naturaleza de la irregularidad corresponda a otra materia.

Esta decisión evita contradicciones y duplicidades.

La Ley de Vivienda debe proteger su objeto, pero no convertirse innecesariamente en una segunda ley de desarrollo urbano, protección civil o responsabilidades.

La iniciativa mantiene mecanismos para actuar frente a información falsa, utilización indebida de apoyos, incumplimiento de obligaciones o actos destinados a obtener beneficios de manera irregular.

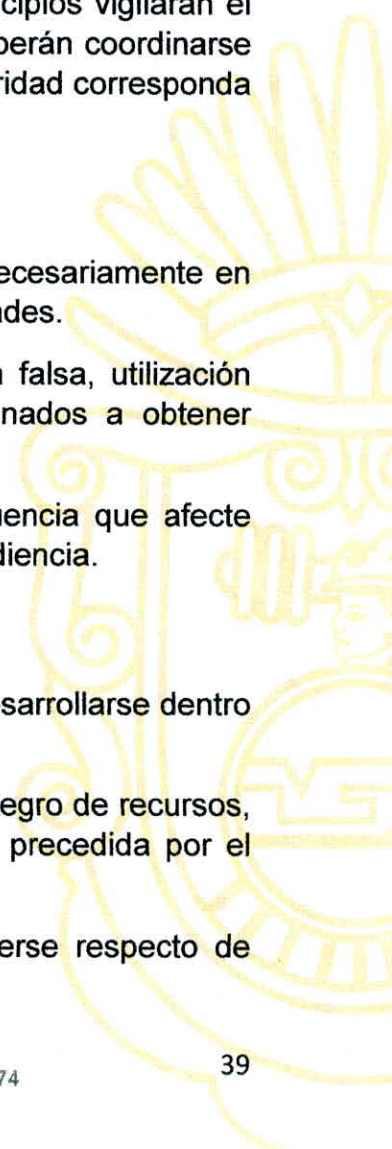
Sin embargo, introduce una garantía fundamental: ninguna consecuencia que afecte derechos deberá imponerse sin procedimiento previo y derecho de audiencia.

Este principio modifica el tono del régimen existente.

La protección de los recursos públicos es indispensable, pero debe desarrollarse dentro de los límites del debido proceso.

Por ello, incluso en supuestos de recuperación de una vivienda o reintegro de recursos, la actuación administrativa deberá encontrarse fundada, motivada y precedida por el procedimiento correspondiente.

La iniciativa, regula también las restricciones que puedan establecerse respecto de viviendas o lotes adquiridos con subsidios o créditos preferenciales.





La finalidad es evitar que recursos destinados a resolver necesidades sociales terminen convirtiéndose inmediatamente en instrumentos de especulación.

Sin embargo, las restricciones deberán ser legítimas, proporcionales y conocidas desde el momento en que se otorga el apoyo.

Así, la Ley busca proteger simultáneamente dos intereses: el destino social del recurso público y la seguridad jurídica de la persona beneficiaria.

El Título, fortalece además la reacción institucional frente a prácticas particularmente graves.

Cuando existan indicios de desvío de recursos, fraude, corrupción, conflicto de interés o condicionamiento político o electoral de programas de vivienda, las autoridades deberán dar vista a las instancias competentes.

La vivienda constituye una necesidad básica de las personas.

Por ello, ningún apoyo habitacional debe utilizarse como mecanismo de presión, clientelismo o beneficio indebido.

Esta previsión complementa las obligaciones de transparencia establecidas en otros Títulos y fortalece la integridad de los programas públicos.

La iniciativa, reconoce además el derecho de cualquier persona a hacer del conocimiento de las autoridades posibles incumplimientos o irregularidades.

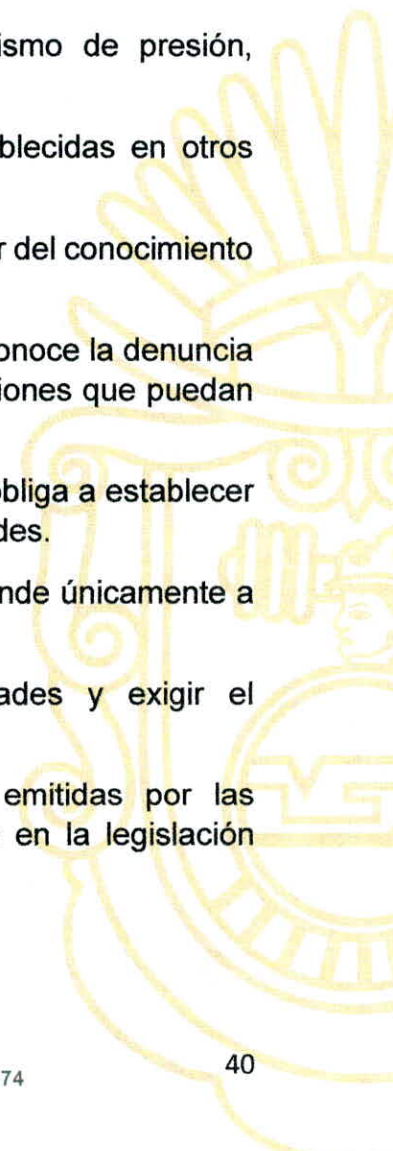
Este mecanismo tiene un antecedente claro en la Ley federal, que reconoce la denuncia popular en materia de vivienda y permite informar sobre actos u omisiones que puedan afectar los derechos protegidos por la legislación habitacional.

La nueva Ley, adopta una fórmula compatible con el ámbito estatal y obliga a establecer mecanismos accesibles para recibir denuncias, quejas e inconformidades.

Esto convierte a la vigilancia en una responsabilidad que no corresponde únicamente a la autoridad.

La ciudadanía también puede contribuir a identificar irregularidades y exigir el cumplimiento de las normas.

Finalmente, el Título, garantiza que las resoluciones definitivas emitidas por las autoridades puedan ser impugnadas mediante los medios previstos en la legislación aplicable.





La inclusión de esta disposición tiene una función esencial: recordar que incluso las políticas públicas con una finalidad social deben someterse plenamente al principio de legalidad.

Las personas beneficiarias no pierden sus derechos frente a la Administración por el hecho de recibir un apoyo.

Por ello, la nueva Ley incorpora expresamente los principios de audiencia, defensa, fundamentación, motivación, imparcialidad y seguridad jurídica.

En suma, el Título Noveno, busca que la política habitacional sea social, pero también legal; accesible, pero también transparente; protectora de recursos públicos, pero igualmente respetuosa de los derechos de las personas.

La presente iniciativa no propone únicamente sustituir una ley por otra.

Propone actualizar la manera en que Guerrero entiende, planea y ejecuta su política de vivienda.

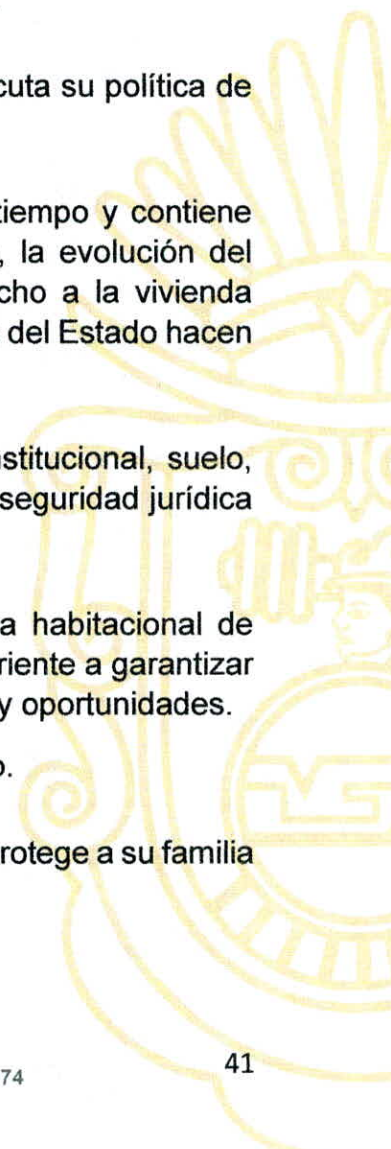
La Ley Número 573, representó un instrumento importante para su tiempo y contiene aportaciones que han sido preservadas y fortalecidas. Sin embargo, la evolución del marco jurídico nacional, el reconocimiento contemporáneo del derecho a la vivienda adecuada y las nuevas condiciones territoriales, sociales y ambientales del Estado hacen necesaria una legislación capaz de responder a desafíos distintos.

Por ello, la nueva Ley articula derechos, planeación, coordinación institucional, suelo, financiamiento, calidad, resiliencia, producción social, transparencia y seguridad jurídica dentro de un mismo modelo.

Su propósito final puede resumirse en una sola idea: que la política habitacional de Guerrero deje de concentrarse únicamente en producir vivienda y se oriente a garantizar verdaderas condiciones para habitar con seguridad, dignidad, certeza y oportunidades.

Porque una vivienda adecuada no representa solamente un patrimonio.

Representa el lugar desde el cual una persona construye su presente, protege a su familia y proyecta su futuro.





**DECRETO NÚMERO ____ POR EL QUE SE EXPIDE LA LEY DE VIVIENDA DEL
ESTADO DE GUERRERO, Y SE ABROGA LA LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL
ESTADO DE GUERRERO, NÚMERO 573.**

LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE GUERRERO

TÍTULO PRIMERO

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 1. La presente Ley es de orden público, interés social y observancia general en el Estado de Guerrero y tiene por objeto establecer las bases, principios, instrumentos, programas, mecanismos de coordinación y apoyos para garantizar, proteger, promover y hacer efectivo el derecho de toda persona a disfrutar de una vivienda adecuada.

Para el cumplimiento de su objeto, esta Ley establecerá las bases para:

- I. Formular, conducir, ejecutar, dar seguimiento y evaluar la Política Estatal de Vivienda;
- II. Regular las acciones, instrumentos y apoyos destinados a la adquisición, producción, autoproducción, autoconstrucción, arrendamiento, rehabilitación, ampliación, mejoramiento, sustitución, conservación y financiamiento de vivienda;
- III. Promover la disponibilidad y aprovechamiento de suelo apto para vivienda, en congruencia con las disposiciones aplicables en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, protección civil, gestión integral de riesgos y protección al medio ambiente;
- IV. Establecer mecanismos de coordinación entre el Gobierno del Estado, los municipios y la Federación, así como de concertación y participación con los sectores social, privado, académico y comunitario;
- V. Impulsar mecanismos de financiamiento, subsidio, ahorro, asistencia técnica y demás instrumentos que faciliten el acceso progresivo a una vivienda adecuada, particularmente para la población en situación de pobreza, marginación o vulnerabilidad;



- VI. Fomentar la producción social, la autoproducción y la autoconstrucción de vivienda, así como la asistencia técnica integral para su desarrollo;
- VII. Promover la calidad, seguridad, accesibilidad, sustentabilidad y resiliencia de las viviendas, de conformidad con las características territoriales, ambientales, sociales y culturales de las distintas regiones del Estado;
- VIII. Fortalecer la generación, sistematización, actualización y difusión de información e indicadores en materia de vivienda y suelo que permitan orientar la planeación, la toma de decisiones y la evaluación de las políticas públicas;
- IX. Establecer las bases para la participación social en la planeación, ejecución, seguimiento y evaluación de la política de vivienda; y
- X. Promover que las acciones y programas de vivienda contribuyan al desarrollo territorial equilibrado, a la reducción de las desigualdades regionales y al mejoramiento de las condiciones de vida de la población.

La vivienda constituye un área prioritaria para el desarrollo social, económico y territorial del Estado. Las autoridades estatales y municipales, en el ámbito de sus respectivas competencias, deberán promover las condiciones necesarias para el ejercicio progresivo y efectivo del derecho a la vivienda adecuada.

Las políticas, programas, instrumentos, apoyos y acciones en materia de vivienda deberán diseñarse, implementarse, ejecutarse y evaluarse con perspectiva de derechos humanos, género, inclusión social, sustentabilidad, gestión integral de riesgos y respeto a la diversidad cultural.

Artículo 2. Toda persona tiene derecho a disfrutar de una vivienda adecuada.

Para efectos de esta Ley, se considerará vivienda adecuada aquella que reúna los siguientes elementos:

- I. Accesibilidad: la condición mediante la cual se garantiza que todas las personas, particularmente aquellas pertenecientes a grupos históricamente discriminados, en situación de vulnerabilidad, marginación o cualquier otra condición de desventaja, puedan acceder de manera plena, segura y sostenible a una vivienda adecuada;
- II. Adecuación cultural: la condición conforme a la cual el diseño, construcción, materiales, distribución, técnicas constructivas y políticas relacionadas con la vivienda respeten y sean compatibles con la identidad, prácticas, formas de organización, necesidades y expresiones culturales de las personas, pueblos y comunidades;
- III. Asequibilidad: la condición por la cual los gastos asociados con la adquisición, arrendamiento, construcción, mantenimiento o disfrute de la vivienda se encuentren en



un nivel que no comprometa ni ponga en riesgo la satisfacción de otras necesidades básicas de las personas o los hogares;

IV. Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura: la condición mediante la cual la vivienda cuenta con acceso suficiente y funcional a agua potable, saneamiento, energía, instalaciones sanitarias y demás servicios e infraestructura indispensables para la salud, seguridad, comodidad y bienestar de sus habitantes;

V. Habitabilidad: las condiciones físicas y espaciales que garantizan la seguridad de las personas que habitan la vivienda, evitan el hacinamiento y proporcionan protección frente a condiciones climáticas, humedad, calor, lluvia, viento, amenazas para la salud y riesgos estructurales;

VI. Seguridad en la tenencia: la condición que garantiza a las personas ocupantes de la vivienda protección jurídica frente a desalojos forzosos, hostigamientos, despojos u otras amenazas, cualquiera que sea la modalidad legítima de tenencia; y

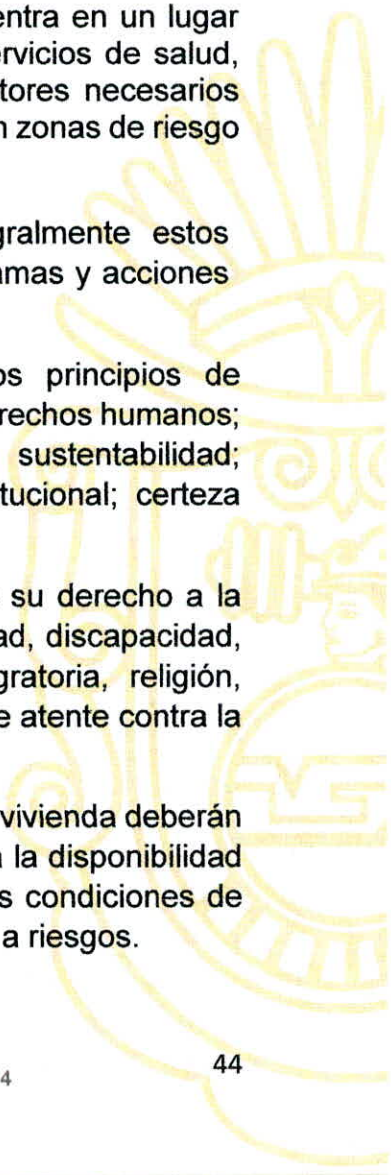
VII. Ubicación: la condición conforme a la cual la vivienda se encuentra en un lugar que permita el acceso razonable a fuentes de empleo, educación, servicios de salud, cuidados, abastecimiento, transporte, equipamiento y demás satisfactores necesarios para el desarrollo de sus habitantes, y que no se encuentre localizada en zonas de riesgo no mitigable.

Las autoridades estatales y municipales deberán considerar integralmente estos elementos en el diseño, ejecución y evaluación de las políticas, programas y acciones de vivienda de su competencia.

Artículo 3. Las disposiciones de esta Ley se aplicarán bajo los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad de los derechos humanos; igualdad sustantiva; equidad; inclusión social; no discriminación; sustentabilidad; resiliencia; participación ciudadana; transparencia; coordinación institucional; certeza jurídica y respeto a la diversidad cultural.

Ninguna persona podrá ser discriminada o limitada en el ejercicio de su derecho a la vivienda adecuada por motivo de origen étnico o nacional, género, edad, discapacidad, condición social o económica, condiciones de salud, situación migratoria, religión, opiniones, orientación sexual, estado civil o cualquier otra condición que atente contra la dignidad humana.

Las políticas, programas, instrumentos y apoyos públicos en materia de vivienda deberán otorgar atención prioritaria, conforme a las disposiciones aplicables y a la disponibilidad presupuestaria, a las personas y comunidades que enfrenten mayores condiciones de pobreza, marginación, vulnerabilidad, rezago habitacional o exposición a riesgos.



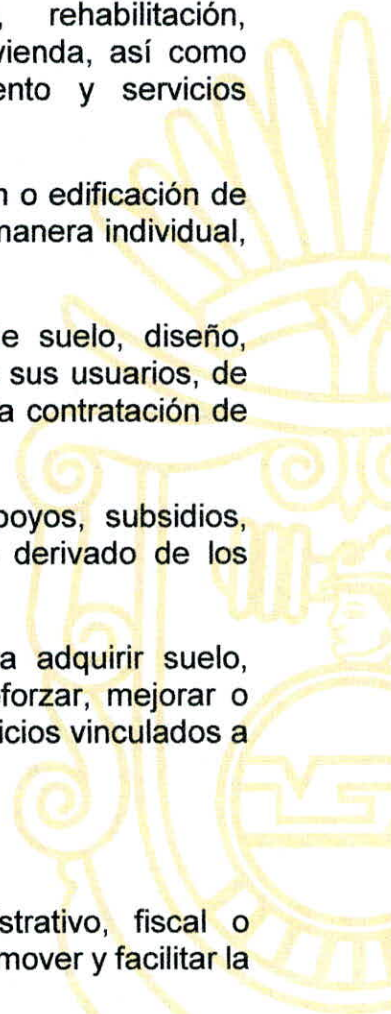


De manera particular, deberán considerarse las necesidades específicas de las mujeres jefas de familia; mujeres víctimas de violencia; personas adultas mayores; personas con discapacidad; niñas, niños y adolescentes; pueblos y comunidades indígenas y afroamericanas; población rural; personas trabajadoras con ingresos bajos o provenientes de actividades informales; personas desplazadas internas; personas afectadas por fenómenos naturales o desastres, y demás grupos que enfrenten condiciones de desventaja para acceder a una vivienda adecuada.

Las políticas y acciones en materia de vivienda deberán respetar la legalidad y la legítima tenencia de la tierra y promover el ordenamiento territorial, la prevención de asentamientos humanos irregulares y la ocupación de zonas de riesgo.

Artículo 4. Para efectos de esta Ley se entenderá por:

- I. Acción de vivienda: toda actividad dirigida a satisfacer necesidades habitacionales mediante la adquisición, arrendamiento, construcción, autoproducción, autoconstrucción, ampliación, reparación, rehabilitación, reforzamiento, mejoramiento, sustitución o conservación de vivienda, así como aquellas relacionadas con suelo, infraestructura, equipamiento y servicios vinculados a ésta;
- II. Autoconstrucción de vivienda: el proceso de construcción o edificación de la vivienda realizado directamente por sus propios usuarios, de manera individual, familiar o colectiva;
- III. Autoproducción de vivienda: el proceso de gestión de suelo, diseño, construcción y distribución de vivienda bajo el control directo de sus usuarios, de forma individual o colectiva, que puede desarrollarse mediante la contratación de terceros o a través de procesos de autoconstrucción;
- IV. Beneficiarios: las personas u hogares que reciben apoyos, subsidios, financiamientos, créditos, estímulos o cualquier otro beneficio derivado de los programas o acciones de vivienda;
- V. Crédito para vivienda: el financiamiento otorgado para adquirir suelo, adquirir, construir, autoproducir, ampliar, reparar, rehabilitar, reforzar, mejorar o sustituir una vivienda, así como para introducir o mejorar los servicios vinculados a ésta;
- VI. Estado: el Estado Libre y Soberano de Guerrero;
- VII. Estímulos: las medidas de carácter jurídico, administrativo, fiscal o financiero que establezcan las autoridades competentes para promover y facilitar la





participación de los sectores social y privado en la ejecución de acciones, procesos o programas de vivienda;

VIII. Espacios habitables: los espacios de la vivienda destinados principalmente a actividades de reunión, convivencia o descanso, que deberán cumplir con las condiciones mínimas de superficie, altura, ventilación, iluminación, seguridad, salubridad y demás características establecidas por las disposiciones aplicables;

IX. Espacios auxiliares: los espacios de la vivienda destinados a actividades de trabajo doméstico, higiene, almacenamiento, instalaciones y circulación;

X. Instituto: el Instituto de Vivienda y Suelo Urbano de Guerrero;

XI. Ley: la Ley de Vivienda del Estado de Guerrero;

XII. Mejoramiento de vivienda: la acción dirigida a consolidar, renovar o corregir las condiciones físicas o funcionales de una vivienda mediante su ampliación, reparación, rehabilitación, adecuación, reforzamiento estructural, incorporación o mejoramiento de instalaciones, servicios o elementos de accesibilidad, con la finalidad de avanzar en el cumplimiento de los elementos de la vivienda adecuada;

XIII. Política Estatal de Vivienda: el conjunto de principios, disposiciones, criterios, objetivos, estrategias, lineamientos, instrumentos y medidas mediante los cuales las autoridades estatales y municipales orientan y coordinan sus acciones en materia de vivienda y suelo, así como su concertación con los sectores social y privado, con la finalidad de garantizar progresivamente el derecho a la vivienda adecuada;

XIV. Producción social de vivienda: aquella que se desarrolla bajo el control de autoproductores o autoconstructores, de forma individual o colectiva y sin fines preponderantes de lucro, orientada prioritariamente a satisfacer las necesidades habitacionales de la población de menores ingresos y que puede realizarse mediante procesos autogestivos, solidarios o comunitarios;

XV. Productor social de vivienda: la persona física o moral que, de manera individual o colectiva y sin fines preponderantes de lucro, desarrolla procesos de producción social de vivienda;

XVI. Programa Estatal: el Programa Estatal de Vivienda;

XVII. Programa Municipal: el Programa Municipal de Vivienda correspondiente;

XVIII. Sector privado: las personas físicas o morales que realizan actividades relacionadas con suelo, financiamiento, construcción, producción, comercialización,



arrendamiento, mejoramiento o cualquier otro componente del proceso habitacional con fines preponderantemente económicos;

XIX. Sector público de vivienda: las dependencias, entidades y organismos de la administración pública estatal o municipal cuyas atribuciones comprendan la planeación, financiamiento, gestión, regulación, ejecución o evaluación de acciones relacionadas con vivienda, suelo u ordenamiento territorial;

XX. Sector social: las personas, familias, grupos, comunidades, organizaciones, cooperativas, asociaciones y demás formas de organización social que, sin fines preponderantes de lucro, desarrollen acciones o procesos habitacionales;

XXI. Sistema Estatal de Información: el Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda y Suelo;

XXII. Suelo para vivienda: los terrenos física, ambiental y jurídicamente susceptibles de destinarse predominantemente al uso habitacional conforme a las disposiciones aplicables en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, protección civil, gestión integral de riesgos y protección al medio ambiente;

XXIII. Vivienda de interés social: aquella destinada preferentemente a satisfacer las necesidades habitacionales de la población de menores ingresos y cuyo valor, características y demás condiciones se determinen conforme a los programas, disposiciones administrativas y criterios aplicables;

XXIV. Vivienda progresiva: aquella cuya construcción, ampliación o consolidación se realiza por etapas conforme a las necesidades y posibilidades de sus habitantes, partiendo de una unidad básica que permita alcanzar progresivamente condiciones de vivienda adecuada;

XXV. Vivienda rural: la ubicada en localidades rurales y desarrollada considerando sus condiciones territoriales, ambientales, productivas, sociales y culturales, así como las formas de vida de sus habitantes; y

XXVI. Vivienda sustentable y resiliente: aquella que incorpora criterios de eficiencia en el uso de agua y energía, manejo responsable de recursos, adaptación a las condiciones climáticas y ambientales de su entorno, seguridad estructural, prevención y reducción de riesgos y capacidad de respuesta frente a fenómenos naturales.

