

**H. CONGRESO DEL ESTADO DE JALISCO.  
P R E S E N T E:**

El suscrito, **Abel Hernández Márquez** diputado integrante del Grupo Parlamentario de Acción Nacional de la Sexagésima Tercera Legislatura del Congreso del Estado de Jalisco, en uso de las facultades que me confieren los artículos 28 fracción I y 35 fracción I de la Constitución Política; así como los artículos 26 numeral 1 fracción XI, 27 numeral 1 fracción I, 135 numeral 1 fracción I, 137 y 142 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, ambos ordenamientos del Estado de Jalisco, elevo a la consideración de esta Asamblea **Iniciativa de Ley que abroga la Ley de Vivienda para el Estado de Jalisco y crea la Ley de Acceso al Hábitat Digno y Adecuado para el Estado de Jalisco; se reforman los artículos 8 y 16 de la Ley de los Derechos de las Niñas, Niños y Adolescentes del Estado de Jalisco, y reforma las fracciones LXXXIII, LXXXIII, LXXXIV, LXXXV, LXXXVI y se adiciona la fracción LXXXVII del artículo 5 del Código de Urbano para el Estado de Jalisco**, misma que se fundamenta en la siguiente:

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.**

1. En la actualidad el tener una vivienda adecuada se ha convertido en una de las necesidades básicas del ser humano. Sin embargo, las problemáticas en torno a la vivienda siguen siendo un tema pendiente sin resolver, al tratarse de un tema complejo y multifactorial que afecta a gran parte de la población por tratarse de un derecho humano que es interdependiente con otros derechos. Uno de las principales problemáticas es el déficit habitacional, la localización de las viviendas, sus altos costos, falta de equipamientos y servicios que en suma repercuten en el acceso a un hábitat equitativo.

Acceder a una vivienda se ha convertido en un factor de desigualdad social y económico, años atrás, era un parteaguas de desarrollo en todos los países, sin embargo, estudios recientes han demostrado que la vivienda la han tomado como un factor de especulación por parte del sector inmobiliario privado, quienes lo analizan desde una perspectiva de utilidad económica.

La Organización de las Naciones Unidas (ONU), 2020, externó que: “la vivienda representa más del 70% del uso del suelo en la mayoría de las

ciudades y determina la forma y la densidad urbana, proporcionando también empleo y contribuyendo al crecimiento económico, no obstante, su sentido facilitador ha fracasado y se ha convertido en factor de desigualdad social y económico. **El 97% de las viviendas en los países desarrollados o en vías de desarrollo no son accesibles financieramente para quienes se destinaron inicialmente**<sup>1</sup>.

Dentro del mismo contexto que señaló la Organización de las Naciones Unidas (ONU), el déficit de vivienda representa un reto, el 2010, alrededor de 980 millones de hogares urbanos carecían de una vivienda decente, así como lo harán otros 600 millones de entre 2010 y 2030; otros 1000 millones de nuevos hogares se van a necesitar para 2025, con un costo aproximado de US\$650 mil millones por año o de US\$9 a 11 millones en total; adicionalmente, la falta de calidad es mucho mayor que la falta de cantidad.

Es imperante mencionar que las viviendas adecuadas y dignas, son aquellas *“que, aunque la mayor parte de la población habita en viviendas, no todas las viviendas satisfacen apropiadamente los criterios o estándares básicos que corresponden con la definición de una vivienda digna”*. También se puede observar, como define a la vivienda adecuada el Programa Hábitat, formulado en el marco de la Segunda Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos, celebrada en Estambul (Turquía), 1996 (Hábitat II), en su Capítulo IV, referido al Plan de Acción Mundial en vivienda, *“una vivienda adecuada significa algo más que tener un techo bajo el que guarecerse. Significa también disponer de un lugar privado, espacio suficiente, accesibilidad física, seguridad adecuada, seguridad de tenencia, estabilidad y durabilidad estructurales, iluminación, calefacción y ventilación suficientes, una infraestructura básica adecuada que incluya servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y eliminación de desechos, factores apropiados de calidad de medio ambiente y relacionados con la salud, y un emplazamiento adecuado y con acceso al trabajo y a los servicios básicos, todo ello a un costo razonable”*<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> ONU. (2020). *Vivienda: inviable para la mayoría*. Obtenido de <https://onuhabitat.org.mx/index.php/vivienda-inviable-para-la-mayoria>: Banco Mundial

<sup>2</sup> Crossley, J. C. (2015). *DÉFICIT HABITACIONAL EN AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE*. Obtenido de <https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/D%C3%A9ficit%20habitacional.pdf>: ONU-HABITAT

Las problemáticas del hábitat han exacerbado la reproducción de la desigualdad socio territorial, la cual es entendida como el resultado de la mezcla de dos factores estructurales: el funcionamiento del mercado del suelo y las políticas habitacionales poco exitosas, lo que incide en el desarrollo de la ciudad en una dimensión urbana, económica y social, al afectar a la integración socio urbana de la población, proceso de urbanización poco equitativos y sobre en la construcción de vivienda inadecuada y mal localizadas.

2. En el ordenamiento jurídico internacional, el derecho a la vivienda está ampliamente reconocido y tiene una intrínseca relación con otros derechos humanos. En la Declaración Universal de los Derechos Humanos, en su artículo 25, se reconoce el derecho a un nivel de vida adecuado, asegurando la salud, el bienestar, la alimentación, la vivienda, y todos los servicios sociales necesarios para alcanzar el nivel de vida deseado. Esto implica que la vivienda no puede ser concebida como cuatro paredes y un techo, sino que debe garantizar un entorno seguro, saludable para vivir adecuadamente.

El derecho a la vivienda forma parte de los derecho sociales reconocidos en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, que en su artículo 11 establece que " toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia", en este sentido, el derecho humano a la vivienda adecuada, es indispensable para garantizar otros derechos económicos, sociales y culturales y que resulta fundamental para el disfrute un hábitat justo.

Partiendo de la consideración de que la vivienda es un derecho humano que está interrelacionado con otros derechos, el Comité de las Naciones Unidas de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, en su observación número 4, emitida en el año 1991, estableció los parámetros mínimos que debe contener una vivienda para ser considerada adecuada: **1) Seguridad jurídica de la tenencia**, dado que todas personas deben gozar de cierto grado de seguridad que garantice una seguridad legal; **2) Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura**, ya que debe contener ciertos servicios indispensables; **3) Gastos soportables**, éstos no deben comprometer el logro y la satisfacción de otras necesidades esenciales; **4) Habitabilidad**, al ofrecer un espacio adecuado a sus ocupantes; **5) Asequibilidad**, ya que debe ser posible y asequible; **6) Lugar de la vivienda**, pues debe estar ubicada en un lugar que permita el acceso a las opciones de empleo, servicios de salud, centro de atención etc.; y **7) Adecuación cultural**, debido a que la construcción de la vivienda debe apoyar la identidad cultural.

Para De los Ríos, (2008, p.130) el derecho a la vivienda consiste en **“el derecho de toda persona a acceder a un hábitat en el que pueda desarrollar su vida habitual conforme a su dignidad personal”**. Garantizar el acceso justo al hábitat es esencial para proteger y promover los derechos humanos de todas las personas, incluyendo su derecho a una vivienda adecuada. En este sentido, el derecho a la vivienda es aún más amplio que un techo y cuatro paredes pues llega a constituir el resguardo de las personas para su desenvolvimiento, haciendo posible su progreso individual y colectivo. Por ello, los países deben consagrar derechos y obligaciones que atiendan los desafíos para las ciudades del siglo XXI relacionadas con la vivienda y el hábitat, al ser parte de los objetivos de la Nueva Agenda Urbana.