Artículo 5. Las políticas, programas, instrumentos y apoyos públicos en materia de vivienda deberán reconocer y atender los distintos tipos, modalidades y formas legítimas de producción, acceso, uso y tenencia de la vivienda.

Para tal efecto, deberán considerar, entre otras:



- I. La adquisición y habilitación de suelo apto para vivienda;
- II. La adquisición de vivienda nueva o existente;
- III. La construcción de vivienda nueva;
- IV. La autoproducción y autoconstrucción de vivienda;
- V. La producción social de vivienda;
- VI. El mejoramiento, ampliación, reparación, rehabilitación, reforzamiento estructural y sustitución de vivienda;
- VII. La vivienda progresiva;
- VIII. La vivienda rural;
- IX. El arrendamiento y demás formas legítimas de tenencia;
- X. Los lotes con servicios;
- XI. Los parques y paquetes de materiales;
- XII. La regularización y fortalecimiento de la seguridad jurídica de la tenencia, en términos de las disposiciones aplicables;
- XIII. La asistencia técnica integral, capacitación y acompañamiento a los procesos habitacionales;
- XIV. La investigación, innovación, desarrollo tecnológico y aplicación de sistemas constructivos adecuados a las características regionales del Estado; y
- XV. Las demás modalidades que contribuyan al ejercicio progresivo del derecho a la vivienda adecuada.

Las autoridades procurarán que la oferta de vivienda y los instrumentos públicos destinados a facilitar su acceso consideren los costos de suelo, infraestructura, servicios, edificación, financiamiento y titulación, promoviendo medidas de transparencia, eficiencia, competencia y simplificación administrativa que contribuyan a disminuir dichos costos.





En todas las modalidades previstas en este artículo deberán observarse, conforme a su naturaleza, los elementos de accesibilidad, adecuación cultural, asequibilidad, disponibilidad de servicios e infraestructura, habitabilidad, seguridad en la tenencia y ubicación establecidos en esta Ley.

TÍTULO SEGUNDO

DE LA POLÍTICA ESTATAL Y LA PROGRAMACIÓN DE VIVIENDA

CAPÍTULO I

DE LA POLÍTICA ESTATAL DE VIVIENDA

Artículo 6. La Política Estatal de Vivienda tendrá por objeto establecer las directrices, prioridades y mecanismos necesarios para garantizar progresivamente el derecho de toda persona a disfrutar de una vivienda adecuada, en congruencia con la Política Nacional de Vivienda, el Plan Estatal de Desarrollo, los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y demás disposiciones aplicables.

La Política Estatal de Vivienda deberá articular las acciones de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y de los municipios, así como promover la participación coordinada de los sectores social, privado, académico y comunitario.

Artículo 7. La Política Estatal de Vivienda se sujetará, cuando menos, a los siguientes lineamientos:

- I. Promover oportunidades de acceso a una vivienda adecuada para toda la población, otorgando atención prioritaria a las personas y comunidades en situación de pobreza, marginación, vulnerabilidad o rezago habitacional;
- II. Impulsar una distribución territorial equilibrada de las acciones de vivienda, atendiendo las condiciones económicas, sociales, ambientales, culturales y territoriales de las distintas regiones del Estado;
- III. Promover la coordinación entre los gobiernos federal, estatal y municipales, así como la concurrencia de los sectores social y privado en el desarrollo de acciones de vivienda y suelo;
- IV. Fomentar la constitución, administración y aprovechamiento de reservas territoriales y suelo apto para vivienda, con la finalidad de ampliar la oferta habitacional,





prevenir la especulación inmobiliaria y evitar la formación de asentamientos humanos en zonas no aptas o de riesgo;

V. Promover medidas de mejora regulatoria, simplificación administrativa y certeza jurídica que permitan disminuir los costos y tiempos asociados con la producción, adquisición, mejoramiento, regularización y titulación de vivienda;

VI. Ampliar y diversificar los mecanismos de financiamiento, subsidio, ahorro y demás apoyos que permitan el acceso a la vivienda, particularmente para las personas trabajadoras no asalariadas, la población rural, las personas de menores ingresos y quienes desarrollen actividades económicas informales;

VII. Fomentar la calidad de la vivienda y el cumplimiento progresivo de los elementos de accesibilidad, adecuación cultural, asequibilidad, disponibilidad de servicios e infraestructura, habitabilidad, seguridad en la tenencia y ubicación;

VIII. Promover el mejoramiento, rehabilitación, ampliación, conservación, reforzamiento y sustitución del parque habitacional existente;

IX. Impulsar la producción social, autoproducción, autoconstrucción y vivienda progresiva, mediante mecanismos de financiamiento, capacitación, asesoría y asistencia técnica integral;

X. Promover la producción y mejoramiento de vivienda urbana y rural de acuerdo con las características, necesidades y condiciones de cada región;

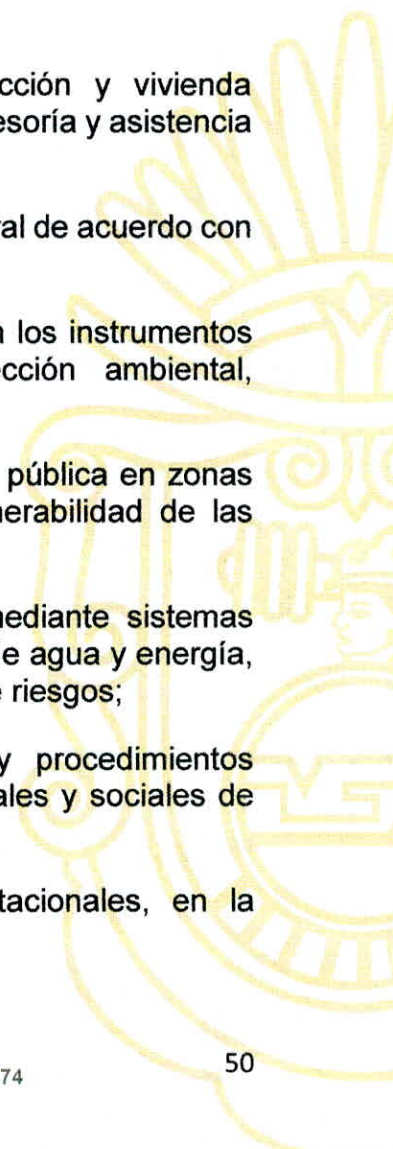
XI. Garantizar que las acciones de vivienda sean congruentes con los instrumentos de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, movilidad, protección ambiental, protección civil y gestión integral de riesgos;

XII. Evitar la construcción, financiamiento o promoción de vivienda pública en zonas de riesgo no mitigable y promover acciones para disminuir la vulnerabilidad de las viviendas localizadas en zonas susceptibles a fenómenos naturales;

XIII. Impulsar el desarrollo de vivienda sustentable y resiliente mediante sistemas constructivos, tecnologías y materiales que permitan el uso eficiente de agua y energía, la adaptación a las condiciones climáticas regionales y la reducción de riesgos;

XIV. Promover la utilización de diseños, materiales, técnicas y procedimientos constructivos compatibles con las características ambientales, culturales y sociales de las distintas regiones del Estado;

XV. Fomentar la accesibilidad universal en los proyectos habitacionales, en la infraestructura y en los espacios vinculados a la vivienda;





XVI. Promover que las acciones habitacionales se desarrollen en áreas que permitan el acceso adecuado a empleo, educación, salud, cuidados, transporte, servicios públicos, equipamiento y espacios públicos;

XVII. Impulsar acciones específicas para el mejoramiento de las condiciones habitacionales de los pueblos y comunidades indígenas y afroamericanas, respetando sus sistemas constructivos, organización comunitaria, identidad cultural y relación con el territorio;

XVIII. Promover la participación de las comunidades rurales y de las localidades ubicadas en zonas de alta y muy alta marginación en el diseño, ejecución y evaluación de las acciones habitacionales destinadas a su beneficio;

XIX. Fortalecer la seguridad jurídica de la tenencia de la vivienda y del suelo, mediante mecanismos de regularización y titulación conforme a las disposiciones aplicables;

XX. Prevenir y combatir prácticas que propicien la ocupación irregular del suelo, la especulación inmobiliaria y el crecimiento desordenado de los centros de población;

XXI. Promover la producción, distribución y acceso a materiales de construcción adecuados, sustentables, seguros y asequibles;

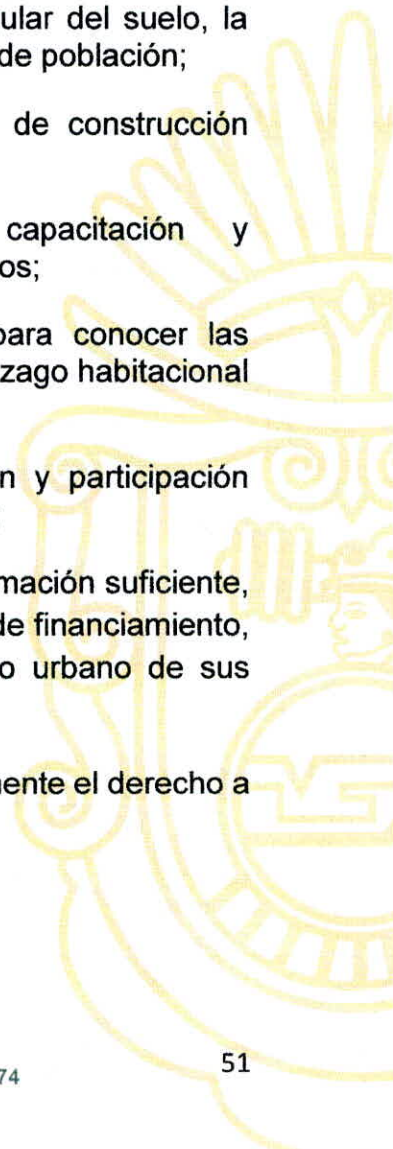
XXII. Fomentar la investigación, innovación tecnológica, capacitación y profesionalización en materia de vivienda, suelo y sistemas constructivos;

XXIII. Generar y mantener actualizada la información necesaria para conocer las condiciones del parque habitacional, las necesidades de vivienda, el rezago habitacional y la disponibilidad de suelo;

XXIV. Garantizar la transparencia, rendición de cuentas, evaluación y participación ciudadana en las políticas, programas y acciones públicas de vivienda;

XXV. Promover medidas que permitan a la población contar con información suficiente, clara y accesible sobre los programas públicos de vivienda, opciones de financiamiento, características del mercado habitacional y condiciones de desarrollo urbano de sus localidades; y

XXVI. Las demás que resulten necesarias para garantizar progresivamente el derecho a una vivienda adecuada.





CAPÍTULO II

DE LA PROGRAMACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA

Artículo 8. La planeación y programación de las acciones públicas en materia de vivienda se llevará a cabo mediante:

- I. El Programa Estatal de Vivienda;
- II. Los Programas Municipales de Vivienda;
- III. Los programas institucionales de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal que desarrollen acciones en materia de vivienda y suelo;
- IV. Los programas especiales o regionales que se establezcan para atender necesidades habitacionales específicas; y
- V. Los programas operativos anuales de las dependencias y entidades que ejecuten acciones de vivienda.

Los instrumentos señalados en este artículo deberán guardar congruencia entre sí y con la Política Nacional de Vivienda, el Plan Estatal de Desarrollo, los instrumentos de planeación territorial y urbana y demás ordenamientos aplicables.

Artículo 9. El Programa Estatal de Vivienda será el instrumento rector de la política habitacional del Estado y deberá contener, cuando menos:

- I. El diagnóstico de la situación habitacional del Estado, incluyendo las características y condiciones del parque habitacional;
- II. La identificación y cuantificación del rezago y las necesidades presentes y futuras de vivienda;
- III. El análisis territorial y regional de las necesidades habitacionales;
- IV. La identificación de los grupos y comunidades con mayores condiciones de pobreza, marginación, vulnerabilidad o rezago habitacional;
- V. Los objetivos, prioridades, estrategias, metas, líneas de acción e indicadores de la política estatal de vivienda;
- VI. Las metas de corto, mediano y largo plazo;



VII. Las estrategias para avanzar progresivamente en el cumplimiento de los elementos que integran la vivienda adecuada;

VIII. La identificación de las necesidades de suelo y reservas territoriales para vivienda y las estrategias para atenderlas;

IX. Las acciones para prevenir la ocupación de zonas de riesgo y atender las necesidades habitacionales de población localizada en dichas zonas;

X. Las estrategias para el mejoramiento, rehabilitación, ampliación, reforzamiento, conservación y sustitución del parque habitacional;

XI. Las acciones para impulsar la producción social de vivienda, la autoproducción, la autoconstrucción y la vivienda progresiva;

XII. Las estrategias para la atención de vivienda urbana y rural;

XIII. Las acciones específicas destinadas a pueblos y comunidades indígenas y afroamericanas y demás comunidades que requieran atención diferenciada;

XIV. Los mecanismos para promover la accesibilidad universal;

XV. Las estrategias para fomentar sistemas constructivos sustentables, resilientes y adecuados a las características ambientales y culturales de las regiones;

XVI. Las acciones para promover la disponibilidad de infraestructura, equipamiento y servicios públicos vinculados a la vivienda;

XVII. Las estrategias para facilitar el acceso al financiamiento, subsidios, ahorro y

demás apoyos en materia habitacional;

XVIII. Los mecanismos de coordinación entre la Federación, el Estado y los municipios;

XIX. Los mecanismos de concertación y participación de los sectores social, privado, académico y comunitario;

XX. La estimación de los recursos públicos necesarios y las fuentes de financiamiento para su ejecución;

XXI. Los mecanismos para la generación, actualización y aprovechamiento de información en materia de vivienda y suelo;



XXII. Los indicadores y mecanismos de seguimiento y evaluación;

XXIII. Las estrategias para garantizar transparencia, difusión de resultados y rendición de cuentas; y

XXIV. Los demás elementos necesarios para el cumplimiento de los objetivos de esta Ley.

Artículo 10. En la formulación del Programa Estatal de Vivienda deberá garantizarse la participación de los municipios, dependencias y entidades relacionadas con la materia, así como establecer mecanismos para recibir propuestas de los sectores social, privado, académico, profesional y comunitario.

En su elaboración deberá procurarse particularmente la participación de representantes de pueblos y comunidades indígenas y afromexicanas, comunidades rurales, organizaciones dedicadas a la producción social de vivienda, personas con discapacidad y demás grupos cuya situación requiera una atención diferenciada.

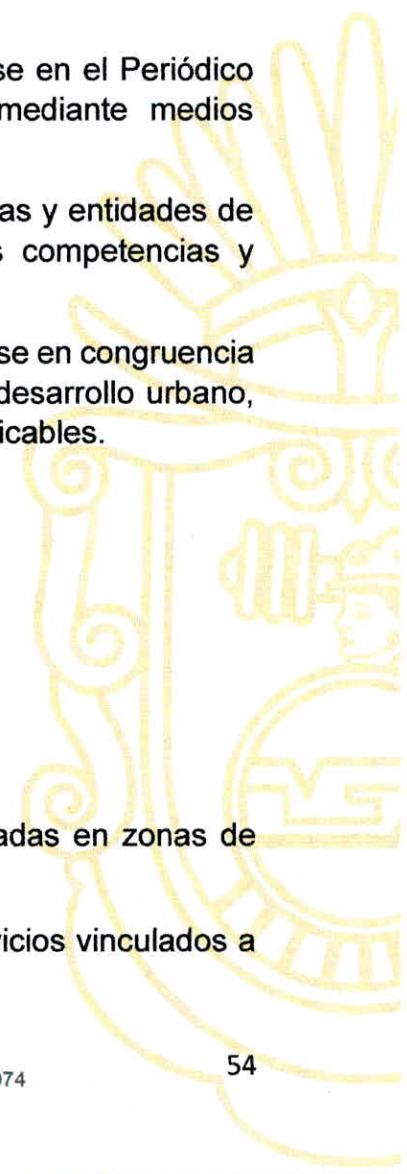
Una vez aprobado, el Programa Estatal de Vivienda deberá publicarse en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y difundirse permanentemente mediante medios electrónicos accesibles.

El Programa Estatal de Vivienda será obligatorio para las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal en el ámbito de sus respectivas competencias y orientará las acciones de coordinación con los municipios.

Artículo 11. Los Programas Municipales de Vivienda deberán formularse en congruencia con el Programa Estatal de Vivienda, los programas municipales de desarrollo urbano, los instrumentos de ordenamiento territorial y demás disposiciones aplicables.

Dichos programas deberán contener, cuando menos:

- I. El diagnóstico de las condiciones habitacionales del municipio;
- II. La identificación del rezago y las necesidades de vivienda;
- III. La identificación de zonas aptas para el desarrollo habitacional;
- IV. La identificación de asentamientos humanos y viviendas ubicadas en zonas de riesgo;
- V. Las necesidades de suelo, infraestructura, equipamiento y servicios vinculados a la vivienda;



- VI. Los objetivos, estrategias, prioridades, metas e indicadores municipales;
- VII. Las acciones para la producción, adquisición, mejoramiento, ampliación, rehabilitación y regularización de vivienda;
- VIII. Las estrategias para atender a la población en situación de pobreza, marginación o vulnerabilidad;
- IX. Los mecanismos de participación ciudadana;
- X. Los mecanismos de coordinación con los gobiernos estatal y federal; y
- XI. Los demás elementos necesarios para atender las necesidades habitacionales del municipio.
- Los municipios deberán evaluar periódicamente el cumplimiento de sus programas y hacer públicos sus resultados.

CAPÍTULO III

DE LOS PROGRAMAS OPERATIVOS, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

Artículo 12. Las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal que ejecuten acciones de vivienda formularán sus respectivos programas operativos anuales, los cuales deberán guardar congruencia con el Programa Estatal de Vivienda y servirán de base para la elaboración de sus anteproyectos de presupuesto.

Los programas operativos anuales deberán establecer, cuando menos:

- I. Los objetivos y acciones que se ejecutarán durante el ejercicio correspondiente;
- II. Las metas físicas y financieras;
- III. La población objetivo y, en su caso, los criterios de priorización de beneficiarios;
- IV. La distribución territorial de las acciones;
- V. Los recursos presupuestarios y fuentes de financiamiento;



- VI. Las acciones que se desarrollarán en coordinación con la Federación, municipios y sectores social y privado;
- VII. Los plazos de ejecución;
- VIII. Los indicadores para evaluar el cumplimiento de las metas;
- IX. Los mecanismos de seguimiento, transparencia y rendición de cuentas; y
- X. Los demás elementos que establezcan las disposiciones aplicables.

Artículo 13. Las dependencias y entidades que ejecuten programas o acciones en materia de vivienda deberán realizar su seguimiento y evaluación periódica, con la finalidad de determinar:

- I. El grado de cumplimiento de sus objetivos y metas;
- II. La cobertura territorial y poblacional alcanzada;
- III. El ejercicio y eficiencia de los recursos públicos;
- IV. Los efectos de las acciones ejecutadas sobre el rezago habitacional;
- V. Los avances en el cumplimiento de los elementos de la vivienda adecuada;
- VI. La disponibilidad de infraestructura, equipamiento y servicios vinculados con las acciones habitacionales;
- VII. La atención brindada a personas y comunidades en situación de pobreza, marginación o vulnerabilidad;
- VIII. La congruencia territorial, urbana, ambiental y de gestión integral de riesgos de las acciones realizadas; y,
- IX. Los demás indicadores que permitan conocer el impacto de la política habitacional.

Los resultados de las evaluaciones serán públicos y deberán utilizarse para la actualización de los programas, la toma de decisiones presupuestarias y el mejoramiento de las políticas públicas.

Artículo 14. El Programa Estatal de Vivienda deberá ser objeto de seguimiento permanente y evaluación periódica.



Cuando los resultados de las evaluaciones, las modificaciones a los instrumentos de planeación, las condiciones económicas, sociales o territoriales del Estado, o la ocurrencia de fenómenos naturales o situaciones extraordinarias así lo justifiquen, podrá ser actualizado conforme al procedimiento que establezcan las disposiciones reglamentarias.

Las modificaciones deberán preservar la congruencia con los objetivos de esta Ley y garantizar la publicidad y participación social correspondientes.

Las autoridades estatales y municipales deberán difundir los avances, resultados y evaluaciones de los programas de vivienda en formatos accesibles, abiertos y comprensibles para la población.

TÍTULO TERCERO

DEL SISTEMA ESTATAL DE VIVIENDA Y DE LAS AUTORIDADES

CAPÍTULO I

DEL SISTEMA ESTATAL DE VIVIENDA

Artículo 15. Se establece el Sistema Estatal de Vivienda como el mecanismo permanente de coordinación, colaboración, concurrencia y concertación entre las autoridades estatales y municipales y los sectores social, privado, académico y comunitario, para el cumplimiento de los objetivos de la Política Estatal de Vivienda y la realización progresiva del derecho a una vivienda adecuada.

El Sistema tendrá por objeto articular las políticas, programas, instrumentos, recursos y acciones que incidan en materia de vivienda y suelo, procurando su congruencia con la planeación territorial, urbana, ambiental y de gestión integral de riesgos del Estado.