A nivel Latinoamérica, existen diversos tratados que reconocen la importancia del derecho a la vivienda. La Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, en su artículo 11 reconoce la importancia que tienen la vivienda para garantizar el derecho a la salud de las personas, así mismo, la Convención Americana de los Derechos Humanos “Pacto de San José” reconoce en su artículo 26 el derecho tiene toda persona de gozar de una vivienda adecuada, estableciendo la obligación de los estados parte, de adoptar medidas legislativas y de otra índole razonables, dentro de los recursos que dispongan, para lograr la realización progresiva de este derecho.

La gran mayoría de países en todo el mundo, han ratificado los pactos y tratados internacionales que reconocen a la vivienda como un derecho humano y se han comprometido a través de su legislación nacional a garantizar el cumplimiento efectivo del derecho a la vivienda para todos los grupos sociales sin discriminación.

3. El estado Mexicano ha reafirmado su compromiso y consecuente obligación de garantizar el acceso a una vivienda adecuada al suscribir los tratados internacionales que reconocen este derecho, como el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, que en su artículo 11 establece que “ toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia”, reconocimiento que el derecho humano a la vivienda adecuada, es indispensable para garantizar otros derechos económicos, sociales y culturales y que resulta fundamental para el disfrute un hábitat justo.

Particularmente en México, el derecho a la vivienda surgió como respuesta a las luchas sociales de los trabajadores y en 1983 fue reconocido como un derecho constitucional. El artículo 4° de la constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece “toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo” Sin embargo, hoy en día se requiere que las legislaciones locales reconozcan un verdadero derecho a la vivienda que establezca las bases para garantizar otros derechos, como el derecho a la ciudad, el derecho al hábitat y todos aquellos relacionados con el entorno de las viviendas de los jaliscienses.

Uno de los déficits sociales que más afectan a la población en la actualidad en América Latina y en particular en México son las restricciones al acceso a un hábitat adecuado, lo cual se ha constituido con un problema sistemático y estructural. Además, poder acceder al ejercicio efectivo de los derechos económicos, sociales y culturales, como la vivienda y hábitat adecuado, es uno de los retos más importantes que se han presentado para garantizar los aspectos materiales básicos para alcanzar el desarrollo pleno del ser humano.

4. La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, emitió el “Índice SHF de precios de la vivienda en México, segundo semestre de 2022”, mediante el boletín de prensa 03/2022, dentro del cual refirió que:
  - a. El precio de las viviendas con crédito hipotecario aumentó 8.0% en el segundo trimestre del año, mientras que en el acumulado semestral la variación fue de 7.9%.
  - b. A junio de 2022, a nivel nacional, el precio promedio de una vivienda fue de 1 millón 502 mil pesos y el precio mediano de 881 mil pesos.
  - c. Durante el primer semestre de 2022, en la Zona Metropolitana (ZM) del Valle de México el Índice SHF creció 6.4%, en la de Guadalajara 8.1%, en la de Monterrey 8.0%, en la ZM de Puebla-Tlaxcala el crecimiento fue de 8.1%, en la ZM de Toluca 6.0%, en la de Tijuana 11.2% y en la ZM de León y Querétaro el incremento fue de 6.7% y 7.4%, respectivamente.
  - d. El Índice SHF mostró resultados diferenciados por entidad federativa, de tal manera que 16 Estados presentaron

variaciones mayores a la nacional, mientras que 16 registraron variaciones menores<sup>3</sup>.

Acorde a lo que apuntó la Encuesta Nacional sobre las Finanzas de los Hogares (ENFIH) 2019<sup>4</sup>, dentro de las características sociodemográficas y económicas, presente las siguientes:

- Por tamaño de hogar: los hogares cuentan con dos a cuatro integrantes representan más de la mitad de la población, alrededor de 61.4%.
- Por tenencia de vivienda: el 66% de los hogares son dueños, o en vías de serlo, de la vivienda principal en la que residen, mientras que 15.8% residen viviendas rentadas.
- El valor de la vivienda principal: representa entre el 59% y el 67% del valor de los activos no financieros de todos los hogares hasta el noveno decil de ingresos. Para el décimo decil, la vivienda principal representa entre un 35% y un 40% de la totalidad de dichos activos. Si suman las segundas propiedades, dicha proporción alcanza niveles entre 71% y 82% para los primeros nueve deciles de ingreso. Para décimo decil, representan entre un 58% y un 72%.
- La participación de la deuda contraída para adquirir una vivienda en la deuda total del hogar tiende ser menor cuando la persona de referencia del hogar tiene un nivel más alto de escolaridad.
- La vivienda representa el 54.4% de los activos no financieros de los hogares propietarios.
- Mientras que la apreciación histórica de la vivienda en México es de 6.9% a tasa anual. Por lo que el acceso a la vivienda se erige como una de las principales vías para aumentar la riqueza patrimonial de las familias mexicanas.

---

<sup>3</sup> HACIENDA-SHF. (10 de agosto de 2022). *ÍNDICE SHF DE PRECIOS DE LA VIVIENDA EN MÉXICO, SEGUNDO TRIMESTRE DE 2022*. Obtenido de [https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/751949/Boleti\\_n\\_prensa\\_indice\\_SHF\\_2022T2\\_F\\_220803.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/751949/Boleti_n_prensa_indice_SHF_2022T2_F_220803.pdf): Boletín de prensa 03/2022

<sup>4</sup> ENFIH-INEGI. (2019). *Encuesta Nacional sobre las Finanzas de los Hogares*. Obtenido de <https://www.banxico.org.mx/apps/enfih/%7BA8930872-F2B1-40D2-9C75-D0A63B1C47FF%7D.pdf>: BANCO DE MÉXICO

A su vez, el Banco Bilbao Vizcaya argentina (BBVA), Situación Inmobiliaria México en su el primer semestre 2023<sup>5</sup>, hizo saber que:

- El año 2022 terminó con mejor resultado de la economía de lo que se espera al inicio del mismo, empero, el PIB de la construcción, solo avanzó 0.4%. Este resultado no era de esperarse ante un fuerte impulso a la Obra Civil a través de una mayor inversión pública en obras de infraestructura energética y de transportes.
- El ritmo de los precios de los insumos para el sector de la construcción comenzó a desacelerar a finales del año 2022.
- El mercado hipotecario se contrae durante el 2022 tanto en el sector público como en el privado.
- El número de créditos se redujo 8.5%; en tanto el monto originado se contrajo 4.9% en términos constantes.
- Las cifras muestran que la vivienda nueva tiene aún una perspectiva más favorable en segmentos de mayor valor pues en 2022 el 50% de los créditos para adquisición fueron destinados a vivienda con valor superior a los 2 millones de pesos; además de la expansión demográfica y a la formación de nuevos hogares en todos los segmentos.
- Ante tales circunstancias, lo anterior, nos muestra que una tarea pendiente es el impulso a la vivienda de interés social que ha quedado rezagada desde hace algunos años, en efecto, desde 2019 ha perdido 13 puntos porcentuales de participación en el mercado.

Añadió la relevancia de la vivienda en el patrimonio de las familias, la política pública y todos los participantes en el mercado de vivienda debemos enfocarnos en cómo reactivar este segmento.

Por tanto, resulta indispensable que se retome por parte de las instituciones públicas el impulso de viviendas de interés social, con la finalidad de que más familias jaliscienses cuenten con una vivienda digna, adecuada, accesible e incluyente. Misma que constituye parte primordial de las expectativas de las personas de tener un patrimonio, al contribuir al desarrollo físico y mental de las personas, como una mejor calidad de vida de los habitantes, del medio ambiente y los recursos naturales; al tiempo que representa impulso a la economía de manera directa e indirecta.