Artículo 16. El Sistema Estatal de Vivienda tendrá los siguientes objetivos:

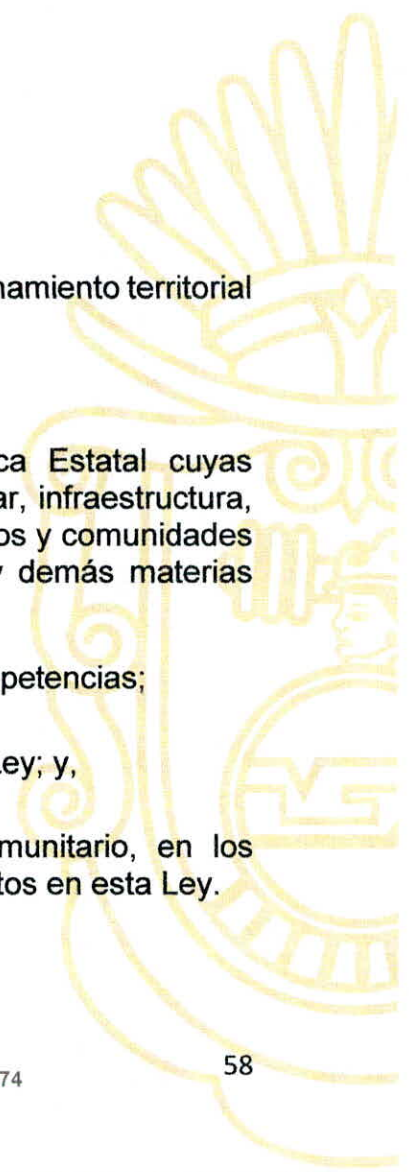
- I. Coordinar las acciones necesarias para el cumplimiento de los objetivos, prioridades y estrategias de la Política Estatal de Vivienda;
- II. Dar integralidad y coherencia a las políticas, programas, instrumentos, procesos y apoyos destinados a satisfacer las necesidades habitacionales de la población;
- III. Articular la actuación de las dependencias y entidades estatales y municipales cuyas atribuciones incidan directa o indirectamente en materia de vivienda;



- IV. Fortalecer la coordinación del Estado y los municipios con la Federación y con los organismos nacionales de vivienda;
- V. Promover la participación de los sectores social, privado, académico, profesional y comunitario en la formulación, ejecución y evaluación de las políticas de vivienda;
- VI. Coordinar las políticas de vivienda con las de suelo, ordenamiento territorial, desarrollo urbano, movilidad, infraestructura, medio ambiente, protección civil, gestión integral de riesgos y desarrollo social;
- VII. Impulsar mecanismos de colaboración para atender el rezago habitacional y las necesidades diferenciadas de las regiones, municipios y comunidades del Estado;
- VIII. Facilitar el intercambio y generación de información que permita mejorar la planeación y evaluación de las acciones de vivienda; y
- IX. Promover la concurrencia de recursos públicos, sociales y privados para ampliar las oportunidades de acceso a una vivienda adecuada.

Artículo 17. El Sistema Estatal de Vivienda estará integrado por:

- I. La persona titular del Poder Ejecutivo del Estado;
- II. La Secretaría competente en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda;
- III. El Instituto de Vivienda y Suelo Urbano de Guerrero;
- IV. Las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal cuyas atribuciones se relacionen con vivienda, desarrollo social, bienestar, infraestructura, medio ambiente, protección civil, gestión integral de riesgos, pueblos y comunidades indígenas y afromexicanas, igualdad entre mujeres y hombres y demás materias vinculadas;
- V. Los municipios del Estado, en el ámbito de sus respectivas competencias;
- VI. Las instancias de participación y consulta que establezca esta Ley; y,
- VII. Los sectores social, privado, académico, profesional y comunitario, en los términos de los mecanismos de participación y concertación previstos en esta Ley.





La integración y funcionamiento del Sistema se desarrollarán conforme a esta Ley y las disposiciones reglamentarias correspondientes.

La participación en el Sistema no implicará la creación de nuevas estructuras administrativas ni afectará las atribuciones que correspondan legalmente a sus integrantes.

CAPÍTULO II

DE LA DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS

Artículo 18. Las atribuciones en materia de vivienda serán ejercidas por el Estado y los municipios en sus respectivos ámbitos de competencia, de conformidad con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, la Ley de Vivienda federal, la presente Ley y demás disposiciones aplicables.

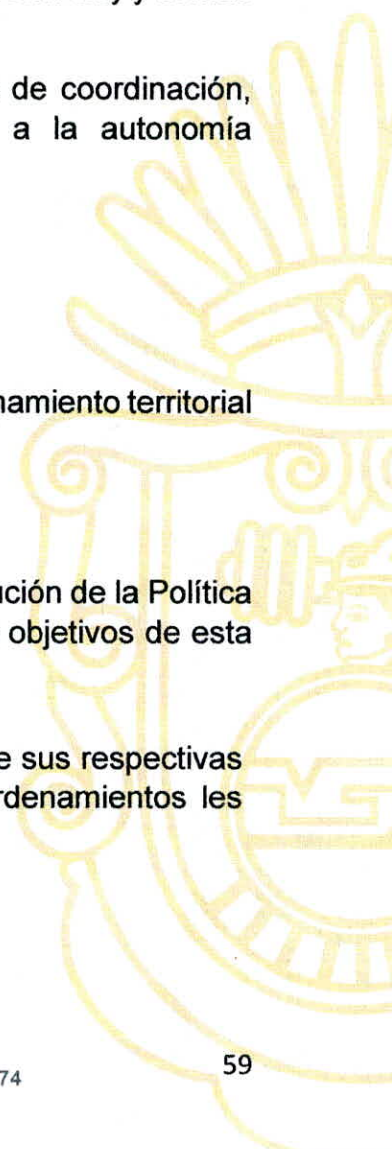
Las autoridades deberán ejercer sus atribuciones bajo los principios de coordinación, concurrencia, subsidiariedad, colaboración institucional y respeto a la autonomía municipal.

Artículo 19. Son autoridades estatales en materia de vivienda:

- I. La persona titular del Poder Ejecutivo del Estado;
- II. La Secretaría competente en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda; y
- III. El Instituto de Vivienda y Suelo Urbano de Guerrero.

Las demás dependencias y entidades estatales participarán en la ejecución de la Política Estatal de Vivienda cuando sus atribuciones guarden relación con los objetivos de esta Ley.

Los ayuntamientos serán autoridades en materia de vivienda dentro de sus respectivas jurisdicciones y ejercerán las atribuciones que esta Ley y demás ordenamientos les confieran.





CAPÍTULO III

DE LAS ATRIBUCIONES DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

Artículo 20. Corresponde a la persona titular del Poder Ejecutivo del Estado:

I. Establecer y conducir la Política Estatal de Vivienda;

II. Aprobar el Programa Estatal de Vivienda;

III. Promover la coordinación de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal para el cumplimiento de los objetivos de esta Ley;

IV. Celebrar convenios y acuerdos con la Federación, otras entidades federativas y los municipios para la ejecución de políticas, programas y acciones de vivienda y suelo;

V. Promover la concurrencia de recursos públicos, sociales y privados destinados al cumplimiento de la Política Estatal de Vivienda;

VI. Impulsar acciones para garantizar progresivamente el derecho a la vivienda adecuada, con atención prioritaria a la población en situación de pobreza, marginación, vulnerabilidad o rezago habitacional;

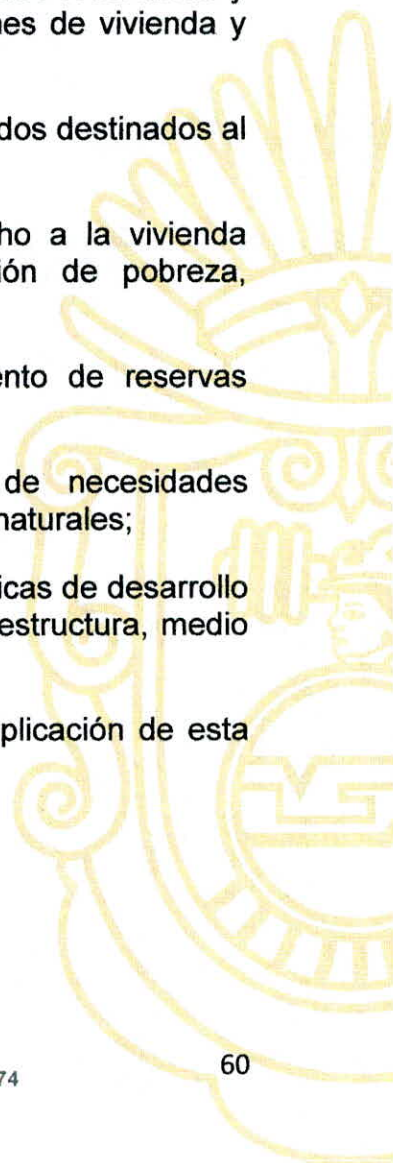
VII. Promover la adquisición, constitución y aprovechamiento de reservas territoriales para vivienda, conforme a las disposiciones aplicables;

VIII. Impulsar medidas para la prevención y atención de necesidades habitacionales derivadas de emergencias, desastres y fenómenos naturales;

IX. Promover la coordinación de la política de vivienda con las políticas de desarrollo social, ordenamiento territorial, desarrollo urbano, movilidad, infraestructura, medio ambiente y gestión integral de riesgos;

X. Expedir las disposiciones reglamentarias necesarias para la aplicación de esta Ley; y,

XI. Las demás que le confieran esta Ley y otros ordenamientos.





CAPÍTULO IV

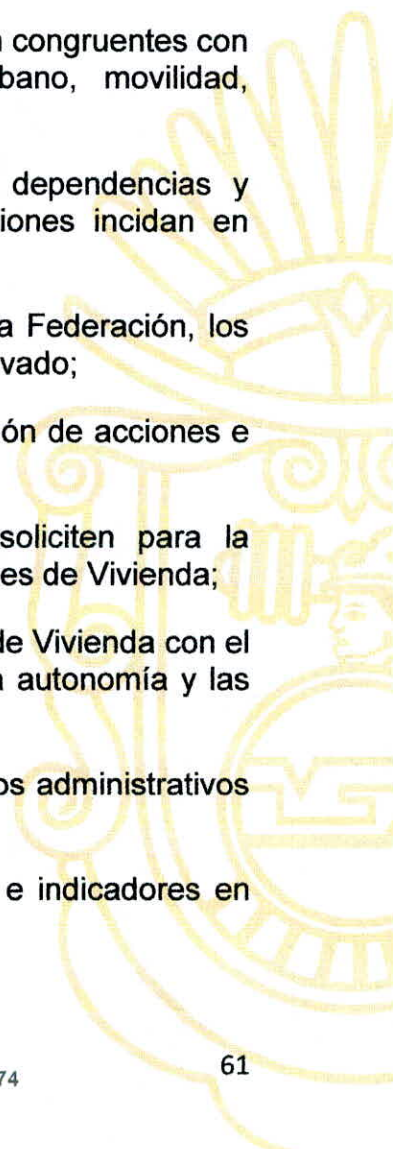
DE LAS ATRIBUCIONES DE LA SECRETARÍA

Artículo 21. Corresponde a la Secretaría competente en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda:

- I. Proponer, conducir, coordinar, dar seguimiento y evaluar la Política Estatal de Vivienda;
- II. Formular y someter a consideración de la persona titular del Poder Ejecutivo el

Programa Estatal de Vivienda;

- III. Coordinar el Sistema Estatal de Vivienda;
- IV. Promover que los programas y acciones de vivienda sean congruentes con los instrumentos de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, movilidad, protección ambiental y gestión integral de riesgos;
- V. Establecer los mecanismos de coordinación con las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal cuyas atribuciones incidan en materia de vivienda;
- VI. Promover la celebración de convenios y acuerdos con la Federación, los municipios, otras entidades federativas y los sectores social y privado;
- VII. Coordinar con los municipios la planeación y programación de acciones e inversiones en materia de vivienda y suelo;
- VIII. Brindar asistencia técnica a los municipios que lo soliciten para la formulación, ejecución y evaluación de sus Programas Municipales de Vivienda;
- IX. Promover la congruencia de los Programas Municipales de Vivienda con el Programa Estatal de Vivienda, respetando en todo momento la autonomía y las atribuciones constitucionales de los municipios;
- X. Promover la simplificación y mejora de los procedimientos administrativos relacionados con las acciones de vivienda;
- XI. Coordinar la generación y actualización de información e indicadores en materia de vivienda y suelo;



- XII. Promover estudios e investigaciones que permitan conocer las necesidades habitacionales del Estado y mejorar la Política Estatal de Vivienda;
- XIII. Promover la investigación, innovación y aplicación de sistemas constructivos sustentables, resilientes, accesibles y adecuados a las características regionales;
- XIV. Impulsar mecanismos e instrumentos de financiamiento que faciliten el acceso a la vivienda adecuada, especialmente para la población de menores ingresos;
- XV. Promover la participación de los sectores social, privado, académico, profesional y comunitario en las políticas y programas de vivienda;
- XVI. Dar seguimiento al cumplimiento del Programa Estatal de Vivienda y hacer públicos sus resultados;
- XVII. Promover ante las autoridades competentes las acciones necesarias cuando tenga conocimiento de hechos que puedan constituir infracciones o ilícitos relacionados con las materias reguladas por esta Ley; y
- XVIII. Las demás que le confieran esta Ley y otras disposiciones aplicables.

La Secretaría ejercerá sus atribuciones en coordinación con el Instituto y, cuando corresponda, con las demás dependencias y entidades competentes.

CAPÍTULO V

DE LAS ATRIBUCIONES DE LOS MUNICIPIOS

Artículo 22. Corresponde a los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias:

- I. Formular, aprobar, ejecutar, dar seguimiento y evaluar sus Programas Municipales de Vivienda, en congruencia con el Programa Estatal de Vivienda y con los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables;
- II. Realizar la planeación, programación y presupuestación de las acciones de vivienda y suelo dentro de su territorio;
- III. Identificar las necesidades y el rezago habitacional de su población y mantener actualizada la información correspondiente;



- IV. Determinar, de conformidad con la legislación aplicable, las zonas aptas para el desarrollo habitacional;
- V. Participar en la identificación, constitución, adquisición y administración de reservas territoriales destinadas a vivienda, en el ámbito de sus atribuciones;
- VI. Prevenir la ocupación habitacional de zonas de riesgo no mitigable y coordinar las acciones necesarias para la reducción del riesgo y, cuando resulte procedente, la reubicación de población;
- VII. Promover la regularización de la tenencia de la tierra urbana y la seguridad jurídica de la vivienda, conforme a las disposiciones aplicables;
- VIII. Prestar y gestionar, en el ámbito de sus atribuciones, los servicios públicos necesarios para las acciones de vivienda;
- IX. Promover programas de adquisición, construcción, autoproducción, autoconstrucción, ampliación, rehabilitación y mejoramiento de vivienda;
- X. Gestionar y, en su caso, convenir recursos y financiamientos para programas y acciones de vivienda y suelo;
- XI. Coordinar con el Gobierno del Estado la ejecución y seguimiento del Programa Estatal de Vivienda dentro de su territorio;
- XII. Celebrar convenios de coordinación con el Estado, la Federación y otros municipios para la realización de acciones de vivienda y suelo;
- XIII. Promover la participación de los sectores social y privado en la ejecución de programas y acciones habitacionales;
- XIV. Facilitar y simplificar, dentro de su competencia, los procedimientos administrativos relacionados con la construcción, mejoramiento y regularización de vivienda;
- XV. Vigilar, dentro del ámbito de sus atribuciones, que los desarrollos y acciones habitacionales cumplan con las disposiciones urbanísticas, ambientales, de construcción, protección civil, accesibilidad y gestión integral de riesgos;
- XVI. Proporcionar la información necesaria para la integración y actualización del Sistema Estatal de Información;
- XVII. Informar públicamente sobre los programas, recursos, beneficiarios, metas y resultados de las acciones municipales de vivienda, en términos de las disposiciones de transparencia y protección de datos personales;





XVIII. Promover mecanismos de participación ciudadana y comunitaria en la planeación y evaluación de las acciones de vivienda; y

XIX. Las demás que les confieran esta Ley y otros ordenamientos aplicables.

Artículo 23. Los municipios podrán solicitar al Gobierno del Estado asistencia técnica para la elaboración de diagnósticos, programas, proyectos y acciones de vivienda y suelo, así como para la gestión de recursos y el fortalecimiento de sus capacidades institucionales.

El Estado deberá promover mecanismos de asistencia diferenciada para los municipios que presenten mayores condiciones de rezago social, marginación, insuficiencia técnica o administrativa.

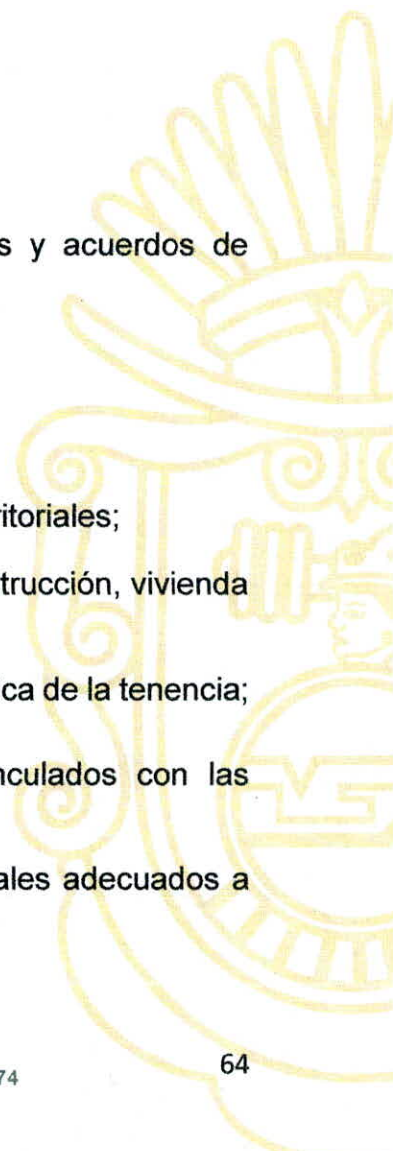
La asistencia estatal deberá respetar en todo momento las atribuciones constitucionales de los municipios.

CAPÍTULO VI

DE LA COORDINACIÓN INTERGUBERNAMENTAL

Artículo 24. El Estado y los municipios podrán celebrar convenios y acuerdos de coordinación entre sí y con la Federación para:

- I. Ejecutar programas y acciones de vivienda y suelo;
- II. Concurrir en la aplicación de recursos públicos;
- III. Constituir, adquirir, administrar y aprovechar reservas territoriales;
- IV. Promover la producción social, autoproducción, autoconstrucción, vivienda rural y mejoramiento habitacional;
- V. Desarrollar programas de regularización y seguridad jurídica de la tenencia;
- VI. Promover infraestructura, equipamiento y servicios vinculados con las acciones de vivienda;
- VII. Desarrollar sistemas constructivos, tecnologías y materiales adecuados a las condiciones regionales;



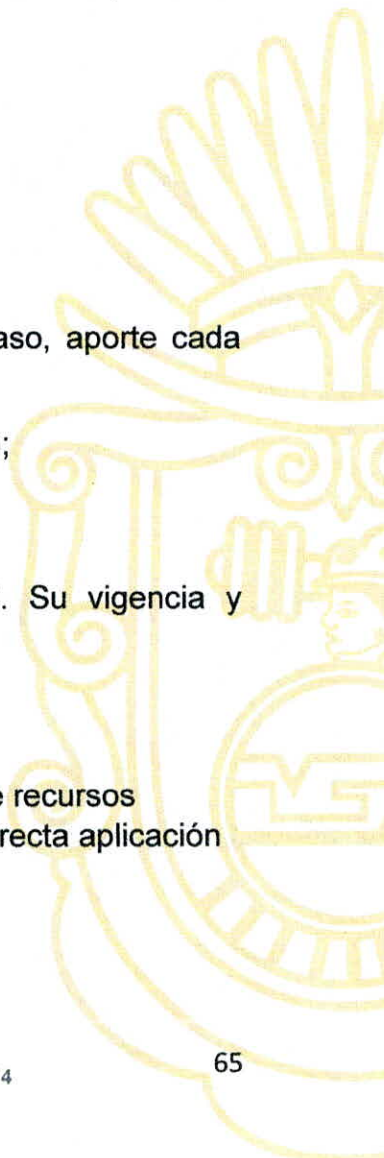


- VIII. Atender las necesidades habitacionales derivadas de emergencias y desastres;
- IX. Fortalecer las capacidades técnicas e institucionales de los municipios;
- X. Generar, intercambiar y actualizar información en materia de vivienda y suelo;
- XI. Simplificar y homologar, cuando resulte jurídicamente procedente, trámites y procedimientos relacionados con las acciones habitacionales; y
- XII. Realizar cualquier otra acción necesaria para el cumplimiento de los objetivos de esta Ley.

Artículo 25. Los convenios y acuerdos de coordinación deberán establecer, cuando menos:

- I. Su objeto y ámbito territorial;
- II. Las obligaciones de las partes;
- III. Las acciones y metas a desarrollar;
- IV. Los recursos humanos, materiales y financieros que, en su caso, aporte cada participante;
- V. Los mecanismos de ejecución, seguimiento, control y evaluación;
- VI. Los mecanismos de intercambio de información;
- VII. Las reglas de transparencia y rendición de cuentas; VIII. Su vigencia y mecanismos de modificación o terminación; y
- VIII. Las demás condiciones necesarias para su adecuada ejecución.

Cuando los convenios impliquen la transferencia o ejercicio conjunto de recursos públicos, deberán establecer mecanismos que permitan verificar su correcta aplicación y destino.





CAPÍTULO VII

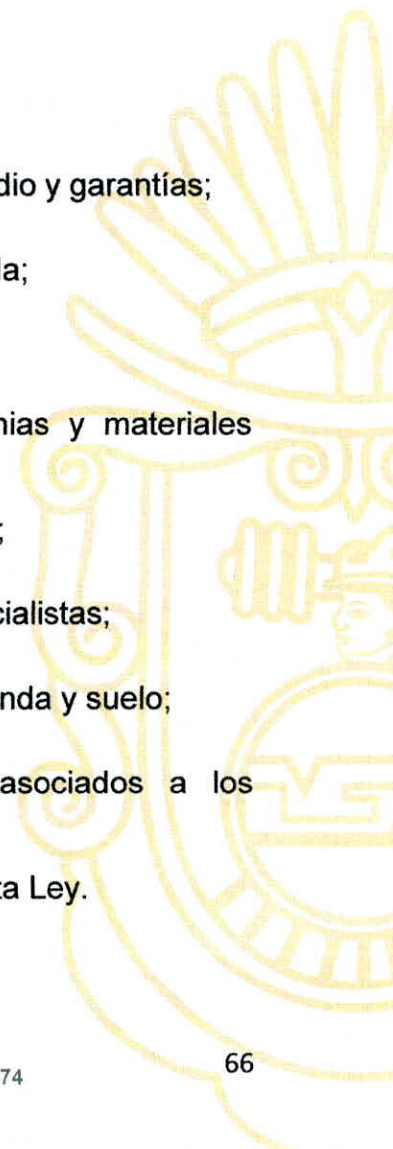
DE LA CONCERTACIÓN Y PARTICIPACIÓN SOCIAL

Artículo 26. Las autoridades estatales y municipales promoverán la participación de los sectores social, privado, académico, profesional y comunitario en la formulación, instrumentación, ejecución, seguimiento y evaluación de la Política Estatal de Vivienda.