---

<sup>5</sup> BBVA. (2023). *Situación Inmobiliaria México / Primer semestre 2023*. Obtenido de [https://www.bbvaesearch.com/wp-content/uploads/2023/03/Mexico\\_Situacion-Inmobiliaria\\_Marzo-23.pdf](https://www.bbvaesearch.com/wp-content/uploads/2023/03/Mexico_Situacion-Inmobiliaria_Marzo-23.pdf): Creando Oportunidades

Los lineamientos tomados en consideración por la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), respecto el indicador de calidad y espacios de la vivienda incluyen dos sub dimensiones; a) el material de construcción de la vivienda, y b) los espacios. En relación a estos criterios, son consideradas como personas en situación de carencias por calidad y espacios de la vivienda a las personas que residan en viviendas que se encuentren en las siguientes situaciones:

- El material de los pisos de la vivienda es de tierra.
- El material del techo de la vivienda es de lámina, de cartón o desechos.
- El material de los muros de la vivienda es de barro o barbaje; de carrizo, bambú o palma; de lámina de cartón; metálica o asbesto; o material de desecho.
- La razón de personas por cuarto (hacinamiento) es mayor que 2.5.

Es necesario, que se privilegie por parte de los sectores la equidad, igualdad, e inclusión social a los hogares con mayores carencias, rezago social y bajos niveles de ingresos, para que puedan acceder a un habitat adecuado y digno, para que mejore la calidad de vida de cada una de las personas de la entidad.

Otro punto es, lo relativo al Programa Nacional de Vivienda 2021-2024, Programa Especial derivado del Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024, cuyo objetivo, es el de garantizar el ejercicio a la vivienda adecuada a todas las personas, especialmente a los grupos en mayor condición de discriminación y vulnerabilidad, a través de financieras, técnicas y sociales de acuerdo con las necesidades de cada grupo de población. En México existen proyectos habitacionales emblemáticos que podrían catalogarse como vivienda adecuada, de acuerdo a las directrices que ha establecido la ONU-Hábitat. Otro punto es, la migración a las ciudades experimentadas en la segunda mitad del siglo XX.

Acorde con la Revisión 2014 del World Urbanization Prospects (United Nations, 2015), a mediados de 2015, 54% de la población mundial vivía en zonas urbanas y 46% en zonas rurales. Asimismo, se espera que las zonas urbanas absorban todo el crecimiento demográfico del mundo previsto para los próximos 35 años. Por su parte en México entre 2015 y 2050 la población se incrementará 30.9 millones (24.6%) como

resultado del aumento de 35.6 millones (35.9%) de la población urbana y la disminución de 4.7 millones (18.1%) de la población rural, con lo que el grado de urbanización de la nación pasaría de 79.2% a 86.4%<sup>6</sup>.

5. Sabemos de la buena voluntad, con la que ha estado trabajando el Gobierno del Estado durante los años 2019, 2020 y 2019 en coordinación con el Instituto Jalisciense de la Vivienda y la Secretaría de Asistencia Social a través de los programas de “Jalisco, Sí Pinta”, “Apoyos para la Ampliación” y “Jalisco, revive tu hogar, apoyo a la Vivienda”, los financiamientos fueron otorgados en primer lugar la Banca (CNBV) y el segundo lugar lo ocupan los organismos que aglutinan a la población asalariada como son: CFE, FOVISSSTE, INFONAVIT y PEMEX; en tercer lugar, la SHF y en último lugar aparece CONAVI, que es la institución que atiende a la población de bajos ingresos<sup>7</sup>, todo lo anterior, en aras de en mejorar la vivienda y la calidad de vida de las familias; es por ello, que propongo esta iniciativa al ser las personas el centro de toda reforma y política pública en la entidad.
6. A su vez, El Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, Informe de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, 2022<sup>8</sup>, de acuerdo a la medición que realizó, señaló que:
  - Pobreza laboral, población con ingreso laboral inferior al valor monetario de la canasta alimentaria, cuyo salario no es suficiente para satisfacer sus necesidades básicas, en el segundo trimestre de 2022 fue de 38.3% a nivel nacional, sin embargo, al tercer

---

<sup>6</sup> ANZALDO, C. (2014). *Expansión urbana y sustentabilidad de las ciudades*. Obtenido de <https://centrogeo.repositorioinstitucional.mx/jspui/bitstream/1012/275/1/EXPANSI%C3%93N%20URBANA%20Y%20SUSTENTABILIDAD%20DE%20LAS%20CIUDADES%20-%20CarlosAnzaldo%20-%20DENSIDAD%20DIVERSIDAD%20Y%20POLICENTRISMO..pdf>: EXPANSIÓN URBANA Y SUSTENTABILIDAD

<sup>7</sup> JALISCO, G. D. (30 de MARZO de 2023). "MEJORAMIENTO DE VIVIENDA 2023". Obtenido de [https://evalua.jalisco.gob.mx/sites/default/files/2023-04/ROP\\_Mejoramiento%20de%20Vivienda%202023.pdf](https://evalua.jalisco.gob.mx/sites/default/files/2023-04/ROP_Mejoramiento%20de%20Vivienda%202023.pdf): PERIÓDICO OFICIAL "EL ESTADO DE JALISCO".

<sup>8</sup> CONEVAL. (2022). *INFORME DE LA EVALUACIÓN DE LA POLÍTICA DE DESARROLLO SOCIAL*. Obtenido de [https://www.coneval.org.mx/Evaluacion/Documents/Informes/IEPDS\\_2022.pdf](https://www.coneval.org.mx/Evaluacion/Documents/Informes/IEPDS_2022.pdf): Lo que se mide se puede mejorar.

trimestre del mismo año el porcentaje de la población en pobreza laboral fue de 40.1%. en el 2020 en el ámbito urbano (41.8%) y rural (59.2%), lo que significó una brecha de 17.4 porcentuales.

- Para 2020 en México existían alrededor de 35.3 millones de viviendas particulares habitadas. De ellas, 67.8% eran propias, 16.4% rentadas, 14.2% prestadas y 1.7% se encontraban en otra situación).
- Contar con escrituras es un elemento fundamental para garantizar la seguridad jurídica de la propiedad. En 2020, 72.5% de la población residía en viviendas propias contó con escrituras.
- Vivienda de calidad. En 2020, 94.0% dispuso para un espacio exclusivo para preparar alimentos; y 71.5% señaló que en sus viviendas no presentaron hacinamiento.
- En relación con las condiciones estructurales en la vivienda; se identificó que las afectaciones más comunes estuvieron asociadas con techos y muros, 44.2% de las viviendas contaron con humedad o filtraciones de agua y 40.8% contaron con grietas o cuarteaduras.
- Las personas con discapacidad reportan un mayor nivel de discriminación al menos en el ámbito social (25.1%), condición similar a las personas indígenas con (20.3%).
- Brecha de género, en negación de acceso a servicios que experimentó la población de 18 años y más en los últimos cinco años; el principal servicio que les fue negado por motivos de discriminación, fue el acceso a apoyos de programas sociales (52.7% mujeres y 34.7% hombres) y algún crédito de vivienda (23.9% hombres y 11.1% mujeres).
- Entre 2018 y 2020, a nivel nacional se observó un incremento en el porcentaje de población en situación de pobreza, al pasar de 41.9 a 43.9% respectivamente, lo que representó también un aumento en términos absolutos de 3.8 millones de personas (51.9 millones en 2018 y 55.7 millones de personas en 2020). Dentro de la población en situación de pobreza, se identificó que la población en situación de pobreza extrema fue la que aumentó en mayor medida, al pasar de 7.0% (8.7 millones de personas) en 2018 a 8.5% (10.8 millones de personas) en 2020.