La participación deberá procurar la inclusión de organizaciones dedicadas a la producción social de vivienda, instituciones de educación superior, colegios de profesionistas, cámaras empresariales, organizaciones de la sociedad civil, pueblos y comunidades indígenas y afromexicanas, comunidades rurales y representantes de grupos prioritarios.

Artículo 27. Los acuerdos y convenios de concertación con los sectores social y privado podrán tener por objeto:

- I. Ampliar las oportunidades de acceso a una vivienda adecuada;
- II. Promover la generación de suelo apto para vivienda;
- III. Desarrollar mecanismos de financiamiento, ahorro, subsidio y garantías;
- IV. Financiar, producir, construir, rehabilitar o mejorar vivienda;
- V. Impulsar proyectos de producción social de vivienda;
- VI. Promover sistemas constructivos, tecnologías, ecotecias y materiales sustentables y resilientes;
- VII. Desarrollar acciones de capacitación y asistencia técnica;
- VIII. Promover investigación, innovación y formación de especialistas;
- IX. Generar e intercambiar información relacionada con vivienda y suelo;
- X. Promover infraestructura, equipamiento y servicios asociados a los proyectos habitacionales; y
- XI. Las demás acciones compatibles con los objetivos de esta Ley.





Los acuerdos y convenios deberán garantizar transparencia, certeza jurídica y protección del interés público.

TÍTULO CUARTO

DEL INSTITUTO DE VIVIENDA Y SUELO URBANO DE GUERRERO

CAPÍTULO I

DE SU NATURALEZA, OBJETO Y ATRIBUCIONES

Artículo 28. El Instituto de Vivienda y Suelo Urbano de Guerrero es un organismo público descentralizado de la Administración Pública Estatal, con personalidad jurídica y patrimonio propios, sectorizado a la Secretaría competente en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda.

El Instituto tendrá carácter técnico y operativo y desarrollará sus funciones con sujeción a la Política Estatal de Vivienda, al Programa Estatal de Vivienda, a las disposiciones de esta Ley y a los demás ordenamientos aplicables.

Artículo 29. El Instituto tendrá por objeto diseñar, promover, instrumentar, ejecutar y evaluar programas y acciones de vivienda y suelo de competencia estatal, orientados a garantizar progresivamente el derecho a una vivienda adecuada, con atención prioritaria a la población en situación de pobreza, marginación, vulnerabilidad o rezago habitacional.

En el cumplimiento de su objeto, el Instituto deberá actuar bajo criterios de eficiencia, transparencia, equidad, inclusión social, sustentabilidad, resiliencia, accesibilidad, coordinación interinstitucional y respeto a la autonomía municipal.

Artículo 30. Para el cumplimiento de su objeto, el Instituto tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Participar, en coordinación con la Secretaría, en la formulación, ejecución, seguimiento y evaluación del Programa Estatal de Vivienda;
- II. Elaborar y ejecutar su programa institucional y sus programas operativos anuales, en congruencia con el Programa Estatal de Vivienda;
- III. Promover y ejecutar, por sí o en coordinación con la Federación, los municipios y los sectores social y privado, programas de adquisición,



construcción, autoproducción, autoconstrucción, ampliación, reparación, rehabilitación, reforzamiento, mejoramiento y sustitución de vivienda;

IV. Diseñar, promover y operar programas dirigidos a facilitar el acceso a una vivienda adecuada para la población de menores ingresos;

V. Establecer y operar, conforme a las disposiciones aplicables, mecanismos de financiamiento, crédito, ahorro, subsidio, garantías y demás instrumentos de apoyo para vivienda;

VI. Promover y operar fondos destinados a programas y acciones de vivienda y suelo, en los términos de las disposiciones aplicables;

VII. Adquirir, administrar, aprovechar y, en su caso, transmitir bienes inmuebles destinados al cumplimiento de programas de vivienda y suelo, previa autorización de sus órganos competentes y conforme a la legislación aplicable;

VIII. Participar en la constitución, adquisición y administración de reservas territoriales destinadas a vivienda adecuada;

IX. Promover la generación y disponibilidad de suelo apto para vivienda, en congruencia con los instrumentos de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, protección ambiental y gestión integral de riesgos;

X. Promover y ejecutar acciones para el mejoramiento y recuperación del parque habitacional;

XI. Diseñar y ejecutar programas de vivienda rural, vivienda progresiva y producción social de vivienda;

XII. Promover la asistencia técnica integral a personas, familias, comunidades, productores sociales, autoproductores y autoconstructores;

XIII. Brindar asistencia técnica a los municipios que lo soliciten para el diseño y ejecución de programas y acciones de vivienda y suelo;

XIV. Promover y participar, en coordinación con las autoridades competentes, en programas de regularización y seguridad jurídica de la tenencia de la vivienda y del suelo;

XV. Promover acciones de prevención y reducción del riesgo habitacional, así como participar en programas de reubicación, reconstrucción y vivienda emergente cuando corresponda;

XVI. Promover y ejecutar programas de vivienda destinados a personas afectadas por emergencias, fenómenos naturales o desastres, en coordinación con las autoridades competentes;

XVII. Fomentar la investigación, innovación y aplicación de materiales, tecnologías, ecotecnias y sistemas constructivos sustentables, resilientes, accesibles y adecuados a las características regionales;

XVIII. Celebrar convenios con instituciones académicas, centros de investigación, colegios de profesionistas y organismos especializados para desarrollar estudios, innovación y capacitación en materia de vivienda;

XIX. Promover programas de capacitación en autoproducción, autoconstrucción, mantenimiento, mejoramiento y seguridad estructural de la vivienda;

XX. Promover y, en su caso, operar parques, bancos o mecanismos de adquisición y distribución de materiales destinados a programas de vivienda;

XXI. Participar en la integración, actualización y operación del Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda y Suelo;

XXII. Integrar y mantener actualizados los registros administrativos relacionados con sus programas, acciones, apoyos y beneficiarios;

XXIII. Realizar estudios e investigaciones sobre necesidades habitacionales, rezago, condiciones de vivienda, suelo y mercado habitacional;

XXIV. Celebrar actos jurídicos, contratos, convenios y demás instrumentos necesarios para el cumplimiento de su objeto;

XXV. Gestionar recursos públicos, privados, nacionales o internacionales destinados a programas y acciones de vivienda, conforme a las disposiciones aplicables;

XXVI. Coordinar sus acciones con los municipios, evitando la duplicidad de funciones y respetando sus atribuciones constitucionales y legales;

XXVII. Hacer públicos los resultados, metas, beneficiarios, recursos ejercidos e indicadores de desempeño de sus programas, de conformidad con las disposiciones aplicables en materia de transparencia y protección de datos personales; y

XXVIII. Las demás que le confieran esta Ley y otros ordenamientos aplicables.



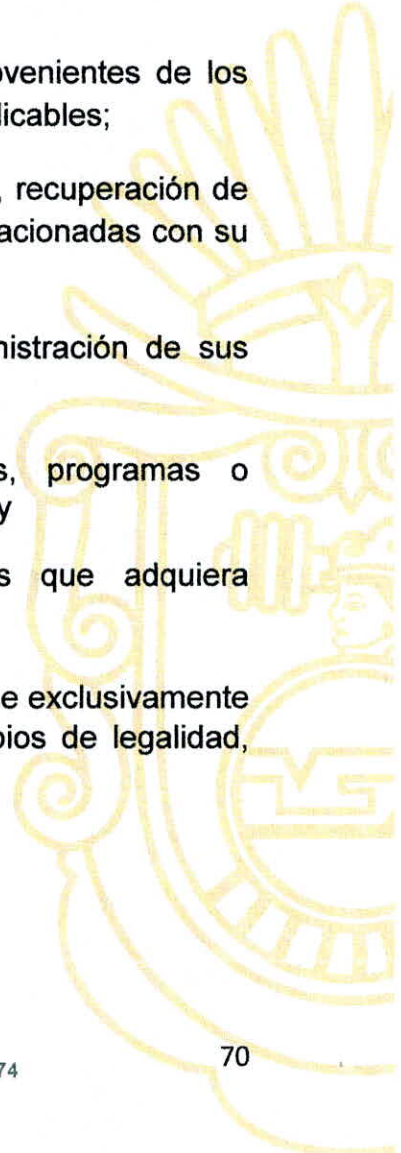
CAPÍTULO II

DEL PATRIMONIO DEL INSTITUTO

Artículo 31. El patrimonio del Instituto estará constituido por:

- I. Los bienes muebles e inmuebles que le sean asignados, transferidos o aportados por los gobiernos federal, estatal o municipales;
- II. Los bienes y derechos que adquiera por cualquier título jurídico;
- III. Las aportaciones, transferencias, subsidios y demás recursos que se le asignen en los presupuestos correspondientes;
- IV. Los recursos provenientes de convenios y acuerdos celebrados con la Federación, entidades federativas y municipios;
- V. Las aportaciones, donaciones, legados y demás recursos provenientes de los sectores social y privado, de conformidad con las disposiciones aplicables;
- VI. Los ingresos que obtenga por la prestación de servicios, recuperación de créditos, enajenaciones, arrendamientos y demás operaciones relacionadas con su objeto;
- VII. Los rendimientos financieros que obtenga de la administración de sus recursos;
- VIII. Los recursos provenientes de fondos, fideicomisos, programas o instrumentos financieros en los que participe conforme a derecho; y
- IX. Los demás bienes, derechos, ingresos y recursos que adquiera legítimamente.

Los recursos que integren el patrimonio del Instituto deberán destinarse exclusivamente al cumplimiento de su objeto y administrarse conforme a los principios de legalidad, eficiencia, economía, transparencia y rendición de cuentas.





CAPÍTULO III

DE LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN

Artículo 32. Para su gobierno, administración, vigilancia y operación, el Instituto contará, cuando menos, con:

- I. Una Junta de Gobierno;
- II. Una Dirección General;
- III. Un órgano de vigilancia;
- IV. Un órgano interno de control; y
- V. Las unidades administrativas que determine su Estatuto Orgánico conforme a la disponibilidad presupuestaria.

Artículo 33. La Junta de Gobierno será el órgano máximo de gobierno del Instituto y estará integrada por las personas titulares de:

- I. La Secretaría competente en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda, quien la presidirá;
- II. La dependencia competente en materia de finanzas;
- III. La dependencia competente en materia de bienestar o desarrollo social;
- IV. La dependencia competente en materia de medio ambiente;
- V. La dependencia competente en materia de protección civil y gestión integral de riesgos;
- VI. La dependencia competente en materia de desarrollo económico; y
- VII. El Instituto, cuya persona titular fungirá como Secretaría Técnica, con derecho a voz, pero sin voto.

La Junta de Gobierno podrá invitar a sus sesiones, con derecho a voz, pero sin voto, a representantes de dependencias federales, municipios, instituciones académicas, organizaciones sociales, colegios de profesionistas y demás personas cuya participación resulte pertinente por la naturaleza de los asuntos a tratar.





Los integrantes de la Junta de Gobierno desempeñarán su encargo de manera honorífica y podrán designar a una persona suplente con nivel jerárquico inmediato inferior.

Artículo 34. La Junta de Gobierno sesionará ordinariamente cuando menos una vez cada tres meses y extraordinariamente cuando la naturaleza de los asuntos lo requiera.

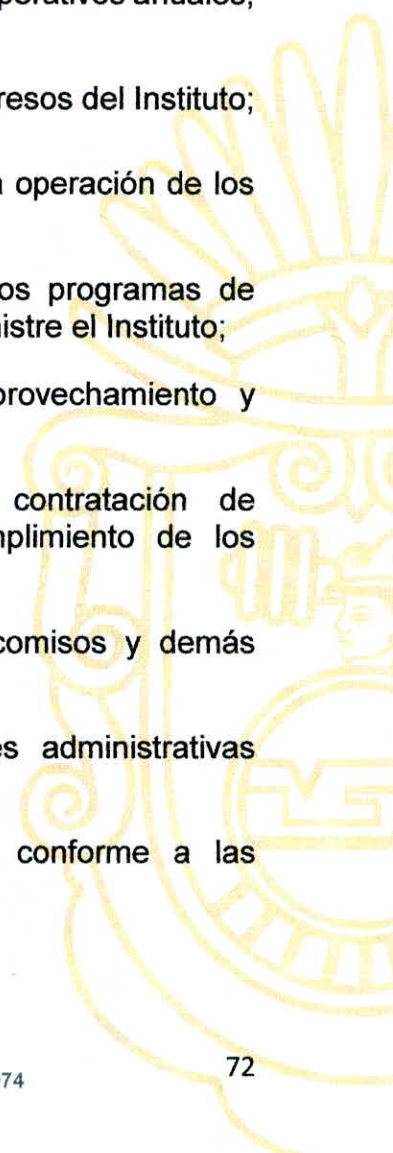
Las sesiones serán válidas con la asistencia de la mitad más uno de sus integrantes con derecho a voto y sus resoluciones se adoptarán por mayoría de votos de los presentes.

La persona que presida la Junta tendrá voto de calidad en caso de empate.

El Estatuto Orgánico determinará las reglas para la convocatoria, desarrollo y documentación de las sesiones.

Artículo 35. Corresponde a la Junta de Gobierno:

- I. Aprobar el programa institucional del Instituto y sus programas operativos anuales, en congruencia con el Programa Estatal de Vivienda;
- II. Aprobar el anteproyecto de presupuesto anual de ingresos y egresos del Instituto;
- III. Aprobar las políticas, lineamientos y criterios generales para la operación de los programas y acciones del Instituto;
- IV. Aprobar, cuando corresponda, las reglas de operación de los programas de financiamiento, crédito, subsidio, ahorro y demás apoyos que administre el Instituto;
- V. Autorizar los programas de adquisición, administración, aprovechamiento y disposición de bienes inmuebles;
- VI. Autorizar, conforme a las disposiciones aplicables, la contratación de financiamientos y demás obligaciones necesarias para el cumplimiento de los programas del Instituto;
- VII. Aprobar la participación del Instituto en fondos, fideicomisos y demás instrumentos financieros permitidos por la legislación aplicable;
- VIII. Aprobar el Estatuto Orgánico y demás disposiciones administrativas necesarias para el funcionamiento del Instituto;
- IX. Aprobar la estructura orgánica básica del Instituto, conforme a las disposiciones administrativas y presupuestarias aplicables;



- X. Conocer, analizar y aprobar los informes periódicos que presente la Dirección General sobre el cumplimiento de programas, ejercicio presupuestario y situación financiera del Instituto;
- XI. Conocer los resultados de las evaluaciones practicadas a los programas y acciones del Instituto y, en su caso, ordenar las medidas necesarias para mejorar su desempeño;
- XII. Aprobar los criterios generales para la celebración de convenios y acuerdos con autoridades federales, estatales, municipales y con los sectores social y privado;
- XIII. Autorizar los actos de dominio respecto de bienes propiedad del Instituto, cuando corresponda;
- XIV. Vigilar que los recursos y patrimonio del Instituto sean utilizados exclusivamente para el cumplimiento de su objeto;
- XV. Aprobar los mecanismos de transparencia, seguimiento y evaluación institucional;
- XVI. Conocer los informes y recomendaciones que formulen los órganos de vigilancia y control; y
- XVII. Las demás que le confieran esta Ley, el Estatuto Orgánico y otros ordenamientos aplicables.

CAPÍTULO IV

DE LA DIRECCIÓN GENERAL

Artículo 36. La persona titular de la Dirección General será designada y removida por la persona titular del Poder Ejecutivo del Estado, conforme a las disposiciones aplicables.

Para ocupar la Dirección General deberán reunirse los requisitos previstos en la legislación aplicable a las entidades paraestatales y contar con experiencia profesional o administrativa relacionada con vivienda, desarrollo urbano, ordenamiento territorial, suelo, infraestructura, políticas públicas o materias afines.

Artículo 37. Corresponde a la persona titular de la Dirección General:

- I. Administrar y representar legalmente al Instituto;
- II. Ejecutar los acuerdos de la Junta de Gobierno;



III. Dirigir la operación técnica y administrativa del Instituto;

IV. Elaborar y someter a aprobación de la Junta de Gobierno el programa institucional, los programas operativos anuales y el anteproyecto de presupuesto;

V. Proponer a la Junta de Gobierno las políticas, lineamientos, reglas de operación y demás instrumentos necesarios para el cumplimiento del objeto del Instituto;

VI. Celebrar los actos jurídicos, convenios y contratos necesarios para el cumplimiento de sus atribuciones, dentro de los límites establecidos por la Junta de Gobierno y las disposiciones aplicables;

VII. Administrar los recursos humanos, materiales y financieros del Instituto;

Presentar a la Junta de Gobierno informes trimestrales sobre el avance de los programas, metas, ejercicio presupuestario y situación financiera;

IX. Presentar anualmente un informe público de actividades y resultados;

X. Proponer la estructura administrativa y el Estatuto Orgánico del Instituto;

XI. Coordinar la integración y actualización de los registros e información generados por el Instituto;

XII. Establecer mecanismos para verificar el cumplimiento de las reglas de operación y criterios de elegibilidad de los programas;

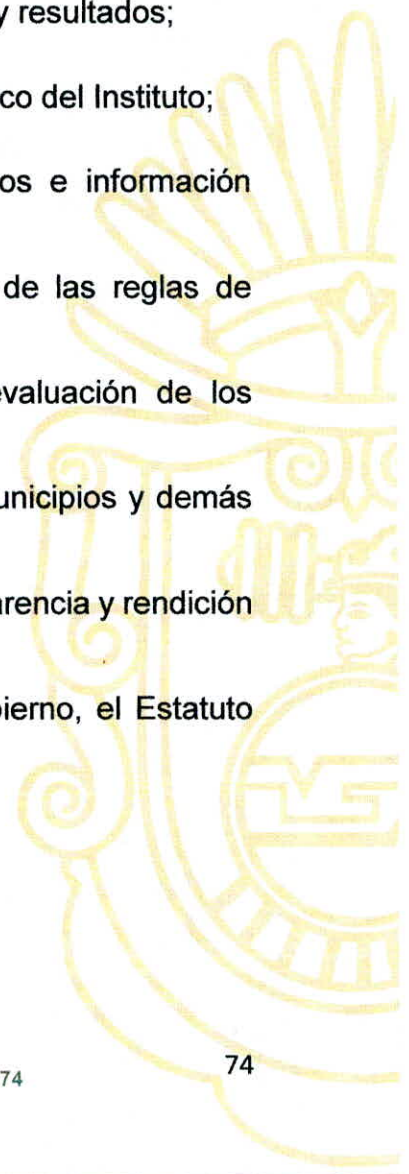
XIII. Implementar mecanismos de control, seguimiento y evaluación de los programas y acciones del Instituto;

XIV. Promover la coordinación técnica y operativa con los municipios y demás autoridades competentes;

XV. Garantizar el cumplimiento de las obligaciones de transparencia y rendición de cuentas del Instituto; y

XVI. Las demás que le confieran esta Ley, la Junta de Gobierno, el Estatuto Orgánico; y

XVII. otros ordenamientos aplicables.





CAPÍTULO V

DE LA VIGILANCIA, CONTROL Y RENDICIÓN DE CUENTAS

Artículo 38. El Instituto contará con un órgano de vigilancia y un órgano interno de control, cuya integración, designación, atribuciones y funcionamiento se regirán por las disposiciones aplicables en materia de entidades paraestatales, responsabilidades administrativas, fiscalización y control gubernamental.

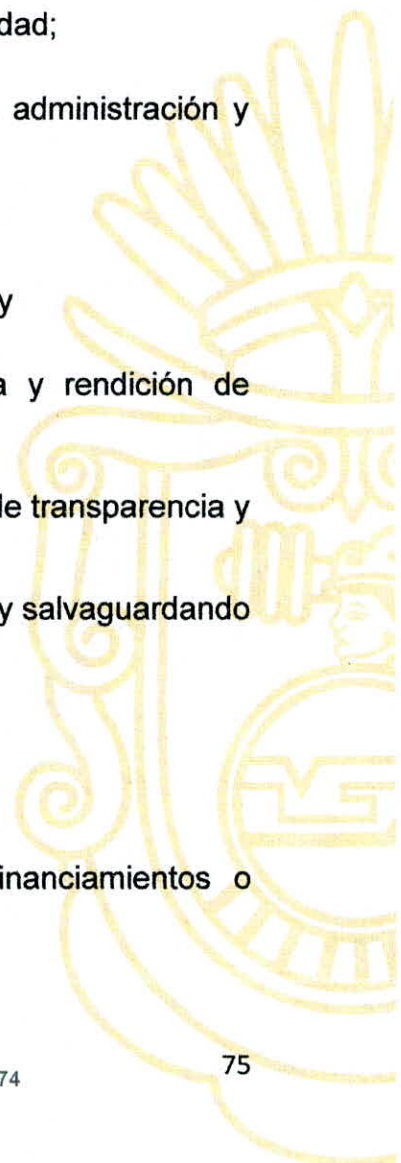
Los órganos de vigilancia y control podrán practicar las revisiones, auditorías y evaluaciones necesarias para verificar:

- I. La correcta administración de los recursos públicos;
- II. El cumplimiento de los objetivos y metas institucionales;
- III. La observancia de las reglas de operación y criterios de elegibilidad;
- IV. La legalidad de los actos relacionados con adquisición, administración y disposición de bienes;
- V. La recuperación y administración de créditos y financiamientos;
- VI. La correcta integración de los padrones de beneficiarios; y
- VII. El cumplimiento de las obligaciones de transparencia y rendición de cuentas.

Artículo 39. El Instituto deberá establecer mecanismos permanentes de transparencia y rendición de cuentas respecto de sus programas y acciones.

Para tal efecto deberá publicar, en términos de la legislación aplicable y salvaguardando los datos personales:

- I. Sus programas institucionales y operativos;
- II. Las reglas de operación de los programas que administre;
- III. Los criterios y requisitos para acceder a apoyos, financiamientos o beneficios;
- IV. Los recursos presupuestarios asignados y ejercidos;





- V. Las metas programadas y alcanzadas;
- VI. La distribución territorial de las acciones;
- VII. La información estadística sobre las personas beneficiarias;
- VIII. Los resultados de las evaluaciones realizadas;
- IX. Los informes de actividades;
- X. Los convenios y contratos cuya publicidad resulte procedente; y
- XI. La demás información que establezcan las disposiciones aplicables.

Artículo 40. Los programas y acciones del Instituto estarán sujetos a evaluación periódica con base en indicadores de cobertura, eficiencia, impacto, calidad y contribución al cumplimiento de los elementos de la vivienda adecuada.

Las evaluaciones deberán considerar, entre otros aspectos:

- I. La población efectivamente atendida;
- II. La reducción del rezago habitacional;
- III. La calidad, habitabilidad y seguridad de las viviendas;
- IV. La ubicación y acceso a infraestructura, equipamiento y servicios;
- V. La atención a población en situación de pobreza, marginación o vulnerabilidad;
- VI. La sustentabilidad y resiliencia de las acciones ejecutadas;
- VII. La eficiencia del ejercicio de los recursos;
- VIII. La recuperación de los financiamientos otorgados, cuando corresponda; y
- IX. El grado de satisfacción de las personas beneficiarias.

Los resultados de las evaluaciones serán públicos y deberán ser considerados para la modificación, continuidad o terminación de los programas correspondientes.





TÍTULO QUINTO

DEL SUELO PARA VIVIENDA Y LAS RESERVAS TERRITORIALES

CAPÍTULO I

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

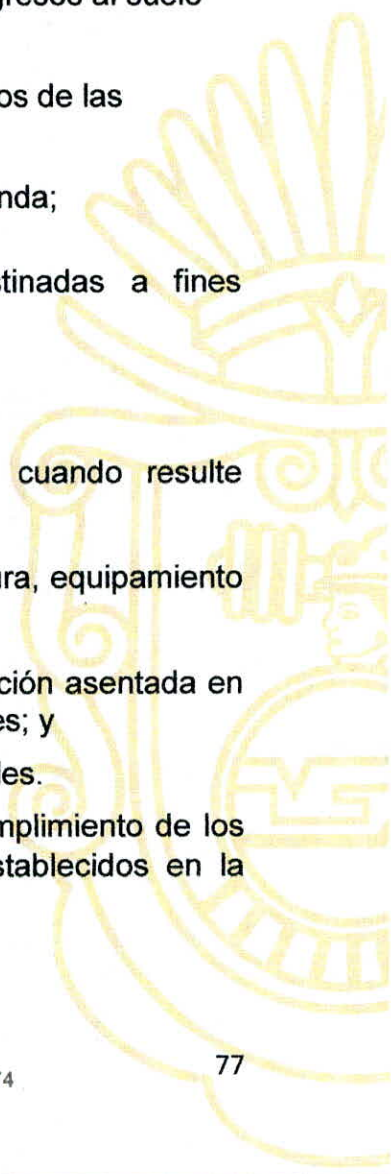
Artículo 41. Las políticas y acciones en materia de suelo para vivienda tendrán por objeto garantizar la disponibilidad suficiente, oportuna y asequible de suelo apto para el desarrollo habitacional, en congruencia con los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y con los principios de la vivienda adecuada.

La gestión del suelo deberá contribuir a prevenir el crecimiento urbano desordenado, la ocupación irregular, la especulación inmobiliaria y la localización de viviendas en zonas de riesgo, así como favorecer el acceso de la población de menores ingresos al suelo urbanizado y con servicios.

Artículo 42. Se considera de utilidad pública e interés social, en términos de las disposiciones aplicables:

- I. La adquisición de suelo destinado a programas públicos de vivienda;
- II. La constitución y ampliación de reservas territoriales destinadas a fines habitacionales;
- III. La habilitación de suelo para vivienda adecuada;
- IV. La regularización de la tenencia del suelo y la vivienda, cuando resulte jurídicamente procedente;
- V. La ejecución de acciones necesarias para dotar de infraestructura, equipamiento y servicios al suelo destinado a programas públicos de vivienda;
- VI. La adquisición de suelo necesario para la reubicación de población asentada en zonas de riesgo no mitigable o afectada por emergencias o desastres; y
- VII. Las demás acciones que establezcan las disposiciones aplicables.

La declaratoria de utilidad pública no exime a las autoridades del cumplimiento de los procedimientos, requisitos, garantías y formas de indemnización establecidos en la Constitución y demás ordenamientos aplicables.





Artículo 43. Los apoyos, instrumentos y acciones que el Estado y los municipios establezcan en materia de suelo deberán dirigirse prioritariamente a:

- I. Generar una oferta suficiente de suelo apto, urbanizado, accesible y asequible para vivienda;
- II. Satisfacer las necesidades de suelo derivadas de los programas estatal y municipales de vivienda;
- III. Facilitar el acceso al suelo a la población de menores ingresos y a los productores sociales de vivienda;
- IV. Constituir reservas territoriales para atender las necesidades habitacionales presentes y futuras;
- V. Promover lotes con servicios destinados a programas de autoproducción, autoconstrucción y vivienda progresiva;
- VI. Facilitar suelo para programas de reubicación, reconstrucción y vivienda emergente;
- VII. Promover el aprovechamiento de suelo intraurbano apto y de inmuebles susceptibles de destinarse a vivienda, conforme a las disposiciones aplicables;
- VIII. Reducir los procesos de especulación que dificulten el acceso al suelo destinado a vivienda; y
- IX. Promover esquemas de financiamiento, ahorro, subsidio y demás instrumentos que faciliten la adquisición o habilitación de suelo.

CAPÍTULO II

DE LA APTITUD Y DESTINO DEL SUELO

Artículo 44. El suelo destinado a programas y acciones públicas de vivienda deberá ser física, jurídica, ambiental y territorialmente apto para el uso habitacional.

Para determinar su aptitud deberán considerarse, cuando menos:

- I. Su compatibilidad con los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;





- II. La situación jurídica y régimen de propiedad del inmueble;
- III. La disponibilidad o factibilidad de infraestructura y servicios públicos;
- IV. La accesibilidad y conectividad con los centros de población;
- V. La proximidad razonable a fuentes de empleo, servicios educativos, de salud, cuidados, abasto, transporte y demás equipamientos necesarios;
- VI. Las condiciones topográficas, geológicas, hidrológicas, ambientales y climáticas;
- VII. La existencia de riesgos naturales o antropogénicos;
- VIII. La disponibilidad de agua y demás recursos necesarios para el desarrollo habitacional;
- IX. Los posibles impactos ambientales y urbanos; y
- X. Las demás condiciones establecidas por las disposiciones aplicables.

Artículo 45. Ninguna dependencia o entidad estatal podrá adquirir, habilitar, financiar, urbanizar, transmitir o destinar suelo para programas públicos de vivienda cuando éste se encuentre ubicado en zonas de riesgo no mitigable.

Los municipios observarán la misma prohibición en el ámbito de sus respectivas competencias.

Cuando exista riesgo susceptible de mitigación, cualquier acción habitacional quedará condicionada a la ejecución previa de las obras y medidas de reducción del riesgo determinadas por las autoridades competentes.

Las autoridades responsables de programas de vivienda deberán solicitar y considerar los dictámenes, atlas de riesgos, estudios técnicos y demás instrumentos aplicables antes de comprometer recursos públicos para la adquisición o habilitación de suelo.

Artículo 46. Las acciones de suelo y vivienda deberán ser congruentes con las necesidades de cada centro de población y con los instrumentos que regulen el uso, aprovechamiento y ocupación del territorio.

Los programas públicos de vivienda deberán procurar una localización que favorezca la integración social y urbana de sus habitantes y evite la generación de desarrollos





habitacionales aislados, carentes de servicios o desvinculados de las actividades económicas y sociales.

Las autoridades promoverán preferentemente el aprovechamiento de suelo apto localizado dentro o en continuidad con los centros de población, cuando ello resulte compatible con los instrumentos de planeación y con las condiciones ambientales y de riesgo.

CAPÍTULO III

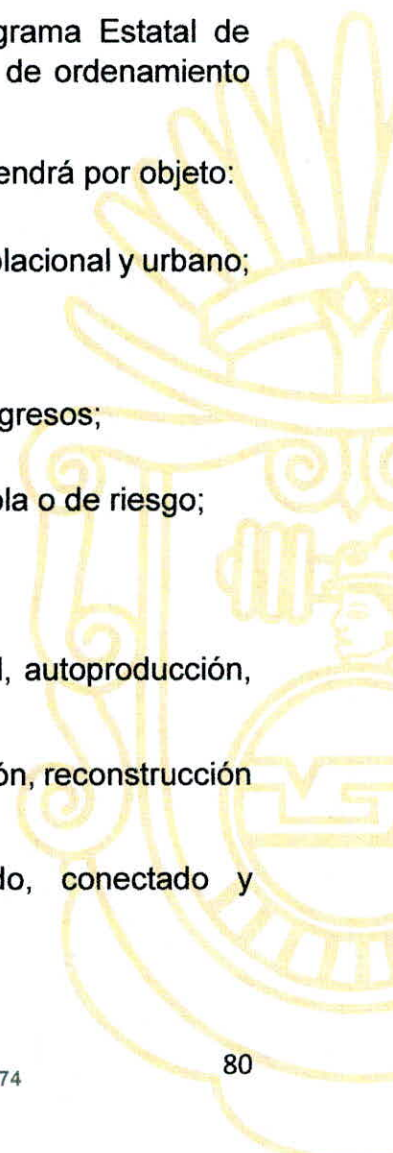
DE LAS RESERVAS TERRITORIALES PARA VIVIENDA

Artículo 47. El Estado y los municipios, en el ámbito de sus competencias, promoverán la constitución, adquisición, administración y aprovechamiento de reservas territoriales destinadas a satisfacer las necesidades presentes y futuras de vivienda.

Las reservas territoriales deberán guardar congruencia con el Programa Estatal de Vivienda, los Programas Municipales de Vivienda y los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo urbano correspondientes.

Artículo 48. La constitución y administración de reservas territoriales tendrá por objeto:

- I. Anticipar las necesidades de suelo derivadas del crecimiento poblacional y urbano;
- II. Generar oferta pública de suelo para vivienda;
- III. Facilitar el acceso al suelo de la población de menores ingresos;
- IV. Reducir la presión sobre zonas de valor ambiental, agrícola o de riesgo;
- V. Prevenir la ocupación irregular del territorio;
- VI. Facilitar la ejecución de programas de producción social, autoproducción, autoconstrucción y vivienda progresiva;
- VII. Contar con suelo disponible para programas de reubicación, reconstrucción y atención habitacional derivada de emergencias o desastres;
- VIII. Promover un desarrollo urbano compacto, ordenado, conectado y sustentable; y





IX. Contribuir a moderar procesos especulativos relacionados con el suelo destinado a vivienda.

Artículo 49. Para la adquisición, constitución o incorporación de suelo a las reservas territoriales destinadas a vivienda deberán observarse, cuando menos, los siguientes criterios:

- I. Que la acción se encuentre prevista o resulte congruente con los programas e instrumentos de planeación aplicables;
- II. Que exista justificación de la necesidad habitacional que pretende atenderse;
- III. Que el inmueble resulte apto para el desarrollo habitacional conforme al artículo 44 de esta Ley;
- IV. Que se cuente con disponibilidad presupuestaria o con el instrumento financiero correspondiente;
- V. Que exista factibilidad para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios;
- VI. Que se realicen los estudios técnicos, jurídicos, ambientales y de riesgo necesarios; VII. Que el valor de adquisición se determine conforme a las disposiciones aplicables y mediante los avalúos correspondientes; y
- VIII. Que se garantice la transparencia del procedimiento de adquisición y del destino posterior del inmueble.

Artículo 50. Las dependencias, entidades y municipios que administren reservas territoriales deberán integrar y mantener actualizado un inventario de los inmuebles correspondientes.

El inventario deberá contener, cuando menos:

- I. Ubicación y superficie;
- II. Régimen y situación jurídica;
- III. Valor de adquisición y, en su caso, valor actualizado;
- IV. Uso y destino previsto;
- V. Condiciones de infraestructura y servicios;





- VI. Condiciones ambientales y de riesgo;
- VII. Estado de ocupación y aprovechamiento;
- VIII. Programa o acción de vivienda al que se encuentre vinculado; y
- IX. La demás información necesaria para su adecuada administración.

La información de carácter público deberá incorporarse al Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda y Suelo.

CAPÍTULO IV

DE LA ADQUISICIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO

Artículo 51. El Estado, los municipios y el Instituto podrán adquirir suelo destinado a vivienda mediante compraventa, permuta, donación, dación en pago y demás figuras jurídicas permitidas por la legislación aplicable.

La expropiación únicamente procederá por causa de utilidad pública y mediante el procedimiento y las garantías establecidos en las disposiciones aplicables.

Las adquisiciones deberán sustentarse en criterios de necesidad, aptitud territorial, viabilidad financiera, transparencia y beneficio público.

Artículo 52. Cuando se trate de suelo sujeto al régimen ejidal o comunal, su incorporación a programas de vivienda deberá realizarse con estricto apego a la legislación agraria y con la intervención de las autoridades competentes.

Las autoridades estatales y municipales deberán respetar los derechos de los núcleos agrarios y promover mecanismos de participación, información y certeza jurídica en los procesos que involucren suelo de origen social.

Tratándose de tierras pertenecientes a pueblos o comunidades indígenas o afromexicanas, deberán observarse además los derechos colectivos y las disposiciones constitucionales, convencionales y legales aplicables.

Artículo 53. El suelo de propiedad estatal o municipal susceptible de destinarse a programas de vivienda deberá aprovecharse prioritariamente para atender necesidades habitacionales de interés público y social, conforme a los respectivos programas de vivienda.



Su transmisión, asignación o aprovechamiento deberá realizarse mediante procedimientos transparentes y conforme a criterios previamente establecidos.

En ningún caso podrá modificarse el destino de suelo adquirido, expropiado, donado o incorporado al patrimonio público específicamente para programas de vivienda sin que exista causa debidamente justificada y se cumplan los procedimientos establecidos en las disposiciones aplicables.

Artículo 54. Cuando el Estado, los municipios o el Instituto transmitan suelo destinado a programas de vivienda para población de menores ingresos, el precio deberá determinarse con base en los costos efectivamente erogados para su adquisición, habilitación, urbanización, infraestructura, servicios y administración, considerando los apoyos o subsidios que correspondan.

Las autoridades deberán establecer mecanismos que impidan que los apoyos públicos otorgados para facilitar el acceso al suelo sean utilizados con fines especulativos.

Las reglas de operación de los programas establecerán las condiciones, limitaciones y mecanismos de control aplicables a la transmisión posterior de los inmuebles beneficiados con subsidios o apoyos públicos, respetando en todo momento los derechos adquiridos y las disposiciones civiles aplicables.

CAPÍTULO V

DE LA REGULARIZACIÓN Y SEGURIDAD JURÍDICA DE LA TENENCIA

Artículo 55. El Estado y los municipios promoverán, en el ámbito de sus respectivas competencias y de manera coordinada con las autoridades federales competentes, programas de regularización de la tenencia del suelo y de la vivienda que permitan fortalecer la seguridad jurídica de sus ocupantes.

Los programas de regularización deberán observar los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y no podrán utilizarse como mecanismo para legitimar la ocupación de zonas de riesgo no mitigable, áreas naturales protegidas, derechos de vía, zonas federales o cualquier otro suelo cuya ocupación resulte incompatible con las disposiciones aplicables.

Artículo 56. Los programas públicos de regularización deberán sujetarse, cuando menos, a los siguientes criterios:

- I. Acreditar la procedencia jurídica de la regularización;



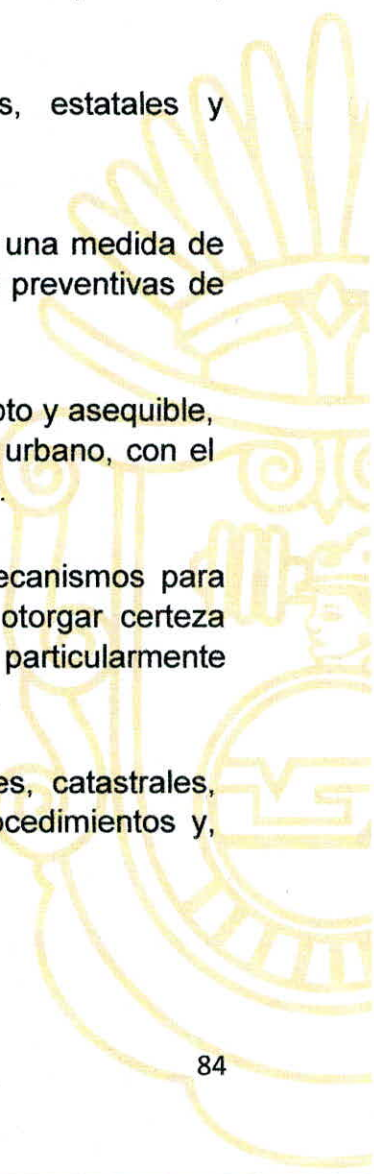
- II. Identificar el régimen de propiedad y la situación jurídica del inmueble;
- III. Verificar la compatibilidad del asentamiento con los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;
- IV. Determinar las condiciones de riesgo y protección civil;
- V. Evaluar la disponibilidad o factibilidad de infraestructura y servicios;
- VI. Garantizar transparencia en la identificación de beneficiarios y en la determinación de costos;
- VII. Evitar que la regularización genere incentivos para nuevas ocupaciones irregulares;
- VIII. Promover la seguridad jurídica de la tenencia y la titulación correspondiente; y
- IX. Coordinar las acciones de las autoridades federales, estatales y municipales competentes.

Artículo 57. La regularización de la tenencia deberá concebirse como una medida de ordenamiento y seguridad jurídica y no como sustituto de las políticas preventivas de suelo y vivienda.

Las autoridades deberán privilegiar la generación anticipada de suelo apto y asequible, la constitución de reservas territoriales y la planeación del crecimiento urbano, con el propósito de reducir la formación de asentamientos humanos irregulares.

Artículo 58. Las autoridades estatales y municipales promoverán mecanismos para facilitar la escrituración, inscripción y demás actos necesarios para otorgar certeza jurídica sobre las viviendas y lotes derivados de programas públicos, particularmente cuando sus beneficiarios pertenezcan a población de menores ingresos.

Para tal efecto podrán celebrar convenios con autoridades registrales, catastrales, notariales y demás instituciones competentes, a fin de simplificar procedimientos y, cuando resulte jurídicamente procedente, reducir los costos asociados.





CAPÍTULO VI

DEL SUELO PARA LA ATENCIÓN DE RIESGOS Y DESASTRES

Artículo 59. El Estado y los municipios deberán considerar dentro de sus políticas de suelo las necesidades territoriales para la atención preventiva y posterior de emergencias y desastres que puedan generar pérdida o inhabitabilidad de viviendas.

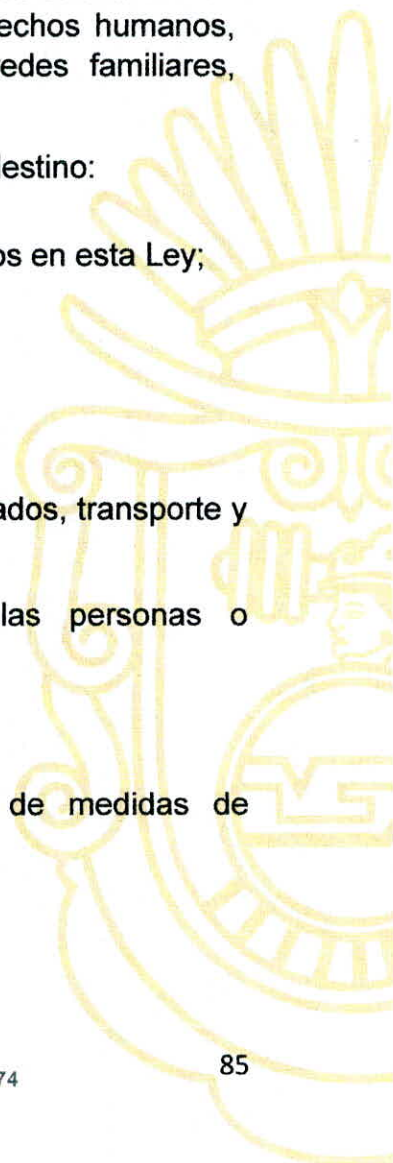
Para tal efecto podrán identificar y, conforme a la disponibilidad presupuestaria, constituir reservas territoriales estratégicas destinadas a programas de vivienda emergente, reconstrucción o reubicación.

Artículo 60. La reubicación de personas o comunidades por encontrarse asentadas en zonas de riesgo no mitigable deberá realizarse bajo criterios de derechos humanos, seguridad, participación, proximidad territorial y preservación de redes familiares, comunitarias, económicas y culturales.

Los programas de reubicación deberán procurar que las viviendas de destino:

- I. Cumplan con los elementos de la vivienda adecuada establecidos en esta Ley;
- II. Se encuentren fuera de zonas de riesgo no mitigable;
- III. Cuenten con infraestructura y servicios básicos;
- IV. Permitan el acceso razonable a empleo, educación, salud, cuidados, transporte y equipamiento;
- V. Consideren las características sociales y culturales de las personas o comunidades beneficiarias; y
- VI. Otorguen seguridad jurídica en la tenencia.

La reubicación deberá acompañarse, cuando resulte necesario, de medidas de integración social, económica y comunitaria.





TÍTULO SEXTO

DEL FINANCIAMIENTO Y LOS APOYOS PARA LA VIVIENDA

CAPÍTULO I

DE LOS PRINCIPIOS GENERALES DEL FINANCIAMIENTO

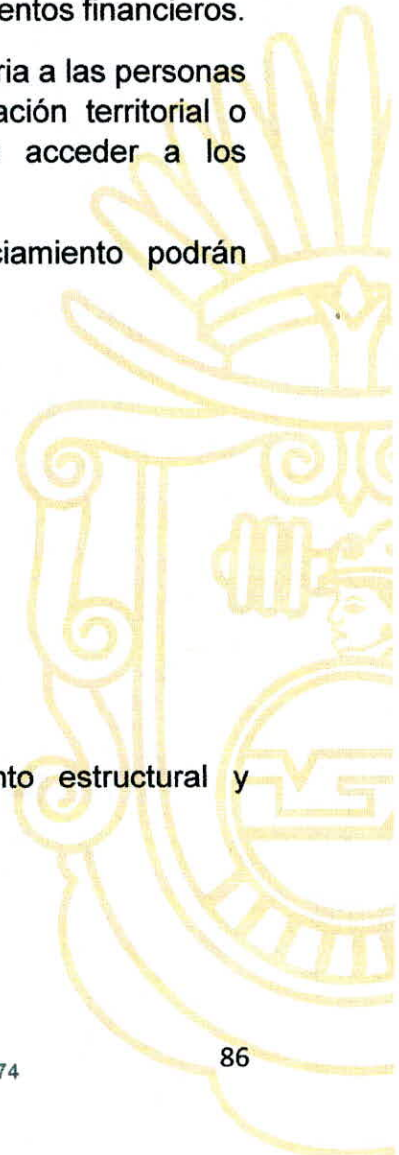
Artículo 61. Los instrumentos y mecanismos de financiamiento en materia de vivienda tendrán por objeto generar condiciones que permitan a la población acceder progresivamente a una vivienda adecuada, mediante esquemas asequibles, suficientes, transparentes y acordes con su capacidad económica.