7. En el Estado de Jalisco, como legisladores buscamos en todo momento a través de instrumentos legislativos mejoras en la calidad de vida de

las personas y familias jaliscienses, al aterrizar con una propuesta de acceso al habitat digno y adecuado, al ser un tema imperante en nuestros días, al hacer falta dentro de nuestro ordenamiento una visión de futuro para nuestras generaciones.

De acuerdo al Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) 2020<sup>9</sup>, en Jalisco hay 2,330,706 viviendas, particulares habitadas, la entidad ocupa el cuarto lugar a nivel nacional por su número de viviendas particulares habitadas; del 43.6% de las viviendas habitadas cuentan con dos dormitorios; el 94.6% disponen de agua entubada dentro de la vivienda; 99.0% cuentan con energía eléctrica; 93.4% tienen drenaje conectado a la red pública; 95.3% están construidas de tabique, ladrillo, block, piedra, cantera, cemento o concreto.

El Gobierno del Estado de Jalisco, externó que de noviembre de 2018 a mayo de 2023 la entidad se posiciona entre los primeros lugares de generación de empleo con un resultado de 182,529 jaliscienses cuentan con un empleo formal, y que la misma en el 2022 ocupó el primer lugar a nivel nacional en la creación de nuevas fuentes de trabajo<sup>10</sup>.

Mientras tanto, el Instituto de Información Estadística y Geografía de Jalisco, 2023<sup>11</sup>, refiere que: los precios de venta y renta de viviendas para los seis principales municipios del Área Metropolitana de Guadalajara se obtuvieron de diversos sitios web dedicados al sector inmobiliarios, la base de datos de los precios de venta pasa por el siguiente filtro:

- Se eliminan aquellas propiedades con precios menores a 250,000 pesos y mayores a 100 millones (tras una revisión uno

---

<sup>9</sup> INEGI. (2020). *Viviendas, CENSO 2020*. Obtenido de <https://cuentame.inegi.org.mx/monografias/informacion/jal/poblacion/vivienda.aspx?tema=me&e=14>.

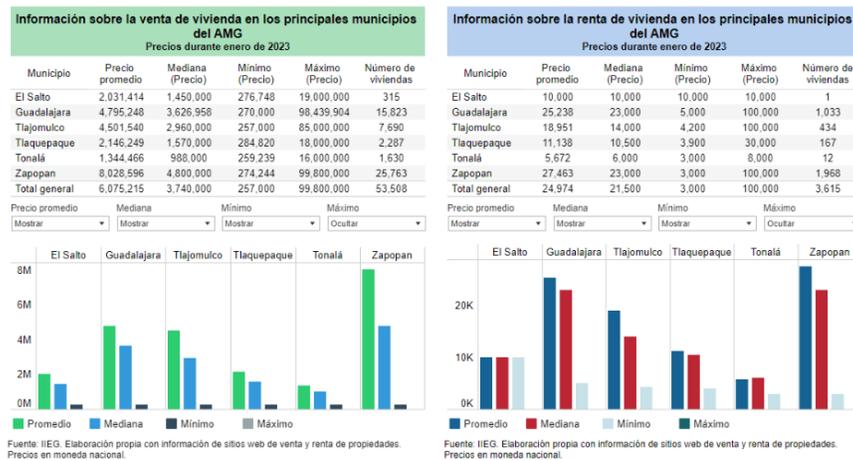
<sup>10</sup> JALISCO., G. D. (s.f.). *JALISCO CONTINÚA LIDERANDO LA CREACIÓN DE EMPLEO EN EL PAÍS, ACUMULA 41,603 NUEVOS TRABAJOS FORMALES EN LOS PRIMEROS 5 MESES DEL AÑO*. Obtenido de <https://www.jalisco.gob.mx/es/prensa/noticias/160110>.

<sup>11</sup> IIEG. (28 de febrero de 2023). *Nota técnica: sector inmobiliario*. Obtenido de <https://iieg.gob.mx/ns/wp-content/uploads/2022/02/Nota-t%C3%A9cnica-sector-inmobiliario.pdf>.

a uno de una muestra se identificó que estas viviendas eran en realidad terrenos o tenían errores).

- Se imputa como valor perdido la variable “metros de terreno” y “metros construidos” menor de 50 metros.
- Se imputa como valor perdido el precio por metro cuadrado construido del 2.5% más alto y bajo de los valores válidos (hay observaciones que no tienen estos datos o sin incoherentes).
- Se incluyen propiedades en remate bancario por lo que el precio de la propiedad es menor.

A continuación, se presenta un mapa del panorama de la oferta de vivienda en la ciudad elaborado por IIEG.



Asimismo, los financiamientos otorgados en Jalisco para la compra de vivienda, elaborado por CONAVI:



Del análisis que realizó INMOBILIARE, se concluye que Zapopán y Guadalajara son las zonas de mayor oferta de propiedades en la entidad, al representar el 63%; además las ventas representan el 70% de la oferta en el mercado; mientras tanto, la renta asciende al 30% y de los 125 municipios de la entidad, Zapopán es el lugar donde están más caras las viviendas, tanto en venta como en renta<sup>12</sup>.

8. Otro tema relevante, son las viviendas abandonadas que el día de hoy han sido ocasionadas por diversos factores que van desde el no poder seguir pagando el crédito del financiamiento; inseguridad; falta de servicios públicos; inundaciones; predio irregular; pobreza; cambio de residencia, entre otras cuestiones que generan la inhabilitación de las viviendas, lo que se traduce en el abandono de las viviendas por parte de las personas propietarias, instituciones financieras y autoridades competentes para atender el problema que aqueja a las ciudades medias y metropolitanas y no podemos dejar fuera a nadie de que se les garantice un hábitat digno y adecuado.

Jalisco no es la excepción, al referir el Doctor Luis Antonio Rocha Santos<sup>13</sup>, que para el 2019 existían en Jalisco alrededor de 200 mil viviendas abandonadas; que tan sólo 20 mil viviendas equivalen a 2 mil 400 millones de pesos inactivos, en el mismo comunicado señaló que seguramente no se están cubriendo los créditos de dichas propiedades; que este problema ha sido identificado en diversas colonias del municipio de Tlajomulco de Zúñiga, como son: La Azucena, El Salto, Los Ruiseñores, Tala, Los Silos. Lo anterior, provoca que haya miles de millones de pesos inactivos, provenientes de aportaciones presupuestales, de trabajadores y patrones, asimismo se generan situaciones que afectan tanto en lo económico, social y presupuestal de nuestro Estado.

---

<sup>12</sup> Ramírez, R. T. (3 de Abril de 2023). *Jalisco: Municipios con mayor oferta de propiedades en 2023*. Obtenido de <https://inmobiliare.com/jalisco-municipios-con-mayor-oferta-de-propiedades-en-2023/>: INMOBILIARE

<sup>13</sup> Jauregui, I. S. (2019). *Debatirán para dar soluciones a las 5 millones de casas abandonadas en México*. Obtenido de <https://www.udg.mx/es/noticia/debatiran-para-dar-soluciones-5-millones-casas-abandonadas-mexico>: udg.mx

De acuerdo, a lo publicado en el sitio web “MEXICANOS CONTRA LA CORRUPCIÓN Y LA IMPUNIDAD” 2022<sup>14</sup>, señaló que derivado del documento “Atlas del abandono de la vivienda” que incluyó 378 municipios del país, los cuales sumaban 244 mil 847 viviendas abandonadas y que representaban 84 por ciento del total de casas en esas condiciones durante el año 2014; los diez municipios con mayor vivienda abandonada eran: Juárez (Chihuahua); Tijuana (Baja California); Tlajomulco de Zúñiga (Jalisco); Zumpango (Estado de México); Reynosa (Tamaulipas); Torreón (Coahuila); León (Guanajuato); Mexicali (BC); Altamira (Tamaulipas); y Juárez (Nuevo León).

El Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI, en el Censo de Población y Vivienda 2010 y 2020, arrojó que en el 2010 en Jalisco existían 2, 288,177 viviendas particulares y 358,453 deshabitadas; y para el 2020 habían 2,844,244 viviendas particulares y 451,590 deshabitadas.

9. La presente contempla también reformar la Ley de los Derechos de Niñas, Niños y Adolescentes en el Estado de Jalisco, con la finalidad de que, dentro de los derechos de las niñas, niños y adolescentes, también se contemple el derecho que tienen de una vivienda digna y decorosa, al contribuir al desarrollo pleno e integral del menor, al privilegiarse en todo momento el interés superior del menor; misma que se propone de la siguiente manera:

Ley de los Derechos de Niñas, Niños y Adolescentes en el Estado de Jalisco. Texto vigente	Ley de los Derechos de Niñas, Niños y Adolescentes en el Estado de Jalisco. Propuesta
<p><b>Artículo 8.</b> Son derechos de niñas, niños y adolescentes:</p> <p>I. La vida, la supervivencia, el desarrollo y el máximo bienestar integral posible;</p> <p>II. La prioridad;</p>	<p><b>Artículo 8.</b> Son derechos de niñas, niños y adolescentes:</p> <p>I. a la VI. (...)</p>

<sup>14</sup> Rubí, M. (23 de febrero de 2022). *Rematan 87 mil casas por debajo de su valor; el Gobierno pierde \$7,500 millones*. Obtenido de <https://contralacorruptcion.mx/rematan-87-mil-casas-por-debajo-de-su-valor-el-gobierno-pierde-7500-millones/>: contralacorruptcion.mx

<p>III. A la identidad;</p> <p>IV. Desarrollarse en un ambiente familiar sano y a la unidad familiar;</p> <p>V. La igualdad sustantiva;</p> <p>VI. A no ser discriminado;</p> <p>VII. A vivir en condiciones de bienestar y a un sano desarrollo integral;</p> <p>VIII. A una vida libre de violencia y a la integridad personal;</p> <p>IX. La protección de la salud y a la seguridad social;</p> <p>X. A la inclusión en caso de discapacidad;</p> <p>XI. La educación;</p> <p>XII. Al juego, descanso y esparcimiento;</p> <p>XIII. A la libertad de convicciones éticas, pensamiento, conciencia, religión y cultura;</p> <p>XIV. A la libertad de expresión y de acceso a la información; a decir lo que piensan y ser escuchados con atención por sus padres;</p> <p>XV. De asociación y reunión;</p> <p>XVI. A la participación, debiendo ser escuchados por las autoridades;</p> <p>XVII. A la intimidad;</p> <p>XVIII. A la seguridad jurídica y al debido proceso;</p> <p>XIX. Al respecto de sus derechos en caso de ser migrantes;</p> <p>XX. Al acceso a las tecnologías de la información y comunicación, así como a los servicios de radiodifusión y telecomunicaciones, incluido el de banda ancha e internet;</p> <p>XXI. A ser adoptados, conforme a lo previsto en la legislación civil;</p> <p>XXII. A las visitas y convivencia con sus padres, salvo en los casos específicos cuando se restrinja o limite por autoridad judicial, en los términos de la legislación correspondiente;</p> <p>XXIII. A la crianza, y a recibir buen trato y consideración por parte de sus padres o personas de quienes reciben su guarda y custodia;</p> <p>XXIV. Los alimentos y nutrición adecuada;</p> <p>XXV. La protección y la asistencia social cuando se encuentren en condiciones de vulnerabilidad;</p>	<p>VII. A una vivienda digna y decorosa, y a vivir en condiciones de bienestar y a un sano desarrollo integral;</p> <p>VIII. a la XXXI. (...)</p>
--	---

<p>XXVI. A la privacidad de sus datos personales en actuaciones administrativas y jurisdiccionales;</p> <p>XXVII. A un medio ambiente sano y ecológicamente equilibrado;</p> <p>XXVIII. Que sus ascendientes, tutores y custodios preserven y exijan el cumplimiento de sus derechos;</p> <p>XXIX. A ser protegidos contra toda forma de explotación;</p> <p>XXX. El derecho humano a la paz; y</p> <p>XXXI. Los demás derechos contenidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano forme parte y en las disposiciones legales aplicables.</p>	
<p><b>Artículo 16.</b> Es interés superior el que niñas, niños y adolescentes se desarrollen en un ambiente familiar sano, que favorezca su desarrollo integral; asimismo, a mantener relaciones personales con sus padres y familiares, salvo los casos previstos por las leyes correspondientes.</p> <p>La familia es el espacio idóneo para el sano desarrollo de niñas, niños y adolescentes, es el ámbito natural de convivencia propicio para la crianza, entendimiento, comunicación y desarrollo de los valores cívicos y morales y de la cultura de la igualdad, necesarios para su desarrollo integral.</p> <p>Es obligación de la familia y de la comunidad en general, brindar las condiciones necesarias para el desarrollo integral y el ejercicio de los derechos de niñas, niños y adolescentes, vigilar la actuación del Estado para el cumplimiento de lo previsto en esta Ley.</p>	<p><b>Artículo 16.</b> Es interés superior el que niñas, niños y adolescentes se desarrollen en una vivienda digna y decorosa. En un ambiente familiar sano, que favorezca su desarrollo integral; asimismo, a mantener relaciones personales con sus padres y familiares, salvo los casos previstos por las leyes correspondientes.</p> <p>(...)</p> <p>(...)</p>

Desde luego, no se puede obviar la superficie que toda vivienda debe disponer para que esta sea dentro de un hábitat digno, adecuado, decoroso y adecuado; es importante que las niñas, niños y adolescentes y todas las personas que integran una familia, dispongan de un espacio adecuado para su desarrollo pleno e integral. Es inconcebible que el día de hoy se estén autorizando viviendas con una superficie de 38 a 50 metros cuadrados, todo lo anterior atenta con el libre desarrollo de las personas.

Lo anterior, en base a los resultados publicados por la Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) 2020, que en Jalisco existen más 200 mil viviendas huevito; en lo que respecta a las viviendas con una superficie máxima de 55 metros

cuadrados de construcción, esta proporción fue del 22.3%, es decir, al menos 1 de cada 5 de las viviendas. Por otra parte, el 43.8% de las viviendas tenían entre 56 y 100 m<sup>2</sup> construidos, 17.6% de 101 a 150 m<sup>2</sup> y sólo el 16.3% superaba los 150 m<sup>2</sup> de superficie construida<sup>15</sup>.