La Política Estatal de Vivienda promoverá la concurrencia y complementariedad de recursos provenientes de los sectores público, social y privado, así como la diversificación de mecanismos de crédito, ahorro, subsidio, garantías y demás instrumentos financieros.

En el diseño de dichos instrumentos deberá otorgarse atención prioritaria a las personas y hogares que, por su nivel de ingresos, modalidad laboral, ubicación territorial o condición de vulnerabilidad, enfrenten mayores dificultades para acceder a los mecanismos tradicionales de financiamiento.

Artículo 62. Los programas e instrumentos estatales de financiamiento podrán destinarse, entre otros fines, a:

- I. La adquisición de vivienda nueva o existente;
- II. La adquisición de suelo apto para vivienda;
- III. La construcción de vivienda;
- IV. La autoproducción y autoconstrucción;
- V. La producción social de vivienda;
- VI. La ampliación, reparación, rehabilitación, reforzamiento estructural y mejoramiento de vivienda;
- VII. La sustitución de vivienda;





- VIII. La introducción o mejoramiento de instalaciones y servicios vinculados a la vivienda;
- IX. La incorporación de elementos de accesibilidad universal;
- X. La incorporación de ecotecnias, sistemas de ahorro de agua y energía y demás medidas de sustentabilidad;
- XI. La adaptación o reforzamiento de viviendas para reducir su vulnerabilidad frente a riesgos;
- XII. La regularización y titulación, cuando formen parte de programas públicos de vivienda;
- XIII. La vivienda progresiva y rural; y
- XIV. Las demás acciones destinadas al cumplimiento progresivo de los elementos de la vivienda adecuada.

CAPÍTULO II

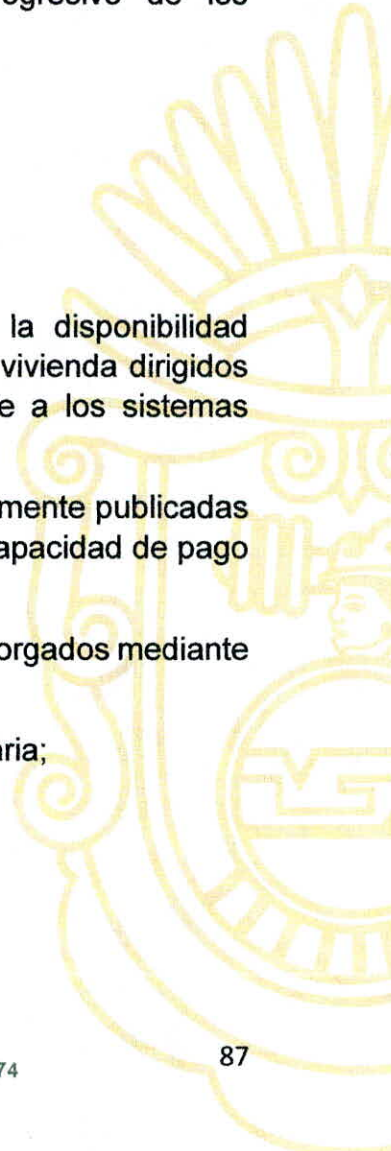
DEL CRÉDITO PARA VIVIENDA

Artículo 63. El Estado, por conducto del Instituto y conforme a la disponibilidad presupuestaria, podrá establecer y operar programas de crédito para vivienda dirigidos prioritariamente a la población que no cuente con acceso suficiente a los sistemas institucionales de financiamiento.

Los créditos deberán otorgarse conforme a reglas de operación previamente publicadas y bajo criterios de objetividad, transparencia, equidad, asequibilidad, capacidad de pago y viabilidad financiera.

Artículo 64. Para la determinación de las condiciones de los créditos otorgados mediante programas estatales deberán considerarse, entre otros factores:

- I. El ingreso y capacidad de pago de la persona o familia beneficiaria;
- II. El monto y finalidad del financiamiento;
- III. El valor de la vivienda o acción habitacional;



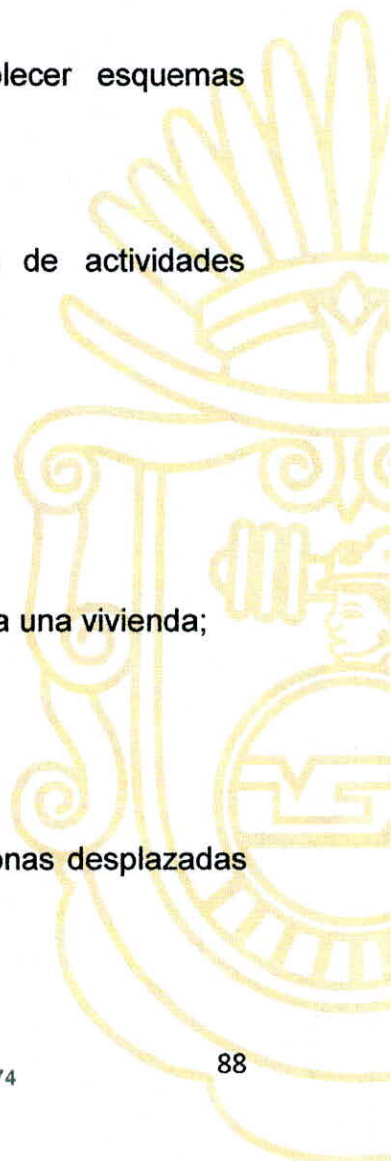


- IV. Las condiciones socioeconómicas de la población objetivo;
- V. El plazo de recuperación;
- VI. Los subsidios o apoyos complementarios que, en su caso, concurren;
- VII. La necesidad de preservar la sostenibilidad financiera de los fondos o recursos utilizados; y
- VIII. Los demás criterios establecidos en las reglas de operación correspondientes.

Las condiciones financieras deberán procurar que el cumplimiento de las obligaciones derivadas del crédito no comprometa de manera desproporcionada la satisfacción de otras necesidades básicas del hogar.

Artículo 65. Los programas estatales de crédito podrán establecer esquemas diferenciados para atender las características particulares de:

- I. Personas trabajadoras no asalariadas;
- II. Personas cuyos ingresos provengan total o parcialmente de actividades económicas informales;
- III. Personas trabajadoras por cuenta propia;
- IV. Personas productoras del sector rural;
- V. Mujeres jefas de familia;
- VI. Personas jóvenes que busquen acceder por primera vez a una vivienda;
- VII. Personas adultas mayores;
- VIII. Personas con discapacidad;
- IX. Pueblos y comunidades indígenas y afromexicanas; X. Personas desplazadas internas;
- XI. Personas afectadas por emergencias o desastres; y



XII. Demás grupos que enfrenten barreras particulares para acceder al financiamiento habitacional.

Los mecanismos para acreditar ingresos y capacidad de pago podrán considerar medios alternativos a los comprobantes tradicionales, siempre que permitan evaluar razonablemente la viabilidad del financiamiento.

Artículo 66. El Instituto deberá establecer mecanismos para la adecuada administración, recuperación y reinversión de los créditos que otorgue.

Los recursos recuperados deberán destinarse preferentemente a fortalecer y ampliar los programas de vivienda y suelo, conforme a las disposiciones presupuestarias y financieras aplicables.

La administración de la cartera deberá procurar simultáneamente la sostenibilidad financiera de los programas y la protección de las personas acreditadas frente a cargas desproporcionadas.

Artículo 67. Cuando las personas acreditadas enfrenten circunstancias extraordinarias que afecten sustancialmente su capacidad de pago, el Instituto podrá establecer mecanismos de reestructura, prórroga, diferimiento o modificación de las condiciones del crédito, conforme a las reglas y criterios que apruebe la Junta de Gobierno.

Podrán considerarse, entre otras circunstancias, la pérdida temporal de ingresos, emergencias, desastres o afectaciones graves a la vivienda financiada.

La aplicación de estos mecanismos deberá sustentarse en criterios objetivos y transparentes y procurar la recuperación de los recursos públicos.

CAPÍTULO III

DEL AHORRO Y OTROS MECANISMOS DE ACCESO

Artículo 68. El Estado promoverá programas de ahorro previo y demás mecanismos que permitan a las personas y familias integrar recursos destinados a complementar créditos, subsidios u otros apoyos para vivienda.

Los esquemas de ahorro deberán diseñarse de acuerdo con las condiciones económicas de la población objetivo y podrán desarrollarse en coordinación con instituciones financieras, organismos públicos y organizaciones sociales legalmente constituidas.



Artículo 69. Para ampliar las posibilidades de acceso a la vivienda, las autoridades estatales podrán promover mecanismos de:

- I. Cofinanciamiento;
- II. Garantías;
- III. Fondos de cobertura;
- IV. Ahorro previo;
- V. Crédito complementario;
- VI. Mezcla de recursos públicos, sociales y privados;
- VII. Microfinanciamiento para acciones de mejoramiento, ampliación o autoproducción;
- VIII. Financiamiento colectivo o comunitario permitido por las disposiciones aplicables; y
- IX. Los demás instrumentos financieros legalmente procedentes.

La implementación de estos mecanismos deberá observar criterios de viabilidad financiera, transparencia, protección de las personas beneficiarias y cumplimiento del objeto social de los programas.

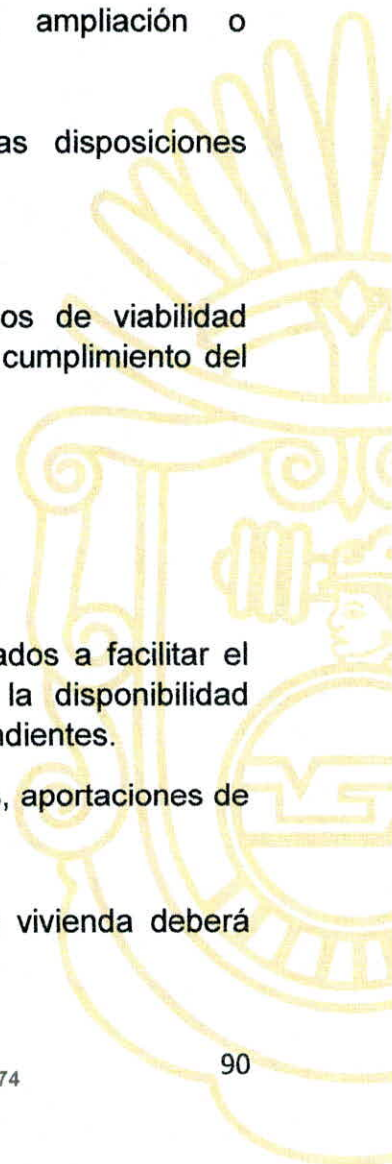
CAPÍTULO IV

DE LOS SUBSIDIOS Y APOYOS PÚBLICOS

Artículo 70. El Estado podrá establecer subsidios y apoyos destinados a facilitar el acceso de la población a una vivienda adecuada, conforme a la disponibilidad presupuestaria y a las reglas de operación de los programas correspondientes.

Los subsidios podrán complementar recursos propios, ahorro, créditos, aportaciones de otras autoridades o cualquier otra fuente lícita de financiamiento.

Artículo 71. El otorgamiento de subsidios estatales en materia de vivienda deberá sujetarse, cuando menos, a los siguientes criterios:





- I. Atender prioritariamente a la población en situación de pobreza, marginación o vulnerabilidad;
- II. Considerar el ingreso y las condiciones socioeconómicas del hogar;
- III. Establecer montos diferenciados conforme a las necesidades y capacidad económica de las personas beneficiarias;
- IV. Favorecer a quienes enfrenten mayor rezago habitacional;
- V. Considerar las diferencias territoriales y los costos de vivienda y construcción existentes en las distintas regiones del Estado;
- VI. Evitar duplicidades injustificadas en el otorgamiento de apoyos públicos;
- VII. Garantizar procedimientos objetivos, transparentes y verificables para la selección de beneficiarios;
- VIII. Procurar que los apoyos contribuyan efectivamente al cumplimiento de los elementos de la vivienda adecuada; y
- IX. Sujetarse a mecanismos de seguimiento, evaluación y rendición de cuentas.

Artículo 72. Los programas de subsidios podrán establecer medidas de atención prioritaria para:

- I. Mujeres jefas de familia;
- II. Mujeres víctimas de violencia;
- III. Personas adultas mayores;
- IV. Personas con discapacidad;
- V. Pueblos y comunidades indígenas y afromexicanas;
- VI. Población rural;
- VII. Personas desplazadas internas;
- VIII. Personas o familias que hayan perdido su vivienda o sufrido afectaciones graves como consecuencia de fenómenos naturales, emergencias o desastres;



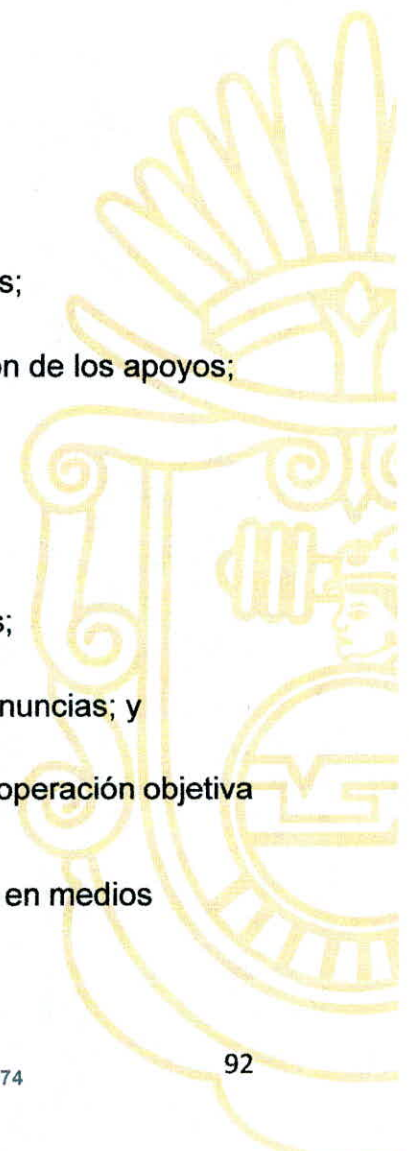


- IX. Personas que habiten viviendas en condiciones de precariedad, hacinamiento o riesgo;
- X. Personas productoras sociales de vivienda y hogares que desarrollen procesos de autoproducción o autoconstrucción; y
- XI. Los demás grupos que determinen los programas correspondientes conforme a criterios de vulnerabilidad y rezago habitacional.

Artículo 73. Las reglas de operación de los programas de subsidio y apoyo deberán contener, cuando menos:

- I. Su objeto y población objetivo;
- II. Los requisitos y criterios de elegibilidad;
- III. Los tipos y montos de los apoyos;
- IV. Los mecanismos y procedimientos de solicitud;
- V. Los criterios de priorización;
- VI. Los derechos y obligaciones de las personas beneficiarias;
- VII. Las causas y procedimientos de suspensión o cancelación de los apoyos;
- VIII. Los mecanismos de supervisión y comprobación;
- IX. Los indicadores para evaluar resultados;
- X. Los mecanismos de transparencia y rendición de cuentas;
- XI. Los procedimientos para presentar inconformidades o denuncias; y
- XII. Las demás disposiciones necesarias para garantizar una operación objetiva y transparente.

Las reglas de operación deberán publicarse y permanecer disponibles en medios accesibles para la población.





CAPÍTULO V

DE LA CONCURRENCIA DE RECURSOS

Artículo 74. El Estado promoverá la concurrencia de recursos de la Federación, los municipios y los sectores social y privado para ampliar el alcance de los programas de vivienda.

Los convenios que establezcan aportaciones concurrentes deberán determinar con claridad el origen, destino, monto, ejercicio, comprobación y mecanismos de fiscalización de los recursos.

Artículo 75. Los recursos públicos estatales destinados a vivienda podrán complementar programas federales o municipales cuando dicha concurrencia:

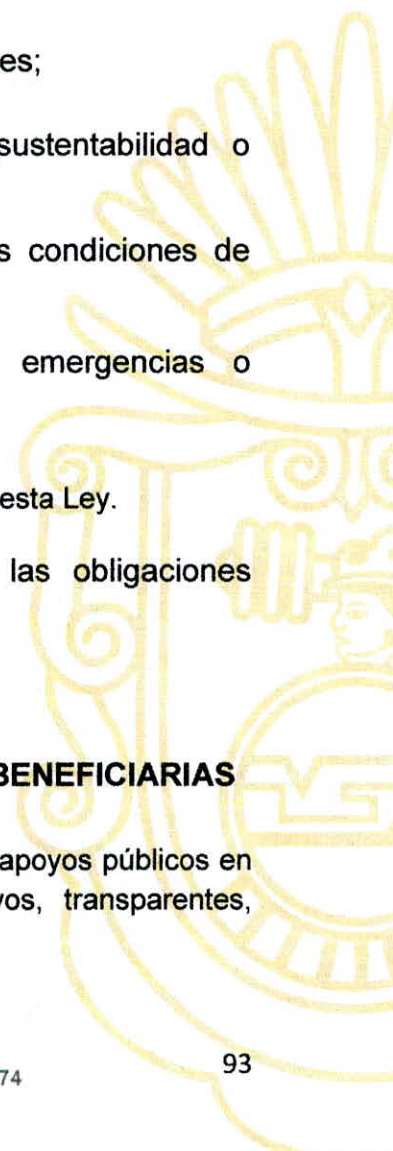
- I. Amplíe el número de personas beneficiarias;
- II. Mejore las características o calidad de las acciones habitacionales;
- III. Permita incorporar infraestructura, servicios, accesibilidad, sustentabilidad o medidas de reducción de riesgos;
- IV. Facilite la atención de comunidades o regiones con mayores condiciones de rezago;
- V. Permita atender situaciones extraordinarias derivadas de emergencias o desastres; o
- VI. Contribuya de cualquier otra forma al cumplimiento de los objetivos de esta Ley.

La concurrencia de recursos no podrá utilizarse para disminuir las obligaciones financieras previamente asumidas por las autoridades participantes.

CAPÍTULO VI

DE LA TRANSPARENCIA Y PROTECCIÓN DE LAS PERSONAS BENEFICIARIAS

Artículo 76. La asignación de créditos, subsidios, financiamientos y demás apoyos públicos en materia de vivienda deberá realizarse mediante procedimientos objetivos, transparentes, accesibles y verificables.





Queda prohibido condicionar el acceso, permanencia o entrega de cualquier beneficio derivado de los programas públicos de vivienda a:

La afiliación a organizaciones políticas, sociales o de cualquier otra naturaleza;

La participación en actos de carácter político o electoral;

La realización de aportaciones económicas distintas de las previstas expresamente en las reglas de operación;

La prestación de servicios personales ajenos al programa; o V. Cualquier otra contraprestación no prevista legalmente.

La utilización de los programas de vivienda con fines distintos a su objeto dará lugar a las responsabilidades correspondientes.

Artículo 77. Las personas solicitantes y beneficiarias de programas estatales de vivienda tendrán derecho a:

Recibir información clara, suficiente, accesible y oportuna sobre los programas y sus requisitos;

Conocer las condiciones financieras de los créditos o apoyos antes de asumir cualquier obligación;

I. Recibir trato digno, igualitario y libre de discriminación;

II. Conocer el estado de sus solicitudes y los motivos de las resoluciones que se emitan;

III. Recibir constancia de los pagos y aportaciones realizados;

IV. Acceder a mecanismos de aclaración, inconformidad y denuncia;

V. La protección de sus datos personales; y

VI. Los demás derechos reconocidos por esta Ley y otras disposiciones aplicables.

Artículo 78. El Instituto y las demás autoridades que administren programas de financiamiento o apoyo deberán integrar mecanismos de control que permitan prevenir, identificar y sancionar duplicidades, simulaciones, conflictos de interés, desvíos de recursos o cualquier práctica que afecte la correcta aplicación de los programas.





La información obtenida para estos fines deberá ser utilizada con apego a la legislación en materia de transparencia y protección de datos personales.

TÍTULO SÉPTIMO

DE LA CALIDAD, HABITABILIDAD, SUSTENTABILIDAD Y RESILIENCIA DE LA VIVIENDA

CAPÍTULO I

DE LA CALIDAD Y HABITABILIDAD DE LA VIVIENDA

Artículo 79. Las acciones de vivienda promovidas, financiadas, ejecutadas o apoyadas por las autoridades estatales o municipales deberán procurar el cumplimiento progresivo de los elementos de la vivienda adecuada previstos en esta Ley y garantizar condiciones de calidad, seguridad, salubridad, accesibilidad, habitabilidad, sustentabilidad y resiliencia.

La calidad de la vivienda deberá valorarse de manera integral, considerando tanto las características físicas de la edificación como su relación con el entorno, la infraestructura, los servicios, el equipamiento y las condiciones ambientales y de riesgo.

Artículo 80. Las viviendas deberán contar con espacios habitables y auxiliares suficientes y funcionales de acuerdo con sus características, número razonable de ocupantes y modalidades habitacionales, conforme a las disposiciones técnicas y reglamentarias aplicables.

En su diseño deberán considerarse, entre otros aspectos:

- I. La superficie, altura, ventilación e iluminación adecuadas;
- II. Las condiciones necesarias para evitar el hacinamiento;
- III. La disponibilidad de espacios para higiene, preparación de alimentos, descanso y convivencia;
- IV. La seguridad y funcionalidad de instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas;
- V. La protección frente a humedad, calor, lluvia, viento y demás condiciones climáticas;





- VI. La accesibilidad de las personas que la habiten;
- VII. La privacidad y convivencia de sus ocupantes; y
- VIII. Las características sociales, culturales y ambientales de la región.

Artículo 81. Las acciones públicas de vivienda deberán garantizar la seguridad estructural de las edificaciones conforme a las disposiciones técnicas, normas oficiales mexicanas, reglamentos de construcción y demás ordenamientos aplicables.

En zonas expuestas a fenómenos naturales deberán promoverse diseños, materiales, sistemas y procedimientos constructivos adecuados a los riesgos identificados.