Para tal efecto, se presenta la siguiente tabla en la cual se propone reformar el Código Urbano del Estado de Jalisco, para que la superficie mínima que deberá tener una vivienda de 70 metros cuadrados, para que quede bien especificado en la ley y no se deje al criterio de las demás autoridades, tal y como se presenta a continuación:

<b>Código Urbano para el Estado de Jalisco. Vigente</b>	<b>Código Urbano para el Estado de Jalisco. Propuesta</b>
<p><b>Artículo 5°.</b> Para los efectos de este Código, se entiende por:</p> <p>I. Accesibilidad: Características de condición, acceso y carencia de barreras, que deben cumplir las acciones urbanísticas, el equipamiento y la vivienda, para que las personas vivan en forma independiente y participar plenamente en las actividades de su entorno;</p> <p>II. Acción urbanística: Actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de Áreas Urbanizadas o Urbanizables, tales como subdivisiones, parcelaciones, fusiones, relotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los planes o programas de Desarrollo Urbano o cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o servicios urbanos;</p>	<p><b>Artículo 5°.</b> Para los efectos de este Código, se entiende por:</p> <p>I. a la LXXXII. (...)</p> <p>LXXXIII. Vivienda digna, decorosa y adecuada: es el derecho de toda persona a tener una vivienda adecuada para sí y su familia, con una mejora continua de las condiciones de existencia, misma que deberá tener como mínimo una superficie de 70 metros cuadrados, quedan comprendidas todas las modalidades de vivienda;</p> <p>LXXXIV. Zona: Predio o conjunto de predios que se tipifica, clasifica y delimita en función de la similitud o compatibilidad de las actividades a desempeñar, con una utilización del suelo predominante;</p> <p>LXXXV. Zonificación: Determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; las zonas que identifiquen sus aprovechamientos predominantes, las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo;</p>

<sup>15</sup> IIEG. (31 de agosto de 2021). *Principales resultados de la Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) 2020*. Obtenido de [https://iieg.gob.mx/ns/wp-content/uploads/2021/08/Resultados\\_ENVI2020.pdf](https://iieg.gob.mx/ns/wp-content/uploads/2021/08/Resultados_ENVI2020.pdf): Ficha informativa

III. Alineamiento de la edificación: Delimitación sobre un lote o predio en el frente a la vía pública, que define la posición permisible del inicio de la superficie edificable;

IV. Anuncio: Todo medio de información, comunicación o publicidad que indique, señale, exprese, muestre o difunda al público cualquier mensaje relacionado con la producción y venta de productos y bienes, con la prestación de servicios y con el ejercicio lícito de actividades profesionales, cívicas, políticas, culturales e industriales o comerciales;

V. Auditoría de seguridad vial: Conjunto de estudios estadísticos, físicos y humanos, relativos a las variables que inciden en el incremento de accidentes y la seguridad en las vías públicas. Con la finalidad de contar con datos suficientes para la toma adecuada de decisiones y proyectos adecuados de las mismas;

VI. Aprovechamiento de la infraestructura básica existente: Contribución que los urbanizadores deben pagar a la Hacienda Municipal, por concepto de las obras de infraestructura necesarias para la utilización de sus predios, que se hayan realizado sin su participación y les generen un beneficio directo;

VII. Área: Porción de territorio que comparte los mismos grados de ordenamiento y gestión pública, a efecto de planear y regular las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento en la misma; se tipifica, clasifica y delimita en función de las características del medio físico natural y transformado que le afectan;

VIII. Área Metropolitana: Centro de población, geográficamente delimitado, asentado en el territorio de dos o más municipios, con una población de cuando menos cincuenta mil habitantes, declarada por el Congreso del Estado con ese carácter de conformidad con los criterios que para tal

LXXXVI. Resiliencia: la capacidad de un sistema, comunidad o sociedad potencialmente expuesta a un peligro para resistir, asimilar, adaptarse y recuperarse de sus efectos en un corto plazo y de manera eficiente, a través de la preservación y restauración de sus estructuras básicas y funcionales, logrando una mejor protección futura y mejorando las medidas de reducción de riesgos; y

LXXXVII. Las demás a que se refiere la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano aplicables al presente código y que no se encuentran contenidas en el mismo.

efecto establezca la ley en la materia de coordinación metropolitana;

VIII Bis. Área Urbanizable: territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población determinado en los planes o programas de desarrollo urbano, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión;

IX. Áreas de beneficio o afectación: Las generadas por las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento; su determinación y delimitación tiene por efectos demarcar los predios o fincas a cuyos titulares corresponderán los derechos y las obligaciones específicas por la ejecución de esas acciones, las cuales se establecen con el fin de distribuir en forma equitativa, proporcional y justa sus costos, servicios o provechos;

X. Áreas de cesión para destino: Las que se determinan en los planes y programas de desarrollo urbano y en los proyectos definitivos de urbanización para proveer los fines públicos que requiera la comunidad, de conformidad con al presente Código;

XI. Áreas de gestión urbana integral: Las que se identifiquen y determinen en los planes y programas de desarrollo urbano, por sus características naturales o histórico-patrimoniales, su problemática urbanística o por constituir espacios estratégicos para al desarrollo urbano de la población, por lo cual se hace necesaria su promoción coordinada y para tal efecto, se requiera de una gestión urbana integral. Estas áreas se desarrollarán mediante una asociación, organismo o entidad, en cuya constitución podrán participar personas físicas o jurídicas, públicas o privadas;

XII. Áreas de restricción: Áreas que por sus características específicas están sujetas a restricciones en su utilización y condicionadas a usos y giros diferentes a las áreas que la circundan;

XIII. Áreas y predios de conservación ecológica: Las tierras, aguas y bosques que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico deben ser conservadas, de conformidad con la legislación aplicable;

XIV. Asentamiento humano: Radicación de un grupo de personas, con el conjunto de sus sistemas de convivencia en un área localizada, considerando en la misma los elementos naturales y las obras materiales que la integran;

XV. Autorización: Acto regulativo mediante el cual se aprueba un plan, programa, proyecto o estudio, para su aplicación o a fin de ejecutar las obras o realizar las acciones urbanísticas objeto del presente ordenamiento;

XVI. Calidad de vida urbana: Bienestar individual y social generado a partir de la implementación de políticas públicas eficaces de desarrollo urbano;

XVII. Centro de población: Áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros; así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos;

XVIII. Ciclopuerto: Mobiliario y espacio físico destinado para el estacionamiento de vehículos no motorizados de propulsión humana;

XIX. Ciclovía: Todo espacio físico destinado al tránsito de vehículos no motorizados de propulsión humana;

XX. Código: Código Urbano para el Estado de Jalisco;

XXI. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): Factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie de desplante edificable del mismo; excluyendo de su cuantificación, las áreas ocupadas por sótanos;

XXII. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): Factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote determinado; excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos;

XXIII. Comisión Municipal de Directores Responsables: Comisión responsable de acreditar el registro de directores responsables de proyectos y obras en sus diferentes especialidades, integrada por funcionarios municipales y representantes de los colegios de arquitectos, ingenieros civiles, así como de profesiones afines;

XXIV. Condominio: Régimen jurídico de propiedad determinado por la legislación civil;

XXV. Condominio de interés social: Aquellos condominios construidos a través de fondos especiales de vivienda, operados y ejecutados por organismos de la administración pública municipal, estatal o federal;

XXVI. Conjunto habitacional: Modalidad de aprovechamiento inmobiliario consistente en varias obras de edificación en un área determinada con vías públicas en su interior;

XXVII. Consulta pública: Mecanismo mediante el cual se solicita de la ciudadanía, instituciones y dependencias, sus opiniones y propuestas, sobre todos o algunos de los elementos de los planes y programas de desarrollo urbano en los procedimientos de aprobación, revisión y actualización correspondientes;

XXVII Bis. Consejo Estatal: El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;

XXVIII. Consejo Estatal de Peritos en Supervisión Municipal: Organismo auxiliar del Estado, responsable del registro y acreditación de los Peritos en Supervisión Municipal, integrado por funcionarios municipales y representantes de los colegios de arquitectos e ingenieros civiles, así como de profesiones afines;

XXIX. Conurbación: Continuidad física y demográfica que formen o tiendan a formar dos o más centros de población, que al crecer forman una misma unidad poblacional funcional;

XXX. Conservación: Conjunto de acciones tendientes a mantener el equilibrio productivo de los ecosistemas y preservar el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de los centros de población, incluyendo sus valores históricos y culturales;

XXXI. Corredor Urbano: Franjas concentradoras y conectoras de servicios para la optimización del suelo, asociadas a la infraestructura y jerarquía de una vialidad con la intensidad del uso;

XXXII. Crecimiento: Acción tendente a ordenar y regular las zonas para la expansión física de los Centros de Población;

XXXIII. Dependencia Municipal: Dependencia o dependencias técnicas y administrativas que señale el ayuntamiento, competentes para elaborar, evaluar y revisar los planes y programas de desarrollo urbano municipales, autorizar, acordar, expedir y certificar los actos administrativos en materia de urbanización y edificación, así como realizar las notificaciones, verificaciones, inspecciones y cualquier acto procedimental y ejecutivo en dicha materia;

XXXIV. Dependencias: Secretarías, dependencias y organismos integrantes de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal;

XXXV. Desarrollo urbano: Proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

XXXVI. Desarrollo urbano sustentable: Política pública de planeación de los asentamientos humanos, basada en indicadores de sustentabilidad para el ecosistema urbano, a partir del ordenamiento ecológico territorial; con énfasis en la fisonomía cultural de la población y el potencial social de cada región, desarrollando programas de convención ambiental urbana, crecimiento ordenado y fundación de centros de población o asentamientos humanos, con el objetivo de mejorar la calidad de vida de los habitantes;

XXXVII. Determinación de usos, destinos y reservas: Actos de derecho público que corresponde autorizar a los ayuntamientos, conforme a lo dispuesto en los planes y programas de desarrollo urbano, a fin de establecer zonas, clasificar las áreas y predios de un centro de población y precisar los usos permitidos, prohibidos y condicionados, así como sus normas de utilización, a las cuales se sujetarán al aprovechamiento público, privado y social de los mismos, los cuales no podrán ser modificados por resolución judicial estatal dentro de los seis años siguientes de vigencia;

XXXVIII. Directores responsables: Profesionales facultados por la ley, con la capacidad para asumir la responsabilidad técnica para elaborar o revisar los proyectos, promover su autorización, construir y supervisar las obras de edificación y urbanización, avalando que estas cumplan con lo establecido por este Código y reglamentos en materia de la planeación,

diseño urbano, ingeniería urbana o edificación, según sea su especialidad;

XXXVIII Bis. Dictamen de Impacto Urbano Metropolitano: es el documento técnico que expide el Instituto de Planeación y Gestión del Desarrollo, en su carácter de órgano técnico del Régimen de Coordinación Metropolitana, donde se avala el impacto positivo que debe generar un proyecto que pretende ser financiado con recursos del Fondo Metropolitano;

XXXIX. Diseño urbano universal: Diseño basado en la movilidad, accesibilidad y eliminación de barreras, que facilita la utilización de los espacios y servicios, sin necesidad de adaptación;

XL. Equipamiento urbano: El conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y de abasto;

XLI. Estudio de impacto ambiental: Análisis de carácter interdisciplinario, basado en estudios de campo y gabinete, encaminado a identificar, interpretar, valorar, prevenir, mitigar y comunicar los efectos de una obra, actividad o proyecto sobre el medio ambiente, de conformidad con este Código y la ley de la materia;

XLII. Expansión urbana: Crecimiento de los centros de población que implica la transformación de suelo rural a urbano, mediante la ejecución de obras materiales que incluyan infraestructura y equipamiento para brindar servicios y accesibilidad, así como garantizar la calidad de vida de sus habitantes, en áreas de reservas para su aprovechamiento en su uso y destinos específicos;

XLIII. Índice de edificación: Unidad de medida que sirve para conocer cuántas viviendas o unidades privativas pueden ser

edificadas dentro de un mismo predio o lote en las zonas habitacionales;

XLIV. Integración urbanística: Conjunto de elementos que permiten establecer la congruencia e integración funcional de las obras de urbanización o edificación de un predio, en relación con el medio ambiente y los usos y destinos del suelo, que se determinan para el mismo en el plan o programa de desarrollo urbano y se certificaron en el dictamen de trazo, usos y destinos específicos;

XLIV Bis. Instancias: las Instancias de Coordinación Metropolitana son entes intermunicipales que se encuentran a la base del Régimen de Coordinación Metropolitana. Se crean y se define su organización y funcionamiento mediante la expedición de los estatutos orgánicos intermunicipales respectivos;

XLIV Ter. Ley General de Asentamientos Humanos: la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;

XLV. Licencia: Acto administrativo expedido por la Dependencia Municipal previo pago de derechos establecidos en las leyes de ingresos vigentes, mediante el cual se precisan los derechos y obligaciones específicos para ejecutar obras o realizar acciones determinadas, en relación con una persona física o jurídica determinada, que deberán cumplirse en el plazo o término que se establezca. Cuando una licencia se emita en forma simultánea con una autorización, para su vigencia a efectos indefinidos o limitados, se entenderán como dos actos administrativos diversos;

XLVI. Lote: Fracción de un predio resultado de su división, debidamente deslindado e incorporado;

XLVII. Lotificación: Partición de un predio urbanizado en dos o más fracciones;

XLVIII. Manifestación de Impacto Urbano Regional: Estudio, que deberá realizarse en los casos que sea modificada la zonificación de un programa o plan de desarrollo urbano, sobre la alteración que pueda causar alguna obra pública o privada, que por su funcionamiento, forma o magnitud afecte la infraestructura, los servicios públicos de un área, el espacio, la imagen y paisaje urbanos o la estructura socioeconómica; que genere especulación inmobiliaria o de bienes y servicios; que signifique un riesgo para la vida, la salud o los bienes de la comunidad; que implique el desplazamiento o expulsión de la comunidad, o que determine una afectación para el patrimonio cultural del centro de población;

XLIX. Mejoramiento: La acción tendente a reordenar, renovar, consolidar y dotar de infraestructura, equipamientos y servicios, las zonas de un centro de población de incipiente desarrollo, subutilizadas o deterioradas física o funcionalmente;

L. Metropolización: Proceso que implica la asociación tendencial o inducida de un conglomerado urbano con características económicas, sociales, funcionales y productivas comunes, que propicia mejoras en los flujos de bienes, personas y servicios interconectados en sus territorios;

LI. Movilidad urbana sustentable: Política pública que coordina los sectores ambiental, de transporte y de desarrollo urbano, con la finalidad de mejorar la calidad del espacio público;

LII. Obras de edificación: Todas aquellas acciones de adecuación espacial, públicas o privadas, necesarias a realizar en un predio urbano, para permitir su uso o destino;

LI Bis. Obra Civil para Telecomunicaciones: Actividad que comprende la realización de cualquier construcción, excavación, cimentación, reforzamiento, adecuación de estructuras, otra obra o combinación de ellas que requiera de alguna autorización municipal que servirán para el desarrollo o

despliegue de infraestructura pasiva de telecomunicaciones y radiodifusión;

LIII. Obras de infraestructura básica: Redes generales que permiten suministrar en las distintas unidades territoriales y áreas que integran el centro de población, los servicios públicos de vialidad primaria municipal, agua potable, drenaje sanitario y pluvial, energéticos y telecomunicaciones;

LIV. Obras de urbanización: Todas aquellas acciones técnicas realizadas con la finalidad de transformar el suelo rústico en urbano; o bien, adecuar, conservar o mejorar los predios de dominio público, redes de infraestructura y equipamiento destinados a la prestación de servicios urbanos;

LV. Ordenamiento territorial: Proceso de distribución equilibrada y sustentable de la población y de sus actividades económicas;