Las autoridades competentes promoverán la actualización permanente de los instrumentos normativos y técnicos aplicables a la construcción de vivienda, tomando en consideración las características sísmicas, hidrometeorológicas, geológicas y demás condiciones propias del territorio del Estado.

CAPÍTULO II

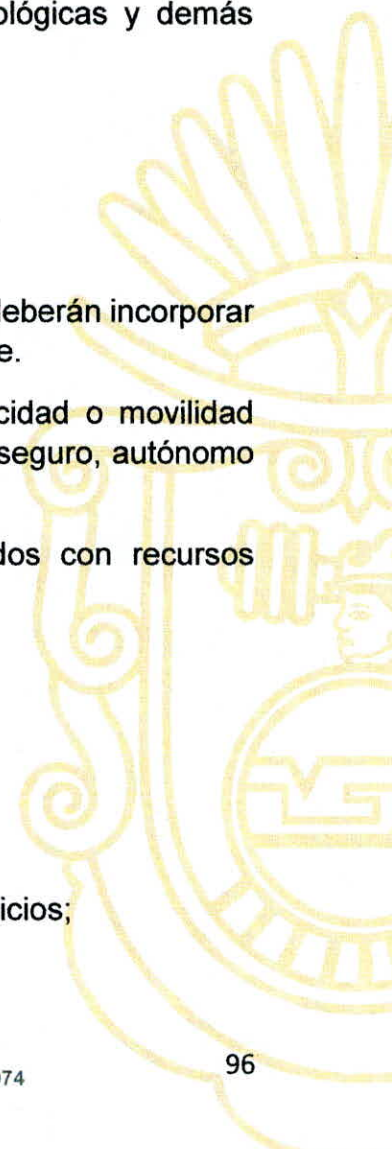
DE LA ACCESIBILIDAD Y EL DISEÑO INCLUSIVO

Artículo 82. Las políticas, programas y acciones públicas de vivienda deberán incorporar progresivamente criterios de accesibilidad universal y diseño incluyente.

Las viviendas destinadas específicamente a personas con discapacidad o movilidad reducida deberán contar con las condiciones necesarias para su uso seguro, autónomo y funcional, conforme a las disposiciones aplicables.

Artículo 83. Los proyectos habitacionales financiados o promovidos con recursos públicos deberán considerar, según su naturaleza:

- I. Rutas accesibles;
- II. Accesos adecuados a las viviendas;
- III. Espacios de circulación seguros;
- IV. Elementos que faciliten el uso de instalaciones sanitarias y servicios;





V. Condiciones que permitan la adaptación futura de las viviendas cuando las necesidades de sus habitantes cambien; y

VI. Las demás medidas previstas en las normas de accesibilidad aplicables.

La accesibilidad deberá considerarse no solamente en la vivienda, sino también en su relación con los espacios públicos, infraestructura, equipamiento y servicios que integren el desarrollo habitacional.

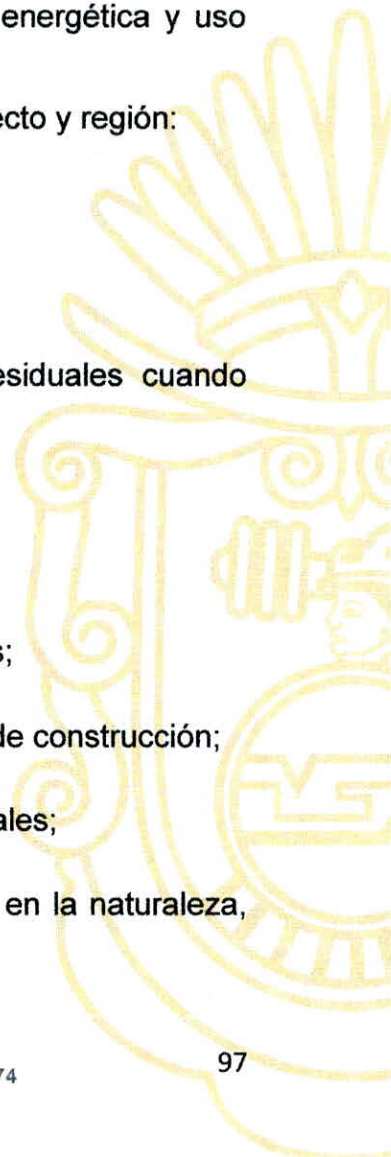
CAPÍTULO III

DE LA SUSTENTABILIDAD Y EFICIENCIA EN EL USO DE LOS RECURSOS

Artículo 84. Las autoridades estatales y municipales promoverán que las acciones de vivienda incorporen criterios de sustentabilidad ambiental, eficiencia energética y uso responsable de los recursos naturales.

Para tal efecto deberán fomentar, según las condiciones de cada proyecto y región:

- I. El uso eficiente y racional del agua;
- II. La captación y aprovechamiento de agua pluvial;
- III. El tratamiento, reúso o aprovechamiento de aguas residuales cuando resulte técnica y sanitariamente viable;
- IV. El uso eficiente de energía;
- V. El aprovechamiento de fuentes renovables de energía;
- VI. El aprovechamiento de iluminación y ventilación naturales;
- VII. El manejo adecuado de residuos derivados de procesos de construcción;
- VIII. La utilización responsable de materiales y recursos naturales;
- IX. La incorporación de áreas verdes y soluciones basadas en la naturaleza, cuando corresponda; y



- X. Las demás tecnologías y medidas que reduzcan el impacto ambiental de las viviendas.

Artículo 85. Las tecnologías, ecotecnias y sistemas aplicados a la vivienda deberán procurar ser asequibles, funcionales, seguros y adecuados a las condiciones sociales, económicas, ambientales y climáticas de la población beneficiaria.

Las autoridades evitarán promover soluciones tecnológicas que, por sus costos de mantenimiento, complejidad operativa o incompatibilidad con las condiciones locales, puedan resultar inviables para las personas beneficiarias.

CAPÍTULO IV

DE LA RESILIENCIA Y ADAPTACIÓN DE LA VIVIENDA

Artículo 86. La Política Estatal de Vivienda promoverá el fortalecimiento de la resiliencia del parque habitacional frente a fenómenos naturales y efectos asociados al cambio climático.

Las acciones de vivienda deberán considerar, de acuerdo con las características de cada región:

- I. Los riesgos sísmicos;
- II. Los ciclones tropicales, huracanes y vientos intensos;
- III. Las lluvias extraordinarias e inundaciones;
- IV. Los deslizamientos y movimientos de ladera;
- V. Las altas temperaturas y demás condiciones climáticas extremas;
- VI. La erosión y afectaciones costeras, cuando corresponda; y
- VII. Los demás riesgos identificados por las autoridades competentes.

Artículo 87. El Estado y los municipios promoverán programas de diagnóstico, asistencia técnica, mejoramiento y reforzamiento de viviendas que presenten condiciones de vulnerabilidad estructural, particularmente en zonas expuestas recurrentemente a fenómenos naturales.



Dichos programas deberán priorizar, de acuerdo con la disponibilidad presupuestaria, a población de menores ingresos y comunidades con mayores condiciones de vulnerabilidad y riesgo.

Artículo 88. En los programas públicos de reconstrucción derivados de emergencias o desastres deberá procurarse que las viviendas reconstruidas no reproduzcan las condiciones de vulnerabilidad existentes previamente.

Las acciones de reconstrucción deberán incorporar criterios de seguridad estructural, adaptación al riesgo, habitabilidad, accesibilidad, sustentabilidad, adecuación cultural y disponibilidad de servicios.

Cuando las condiciones del lugar permitan la reconstrucción, deberán promoverse soluciones adecuadas a las características climáticas y ambientales de la región.

CAPÍTULO V

DE LOS MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

Artículo 89. Las acciones públicas de vivienda deberán promover la utilización de materiales, productos, componentes, procedimientos y sistemas constructivos que cumplan con las normas oficiales mexicanas y demás disposiciones técnicas aplicables.

En su selección deberán considerarse:

- I. La seguridad y calidad;
- II. La durabilidad;
- III. Las características climáticas y ambientales de la región;
- IV. Su disponibilidad y mantenimiento;
- V. Su eficiencia térmica y energética;
- VI. Su impacto ambiental;
- VII. Su costo y asequibilidad; y





VIII. Su compatibilidad con las técnicas y características culturales locales.

Artículo 90. Las autoridades promoverán, cuando resulte técnica y ambientalmente adecuado, el aprovechamiento de materiales disponibles en las distintas regiones del Estado y el fortalecimiento de técnicas constructivas locales que acrediten condiciones de seguridad, calidad y durabilidad.

El uso de materiales locales deberá procurar fortalecer las economías regionales, reducir costos de traslado, fomentar el arraigo y preservar conocimientos y expresiones constructivas tradicionales, sin comprometer la seguridad de las viviendas.

Artículo 91. El Instituto promoverá la investigación, desarrollo, evaluación y difusión de tecnologías y sistemas constructivos aplicables a la vivienda, particularmente aquellos que:

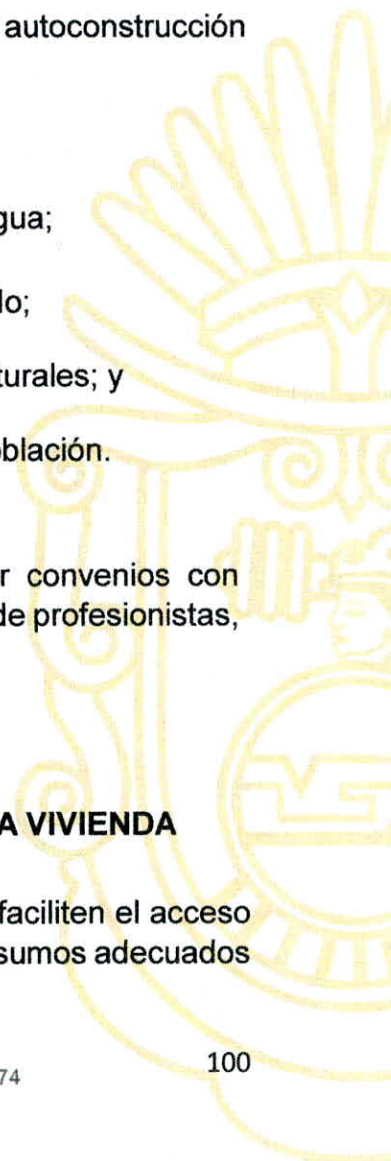
- I. Reduzcan los costos de construcción y mantenimiento;
- II. Sean susceptibles de utilizarse en procesos de autoproducción y autoconstrucción asistida;
- III. Mejoren la seguridad estructural;
- IV. Incrementen la eficiencia energética y el aprovechamiento del agua;
- V. Respondan a las condiciones climáticas y ambientales del Estado;
- VI. Contribuyan a disminuir la vulnerabilidad frente a fenómenos naturales; y
- VII. Sean adecuados a las condiciones sociales y culturales de la población.

Para el cumplimiento de estas acciones, el Instituto podrá celebrar convenios con instituciones de educación superior, centros de investigación, colegios de profesionistas, organizaciones especializadas y sectores productivos.

CAPÍTULO VI

DE LA PRODUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE MATERIALES PARA VIVIENDA

Artículo 92. El Estado y los municipios promoverán mecanismos que faciliten el acceso de la población, particularmente de menores ingresos, a materiales e insumos adecuados





para la construcción, autoproducción, autoconstrucción, ampliación, reparación y mejoramiento de vivienda.

Las acciones que se desarrollen deberán fomentar condiciones de calidad, competencia, transparencia y asequibilidad.

Artículo 93. El Instituto podrá celebrar convenios con productores, distribuidores, organizaciones sociales y demás participantes del sector para promover:

- I. La adquisición de materiales a precios preferenciales;
- II. La integración de paquetes de materiales destinados a programas públicos de vivienda;
- III. El establecimiento de mecanismos de distribución en comunidades con dificultades de acceso;
- IV. El abastecimiento de materiales para vivienda emergente y reconstrucción;
- V. El apoyo a programas de autoproducción, autoconstrucción y mejoramiento de vivienda; y
- VI. La promoción de materiales sustentables, regionales y certificados.

Los convenios que impliquen recursos públicos deberán sujetarse a las disposiciones aplicables en materia de adquisiciones, transparencia, fiscalización y responsabilidades.

Artículo 94. Los apoyos públicos destinados a materiales para vivienda deberán acompañarse, cuando la naturaleza de la intervención lo requiera, de orientación o asistencia técnica que permita su adecuada utilización.

La entrega de materiales no deberá sustituir la asistencia técnica cuando las acciones impliquen modificaciones estructurales, ampliaciones, reforzamientos o construcciones que puedan comprometer la seguridad de las personas.

CAPÍTULO VII

DE LOS CONJUNTOS Y DESARROLLOS HABITACIONALES

Artículo 95. Los conjuntos y desarrollos habitacionales deberán procurar condiciones adecuadas de integración urbana, convivencia, seguridad, accesibilidad, infraestructura, equipamiento y servicios.





Las autoridades competentes promoverán que su diseño y funcionamiento favorezcan:

- I. La integración con el entorno urbano;
- II. La disponibilidad y conservación de infraestructura y servicios;
- III. La movilidad y accesibilidad;
- IV. La existencia y conservación de espacios comunes;
- V. La convivencia social y comunitaria;
- VI. La seguridad de sus habitantes;
- VII. La sustentabilidad ambiental; y
- VIII. El adecuado mantenimiento de las instalaciones y áreas comunes.

Artículo 96. La administración y mantenimiento de las áreas, instalaciones y servicios comunes de conjuntos habitacionales se sujetará al régimen jurídico que les resulte aplicable.

Las autoridades podrán promover mecanismos de organización, capacitación y asistencia que faciliten a las personas residentes la adecuada administración, conservación y mantenimiento de dichos espacios.

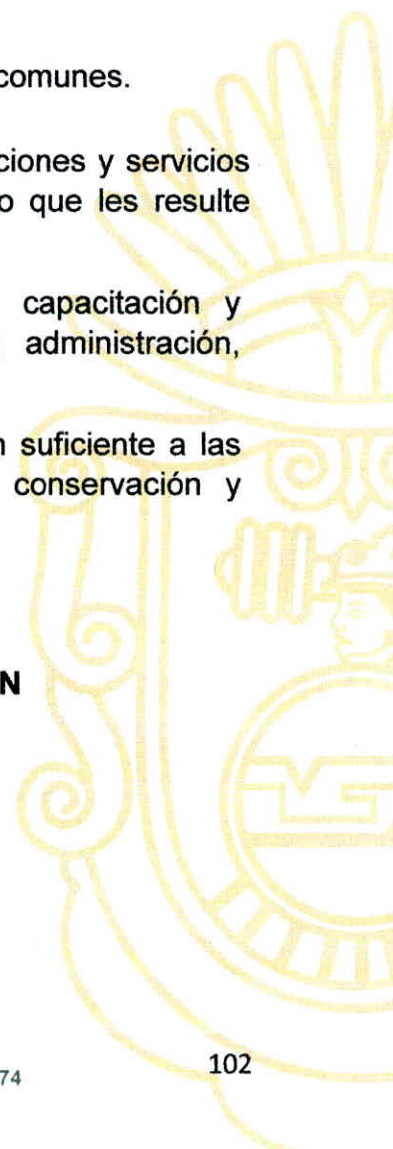
En los programas públicos de vivienda deberá brindarse información suficiente a las personas beneficiarias sobre las obligaciones asociadas con la conservación y mantenimiento de las áreas comunes.

TÍTULO OCTAVO

DE LA PRODUCCIÓN SOCIAL, AUTOPRODUCCIÓN Y AUTOCONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA

CAPÍTULO I

DE LA PRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA





Artículo 97. El Estado y los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, reconocerán, promoverán y facilitarán la producción social de vivienda como una modalidad legítima para el ejercicio progresivo del derecho a una vivienda adecuada.

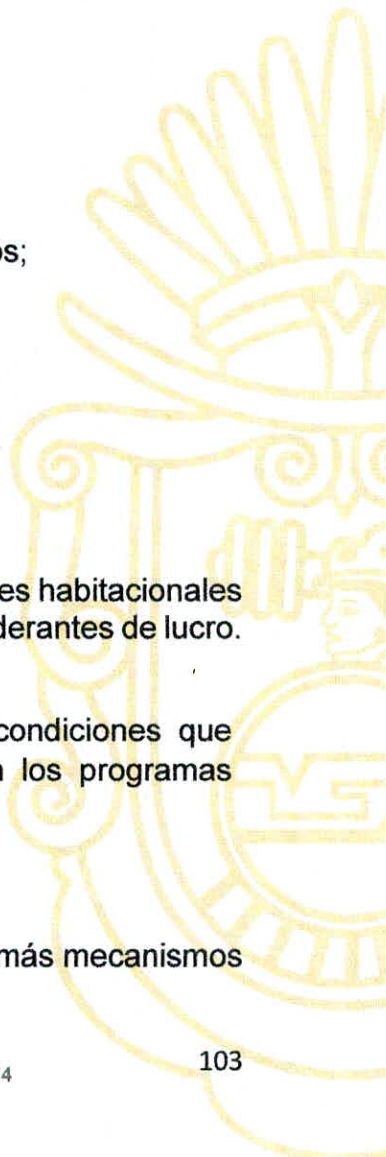
Las políticas y programas en esta materia deberán procurar que las personas, familias, grupos organizados y comunidades participen activamente en las decisiones y procesos relacionados con la solución de sus necesidades habitacionales.

Artículo 98. Las acciones de producción social de vivienda podrán comprender:

- I. La adquisición y gestión de suelo;
- II. La autoproducción y autoconstrucción de vivienda;
- III. La construcción progresiva;
- IV. La ampliación, reparación, rehabilitación y mejoramiento;
- V. La sustitución de vivienda;
- VI. La introducción o mejoramiento de instalaciones y servicios;
- VII. La adquisición y utilización organizada de materiales;
- VIII. La asistencia técnica integral;
- IX. La capacitación y organización comunitaria; y
- X. Las demás acciones necesarias para satisfacer necesidades habitacionales mediante procesos predominantemente sociales y sin fines preponderantes de lucro.

Artículo 99. Las autoridades estatales y municipales promoverán condiciones que faciliten la participación de los productores sociales de vivienda en los programas públicos y, conforme a sus respectivas competencias, podrán:

- I. Facilitar el acceso a suelo apto para vivienda;
- II. Promover esquemas de crédito, ahorro, subsidio, garantías y demás mecanismos de financiamiento;





- III. Facilitar el acceso a materiales e insumos;
- IV. Brindar o promover asistencia técnica integral;
- V. Simplificar los procedimientos administrativos aplicables;
- VI. Promover capacitación y fortalecimiento organizativo;
- VII. Facilitar el acceso a información sobre programas y apoyos públicos;
- VIII. Promover convenios con instituciones académicas, organizaciones sociales, colegios de profesionistas y demás entidades especializadas; y
- IX. Desarrollar los demás mecanismos compatibles con los objetivos de esta Ley.

Los apoyos previstos en este artículo se sujetarán a las reglas de operación, disponibilidad presupuestaria y demás disposiciones aplicables.

CAPÍTULO II

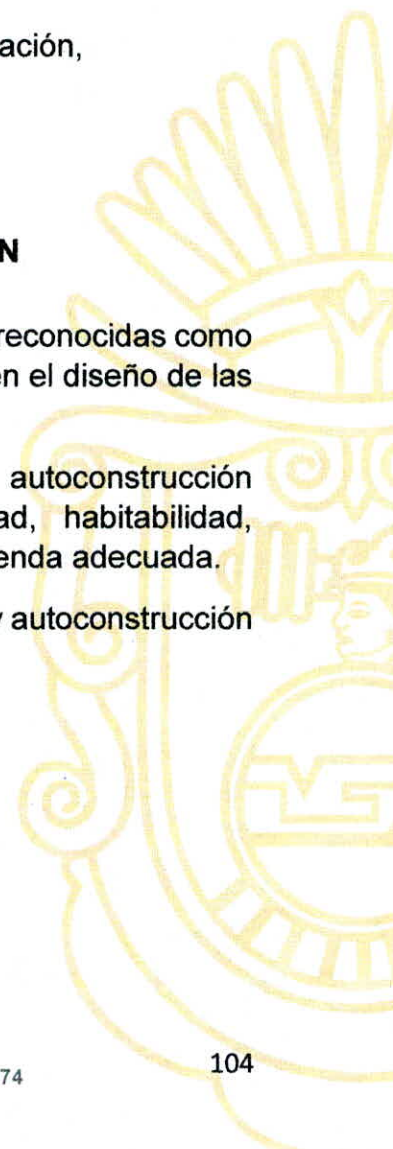
DE LA AUTOPRODUCCIÓN Y AUTOCONSTRUCCIÓN

Artículo 100. La autoproducción y autoconstrucción de vivienda serán reconocidas como modalidades de producción habitacional y deberán ser consideradas en el diseño de las políticas y programas estatales y municipales.

Las autoridades procurarán que los procesos de autoproducción y autoconstrucción permitan alcanzar progresivamente las condiciones de seguridad, habitabilidad, accesibilidad, sustentabilidad, resiliencia y demás elementos de la vivienda adecuada.

Artículo 101. Los programas públicos destinados a la autoproducción y autoconstrucción podrán comprender:

- I. Financiamiento y microfinanciamiento;
- II. Subsidios y apoyos complementarios;
- III. Paquetes de materiales;
- IV. Asistencia para el diseño de la vivienda;





- V. Asesoría estructural y constructiva;
- VI. Capacitación para la ejecución de las obras;
- VII. Supervisión y acompañamiento técnico;
- VIII. Orientación jurídica relacionada con suelo y vivienda;
- IX. Proyectos o soluciones constructivas adaptables a las características regionales; y
- X. Los demás apoyos necesarios para mejorar la calidad y seguridad de los procesos habitacionales.

La asistencia técnica deberá guardar proporción con la naturaleza y complejidad de la intervención.

Artículo 102. Las acciones de autoproducción y autoconstrucción apoyadas con recursos públicos deberán desarrollarse en suelo jurídicamente susceptible de uso habitacional y compatible con los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

No podrán otorgarse apoyos públicos destinados a la construcción o ampliación de vivienda en zonas de riesgo no mitigable.

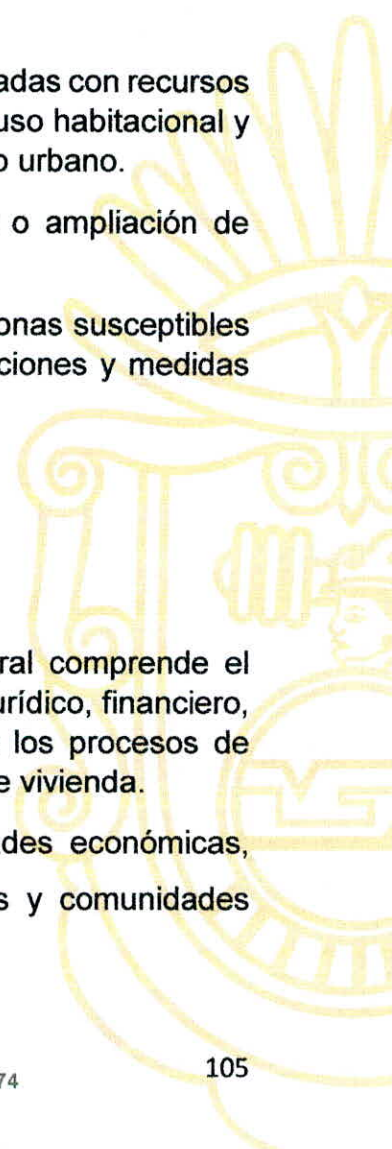
Cuando se trate de intervenciones en vivienda existente ubicada en zonas susceptibles de riesgo mitigable, deberán observarse previamente las recomendaciones y medidas determinadas por las autoridades competentes.

CAPÍTULO III

DE LA ASISTENCIA TÉCNICA INTEGRAL

Artículo 103. Para efectos de esta Ley, la asistencia técnica integral comprende el conjunto de servicios de asesoría, acompañamiento y apoyo técnico, jurídico, financiero, social y constructivo destinado a mejorar la calidad y seguridad de los procesos de producción social, autoproducción, autoconstrucción y mejoramiento de vivienda.

La asistencia técnica deberá considerar las necesidades, capacidades económicas, características culturales y condiciones territoriales de las personas y comunidades beneficiarias.





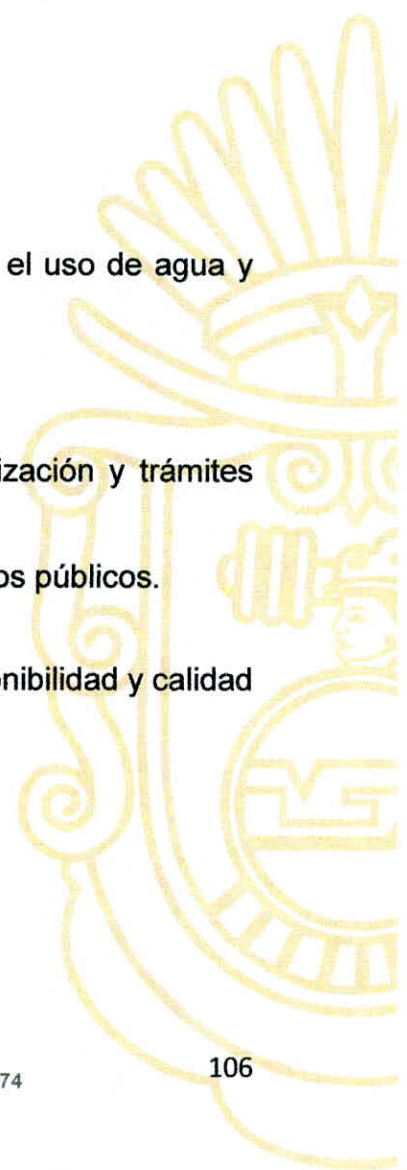
Artículo 104. La asistencia técnica podrá comprender, entre otros:

- I. Diagnóstico de las necesidades habitacionales;
- II. Evaluación de las condiciones del terreno y de la vivienda existente;
- III. Diseño arquitectónico y estructural;
- IV. Elaboración y adaptación de proyectos;
- V. Presupuestación y programación de obra;
- VI. Orientación para la adquisición y utilización de materiales;
- VII. Capacitación constructiva;
- VIII. Supervisión y seguimiento de las obras;
- IX. Incorporación de medidas de accesibilidad;
- X. Incorporación de ecotecnia y medidas de eficiencia en el uso de agua y energía;
- XI. Identificación y reducción de riesgos;
- XII. Orientación jurídica sobre propiedad, posesión, regularización y trámites relacionados con la vivienda; y
- XIII. Orientación sobre mecanismos de financiamiento y apoyos públicos.

Artículo 105. El Instituto promoverá mecanismos para ampliar la disponibilidad y calidad de la asistencia técnica integral.

Para tal efecto podrá celebrar convenios con:

- I. Instituciones de educación superior;
- II. Centros de investigación;





III. Colegios y asociaciones de profesionistas;

IV. Organizaciones de la sociedad civil;

V. Organizaciones y productores sociales de vivienda;

VI. Instituciones y organismos especializados; y

VII. Personas físicas o morales que acrediten capacidad técnica en las materias correspondientes.

Los mecanismos de colaboración deberán procurar que la asistencia sea accesible y adecuada para la población de menores ingresos.

CAPÍTULO IV

DE LA VIVIENDA RURAL Y COMUNITARIA

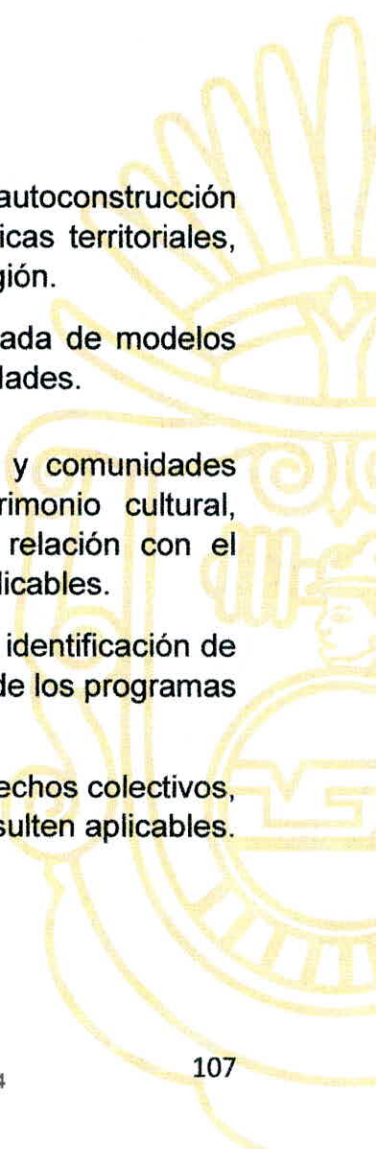
Artículo 106. Los programas de producción social, autoproducción y autoconstrucción destinados a comunidades rurales deberán considerar las características territoriales, económicas, productivas, ambientales, sociales y culturales de cada región.

Las soluciones habitacionales deberán evitar la aplicación indiscriminada de modelos constructivos ajenos a las necesidades y formas de vida de las comunidades.

Artículo 107. En los programas de vivienda destinados a pueblos y comunidades indígenas y afromexicanas deberán respetarse su identidad, patrimonio cultural, conocimientos tradicionales, formas de organización comunitaria y relación con el territorio, en términos de las disposiciones constitucionales y legales aplicables.

Las autoridades promoverán la participación de las comunidades en la identificación de sus necesidades habitacionales y en el diseño, ejecución y evaluación de los programas destinados a su beneficio.

Cuando las medidas sean susceptibles de afectar directamente sus derechos colectivos, deberán observarse los mecanismos de participación y consulta que resulten aplicables.





Artículo 108. En la vivienda rural y comunitaria podrán promoverse técnicas, diseños y materiales tradicionales o regionales, siempre que permitan garantizar condiciones adecuadas de seguridad, habitabilidad y durabilidad.

Las autoridades y organismos que brinden asistencia técnica procurarán combinar los conocimientos y técnicas constructivas locales con las medidas necesarias para mejorar la seguridad estructural, sustentabilidad y resiliencia de las viviendas.

CAPÍTULO V

DE LAS ORGANIZACIONES Y COOPERATIVAS DE VIVIENDA

Artículo 109. Las organizaciones sociales legalmente constituidas podrán participar en la promoción y desarrollo de programas de producción social de vivienda, de conformidad con esta Ley y demás disposiciones aplicables.

Las autoridades podrán celebrar con dichas organizaciones convenios de concertación para facilitar el acceso a suelo, financiamiento, materiales, asistencia técnica y demás instrumentos relacionados con la producción social de vivienda.

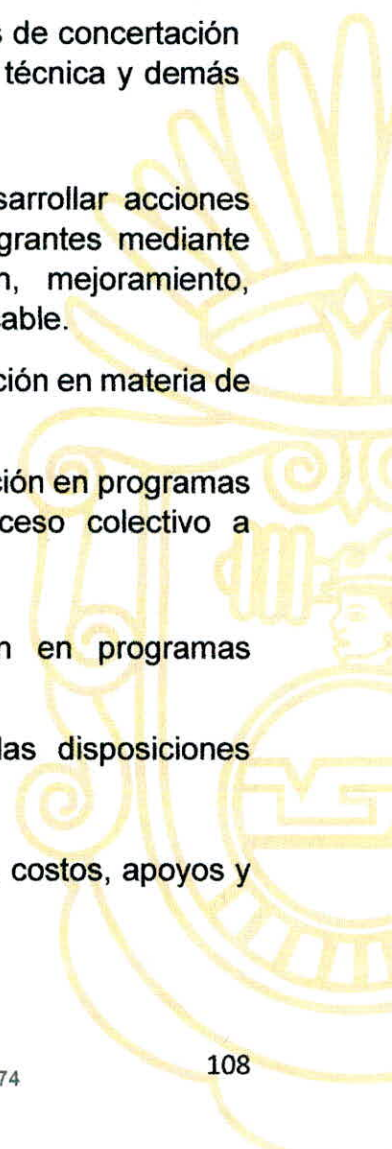
Artículo 110. Las sociedades cooperativas de vivienda podrán desarrollar acciones destinadas a satisfacer las necesidades habitacionales de sus integrantes mediante procesos de adquisición de suelo, construcción, autoproducción, mejoramiento, administración y demás modalidades permitidas por la legislación aplicable.

Su constitución, organización y funcionamiento se regirán por la legislación en materia de sociedades cooperativas y demás disposiciones aplicables.

Las autoridades estatales y municipales podrán promover su participación en programas de vivienda, particularmente cuando contribuyan a facilitar el acceso colectivo a soluciones habitacionales adecuadas.

Artículo 111. Las organizaciones y cooperativas que participen en programas financiados o apoyados con recursos públicos deberán:

- I. Encontrarse legalmente constituidas cuando así lo exijan las disposiciones aplicables;
- II. Informar claramente a sus integrantes sobre las características, costos, apoyos y obligaciones derivados del programa;





- III. Administrar los recursos y apoyos conforme a los fines para los que fueron otorgados;
- IV. Llevar los registros y documentación necesarios para acreditar su correcta aplicación;
- V. Permitir las acciones de supervisión, seguimiento y evaluación de las autoridades competentes;
- VI. Evitar cualquier forma de discriminación o condicionamiento político, electoral o distinto al objeto del programa; y
- VII. Cumplir con las demás obligaciones establecidas en las reglas de operación y disposiciones aplicables.

TÍTULO NOVENO

DE LA VIGILANCIA, RESPONSABILIDADES Y MEDIOS DE DEFENSA

CAPÍTULO I

DE LA VIGILANCIA Y CUMPLIMIENTO

Artículo 112. La Secretaría, el Instituto y los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, vigilarán el cumplimiento de esta Ley, sus disposiciones reglamentarias, los programas de vivienda y demás instrumentos derivados de la misma.

Cuando para el cumplimiento de sus atribuciones resulte necesaria la intervención de autoridades en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial, protección civil, medio ambiente, responsabilidades administrativas, protección al consumidor o cualquier otra materia relacionada, deberán establecerse los mecanismos de coordinación correspondientes.

Artículo 113. Las medidas de seguridad y sanciones administrativas derivadas del incumplimiento de disposiciones relacionadas con desarrollo urbano, uso del suelo, construcción, protección civil, gestión integral de riesgos y demás materias vinculadas con las acciones de vivienda se aplicarán conforme a los ordenamientos específicos que resulten competentes.





Lo anterior se entenderá sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles, penales o de cualquier otra naturaleza que correspondan.

CAPÍTULO II

DE LAS IRREGULARIDADES EN LOS PROGRAMAS PÚBLICOS DE VIVIENDA

Artículo 114. Las personas solicitantes y beneficiarias de programas públicos de vivienda deberán proporcionar información y documentación veraz para acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en esta Ley, las reglas de operación y demás disposiciones aplicables.

La presentación de información o documentación falsa, alterada o utilizada dolosamente para obtener un beneficio podrá dar lugar, previo procedimiento en el que se garantice el derecho de audiencia, a:

- I. La cancelación de la solicitud;
- II. La suspensión o cancelación del apoyo;
- III. La obligación de reintegrar los recursos públicos obtenidos indebidamente;
- IV. La recuperación de la vivienda o inmueble, cuando así se encuentre expresamente previsto en el instrumento jurídico correspondiente y resulte legalmente procedente; y
- V. Las demás responsabilidades establecidas en las disposiciones aplicables.

La autoridad deberá valorar las circunstancias particulares del caso y garantizar en todo momento el debido proceso.

Artículo 115. Los apoyos, subsidios, créditos, viviendas y lotes otorgados mediante programas públicos deberán utilizarse para los fines y bajo las condiciones establecidos en el programa y en el instrumento jurídico correspondiente.

Las reglas de operación deberán establecer de manera clara las obligaciones de las personas beneficiarias y los supuestos que puedan dar lugar a suspensión, cancelación, recuperación o reintegro.

Ninguna medida que implique privación o recuperación de una vivienda podrá ejecutarse sin que previamente se haya seguido el procedimiento legal correspondiente y se haya garantizado el derecho de audiencia y defensa de la persona afectada.





Artículo 116. Cuando una vivienda o lote haya sido adquirido mediante subsidios, créditos preferenciales u otros apoyos públicos sujetos a restricciones temporales para su transmisión, ésta deberá realizarse conforme a las condiciones previstas en el contrato, reglas de operación y demás disposiciones aplicables.

Las restricciones deberán tener una finalidad legítima de protección del carácter social de los recursos públicos, ser proporcionales y encontrarse claramente establecidas desde el otorgamiento del beneficio.

Los fedatarios públicos que intervengan en actos relacionados con bienes sujetos a dichas restricciones deberán verificar el cumplimiento de los requisitos legales que resulten aplicables.

Artículo 117. Cuando la autoridad advierta hechos que pudieran constituir desvío de recursos, simulación, fraude, actos de corrupción, condicionamiento político o electoral de programas de vivienda, conflicto de interés o cualquier otra conducta posiblemente ilícita, deberá hacerlo del conocimiento de las autoridades competentes.

La aplicación de las responsabilidades correspondientes será independiente de las acciones necesarias para recuperar los recursos públicos o bienes obtenidos indebidamente.

CAPÍTULO III

DE LA DENUNCIA Y LOS MEDIOS DE DEFENSA

Artículo 118. Toda persona podrá hacer del conocimiento de las autoridades competentes hechos, actos u omisiones que pudieran constituir incumplimientos a esta Ley o irregularidades relacionadas con la operación de programas públicos de vivienda.

Las autoridades deberán establecer mecanismos accesibles para la recepción, seguimiento y atención de denuncias, quejas e inconformidades.

Las denuncias podrán presentarse sin perjuicio de los mecanismos previstos en otras disposiciones legales.

Artículo 119. Las resoluciones y actos administrativos definitivos dictados por las autoridades estatales o municipales con fundamento en esta Ley podrán impugnarse mediante los recursos administrativos o medios de defensa previstos en la legislación aplicable.

En todo procedimiento deberán garantizarse los principios de legalidad, seguridad jurídica, audiencia, defensa, fundamentación, motivación e imparcialidad.





TRANSITORIOS

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

SEGUNDO. Se abroga la Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero Número 573, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado número 102, de fecha 14 de diciembre de 2004.

Se derogan todas las disposiciones que se opongan a la presente Ley.

TERCERO. Los derechos adquiridos, actos jurídicos, contratos, créditos, convenios, procedimientos, programas y obligaciones constituidos con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley conservarán su validez y continuarán rigiéndose, en lo que corresponda, por las disposiciones conforme a las cuales fueron celebrados o iniciados, sin perjuicio de la aplicación de aquellas disposiciones de esta Ley que resulten más favorables y jurídicamente procedentes.

Los procedimientos administrativos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley deberán concluirse conforme a las disposiciones vigentes al momento de su inicio.

CUARTO. El Instituto de Vivienda y Suelo Urbano de Guerrero continuará funcionando como organismo público descentralizado de la Administración Pública Estatal, conservando su personalidad jurídica, patrimonio, derechos y obligaciones.

La entrada en vigor de la presente Ley y las modificaciones que de ella deriven respecto de la organización y funcionamiento del Instituto no implicarán su extinción, liquidación o creación de un nuevo organismo, ni afectarán por sí mismas la continuidad de las relaciones jurídicas, laborales, administrativas, contractuales o patrimoniales previamente existentes.

Las adecuaciones a su estructura, organización y funcionamiento se realizarán conforme a lo previsto en la presente Ley, su Estatuto Orgánico y demás disposiciones aplicables.

QUINTO. El Poder Ejecutivo del Estado deberá realizar las adecuaciones reglamentarias y administrativas necesarias para la aplicación de esta Ley dentro de los **ciento ochenta días naturales** siguientes a su entrada en vigor.





Dentro del mismo plazo deberán realizarse las adecuaciones necesarias al Estatuto Orgánico y demás disposiciones administrativas que regulen el funcionamiento del Instituto.

En tanto se expidan las nuevas disposiciones reglamentarias y administrativas, continuarán aplicándose las vigentes en todo aquello que no se oponga a la presente Ley.

SEXTO. El Programa Estatal de Vivienda previsto en esta Ley deberá formularse y publicarse dentro de los doce meses siguientes a su entrada en vigor.

Hasta en tanto se expida dicho Programa, continuarán aplicándose los instrumentos de planeación y programación en materia de vivienda vigentes a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, en todo aquello que no se oponga a sus disposiciones.

La formulación del primer Programa Estatal de Vivienda deberá considerar un diagnóstico actualizado de la situación habitacional del Estado, las necesidades de suelo, el rezago habitacional, las condiciones regionales, los riesgos territoriales y los elementos que integran el derecho a la vivienda adecuada.

SÉPTIMO. Los municipios deberán armonizar sus programas, disposiciones administrativas e instrumentos en materia de vivienda con la presente Ley, en el ámbito de sus respectivas competencias y conforme a su disponibilidad presupuestaria.

La Secretaría y el Instituto brindarán asistencia técnica a los municipios que lo soliciten para facilitar dicho proceso, con especial atención a aquellos que presenten mayores condiciones de rezago institucional o capacidad técnica limitada.

OCTAVO. El Sistema Estatal de Vivienda deberá iniciar su funcionamiento dentro de los ciento ochenta días naturales siguientes a la entrada en vigor de esta Ley.

La instalación y funcionamiento del Sistema deberá realizarse mediante el aprovechamiento de las estructuras administrativas existentes y no implicará, por sí misma, la creación de nuevas plazas, unidades administrativas u órganos desconcentrados.





NOVENO. El Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda y Suelo deberá integrarse progresivamente con la información y registros disponibles de las dependencias y entidades estatales y municipales.

Las autoridades competentes deberán adoptar las medidas necesarias para homologar, actualizar e interoperar dicha información, de conformidad con las disposiciones aplicables en materia de información estadística, transparencia y protección de datos personales.

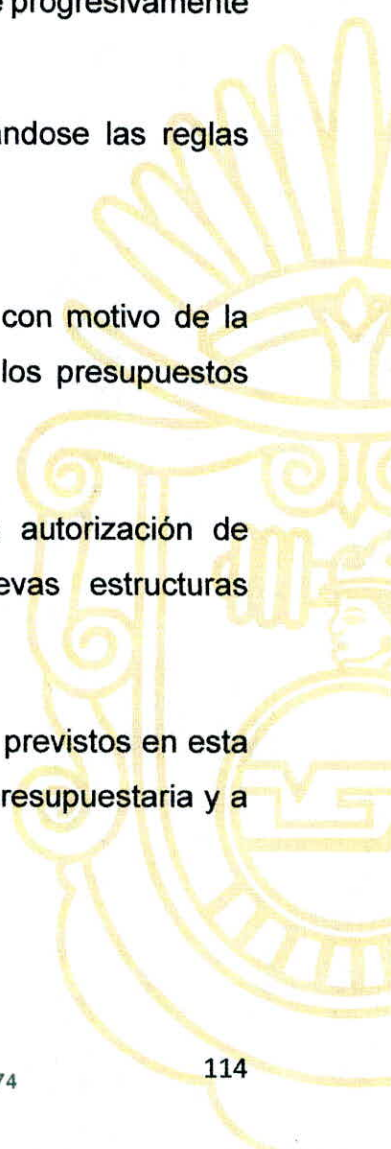
DÉCIMO. Las reglas de operación de los programas estatales de vivienda vigentes a la entrada en vigor de esta Ley deberán revisarse y, en su caso, adecuarse progresivamente a sus disposiciones.

Hasta en tanto se realicen dichas adecuaciones, continuarán aplicándose las reglas vigentes en todo aquello que no se oponga a esta Ley.

DÉCIMO PRIMERO. Las erogaciones que, en su caso, se generen con motivo de la entrada en vigor de la presente Ley deberán cubrirse con cargo a los presupuestos aprobados de las dependencias y entidades competentes.

La entrada en vigor de esta Ley no implicará, por sí misma, la autorización de ampliaciones presupuestales ni la creación obligatoria de nuevas estructuras administrativas, plazas o unidades de gasto.

Los programas, subsidios, apoyos, financiamientos y demás acciones previstos en esta Ley se implementarán progresivamente conforme a la disponibilidad presupuestaria y a las disposiciones aplicables.



DÉCIMO SEGUNDO. Las referencias contenidas en leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y demás disposiciones jurídicas al Programa Sectorial de Vivienda, cuando correspondan al instrumento rector estatal en la materia, se entenderán realizadas al Programa Estatal de Vivienda, una vez que éste sea expedido conforme a la presente Ley.

Lo anterior se entenderá sin perjuicio de las adecuaciones normativas que posteriormente resulten necesarias para armonizar dichos ordenamientos.

DÉCIMO TERCERO. Publíquese para su conocimiento general en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, en el portal web del Congreso del Estado y en los medios de comunicación.

Chilpancingo, Guerrero agosto 28 del 2026



LXIV
LEGISLATURA
H. CONGRESO DEL ESTADO DE
GUERRERO
PODER LEGISLATIVO
DIP. VIOLETA
MARTÍNEZ PACHECO

ATENTAMENTE

DIPUTADA VIOLETA MARTÍNEZ PACHECO