LVI. Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado: Instrumento de política ambiental cuyo objeto es regular o inducir el uso del suelo y las actividades productivas, con el fin de lograr la protección del medio ambiente y la preservación y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, a partir del análisis de las tendencias de deterioro y las potencialidades de aprovechamiento de los mismos;

LVI. Bis. Ordenamiento Ecológico Regional: Es el instrumento de planeación ambiental, que integra el Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado, que regula o induce el uso del suelo y el manejo de los recursos naturales del estado en un determinado espacio del territorio del estado en donde interviene más de un municipio;

LVI. Ter. Ordenamiento Ecológico Local: Es el instrumento de planeación ambiental, que integra el Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado que regula o induce el uso del suelo y el manejo de los recursos naturales en un municipio;

LVII. Organismos de Participación Social, Ciudadana y Vecinal: Personas jurídicas con actividades orientadas a mejorar la calidad de vida de la ciudadanía, la participación y el acceso a bienes y servicios públicos y en su caso la promoción e investigación del desarrollo urbano;

LVIII. Patrimonio Cultural: El que sea reconocido o declarado como tal, de conformidad con la Ley de Patrimonio Cultural del Estado de Jalisco y sus Municipios, y su reglamento;

LVIII Bis. Programa Estatal: el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;

LIX. Proyecto Ejecutivo: Conjunto de elementos que tipifican, describen y especifican detalladamente las obras de edificación, restauración e infraestructura, en cualquiera de sus géneros, plasmadas en planos y que integran los documentos y estudios técnicos necesarios para la ejecución, con apego a las reglamentaciones aplicables; elaborados por un director responsable de proyecto o varios con especialidad en la materia;

LX. Proyecto Definitivo de Urbanización: Documento que integra el conjunto de elementos que tipifican, describen y especifican detalladamente las acciones urbanísticas, y que incluyen los estudios técnicos necesarios para autorizar su ejecución, con apego a las reglamentaciones aplicables; elaborado por un director responsable de proyecto o varios, con especialidad en la materia;

LXI. Predio o suelo, urbano o urbanizado: Aquel localizado en una zona donde se concluyeron las obras de urbanización autorizadas y recibidas por la Dependencia municipal respectiva y ha quedado inscrito como tal en el Registro Público de la Propiedad;

LXII. Predio rural: Predio localizado fuera del límite del centro de población, cuyo uso

corresponde principalmente a las actividades productivas o de aprovechamiento del sector primario, así como de funciones ambientales naturales;

LXIII. Predio rústico: Todo predio localizado en un área o zona que carece o donde no se concluyeron obras de urbanización autorizadas y por ello, no tiene la disponibilidad de servicios públicos;

LXIV. Predio rústico intra-urbano: Superficies de terreno, comprendidos dentro de las áreas urbanizadas que no han sido incorporados al municipio, en los términos del presente Código;

LXV. Provisiones: Áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población;

LXVI. Región Metropolitana: Delimitación geográfica integrada por un Área Metropolitana y uno o más centros de población, geográficamente cercanos, con tendencias de crecimiento que los acerquen y relaciones socioeconómicas, declara oficialmente con ese carácter por decreto del Congreso del Estado;

LXVII. Retificación: Cambio en la distribución o dimensiones de los lotes en un predio, cuyas características hayan sido autorizadas con anterioridad;

LXVIII. Renovación urbana: Transformación o mejoramiento de las áreas de los centros de población, mediante la ejecución de obras materiales para el saneamiento y reposición de sus elementos de dominio público, pudiendo implicar un cambio en las relaciones de propiedad y tenencia del suelo, así como la modificación de usos y destinos de predios o fincas;

LXIX. Reservas: Áreas de un centro de población, que serán utilizadas para su futuro crecimiento;

LXX. Reservas territoriales: Aquellas reservas que se integren al dominio de la Federación, el Estado o los Municipios;

LXXI. Restricción frontal: Distancia que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea del límite del lote con la vía pública o área común, hasta el alineamiento de la edificación por todo el frente del mismo;

LXXII. Restricción lateral: Distancia que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea de la colindancia lateral hasta el inicio permisible de la edificación, por toda la longitud de dicho lindero o por una profundidad variable;

LXXIII. Restricción posterior: Distancia en la cual se restringe la altura o la distancia de la construcción dentro de un lote, con objeto de no afectar la privacidad y el asoleamiento de las propiedades vecinas, medida desde la línea de propiedad de la colindancia posterior;

LXXIV. Servicios urbanos: las actividades operativas y servicios públicos prestados ya sea directamente por la autoridad competente o mediante concesiones a particulares a fin de satisfacer necesidades colectivas en los centros de población;

LXXV. Sistema de Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano: Conjunto de normas, procedimientos e instrumentos que permiten ceder los derechos excedentes o totales de intensidad de construcción no edificados que le correspondan a un propietario respecto de su predio, en favor de un tercero, sujetándose a las disposiciones de los planes y programas y a la reglamentación municipal, siendo la aplicación de este instrumento, facultad exclusiva del Ayuntamiento;

LXXVI. Subdivisión: Partición de un predio en dos o más fracciones, para su utilización independiente en los términos señalados en el presente Código;

LXXVII. Suelo urbanizable: Aquel cuyas características lo hacen susceptible de aprovechamiento en la fundación o crecimiento de los centros de población, sin detrimento del equilibrio ecológico y áreas de conservación, por lo que se señalará para establecer las correspondientes provisiones y reservas;

LXXVIII. Suelo no-urbanizable: Aquel cuyas características de valor ambiental, paisajístico, cultural, científico, régimen de dominio público, o riesgos que representa, no es susceptible de aprovechamiento en la fundación o crecimiento de los asentamientos humanos;

LXXIX. Superficie edificable: Área de un lote o predio que puede ser ocupado por la edificación y corresponde a la proyección horizontal de la misma, excluyendo los salientes de los techos, cuando son permitidos;

LXXX. Unidad Privativa: Conjunto de bienes cuyo aprovechamiento y libre disposición corresponden a un condominio;

LXXXI. Usos: Fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población, en conjunción con los destinos determinados en los planes parciales de desarrollo urbano expedidos por los ayuntamientos y los cuales no podrán ser modificados por la autoridad jurisdiccional estatal, dentro de los primeros seis años de su vigencia;

LXXXII. Utilización del suelo: Conjunción de Usos y Destinos del suelo;

LXXXIII. Zona: Predio o conjunto de predios que se tipifica, clasifica y delimita en función de la similitud o compatibilidad de las actividades a desempeñar, con una utilización del suelo predominante; y

LXXXIV. Zonificación: Determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de

población; las zonas que identifiquen sus aprovechamientos predominantes, las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo;

LXXXV. Resiliencia: la capacidad de un sistema, comunidad o sociedad potencialmente expuesta a un peligro para resistir, asimilar, adaptarse y recuperarse de sus efectos en un corto plazo y de manera eficiente, a través de la preservación y restauración de sus estructuras básicas y funcionales, logrando una mejor protección futura y mejorando las medidas de reducción de riesgos; y

LXXXVI. Las demás a que se refiere la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano aplicables al presente código y que no se encuentran contenidas en el mismo.

**10.** La presente iniciativa de Ley cumple con los requisitos establecidos en el artículo 142 Ley Orgánica del Poder Legislativo en cuanto al análisis y repercusiones en caso de aprobarse en los aspectos jurídico, económico, social o presupuestal.

**a) Aspecto jurídico:** el artículo 40 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que es voluntad del pueblo mexicano constituirse en una República representativa, democrática, laica, federal, compuesta de Estados libres y soberanos en todo lo concerniente a su régimen interior. A su vez, el Congreso del Estado como Poder Legislativo, tiene la potestad de proponer iniciativas de leyes y de decretos que permitan crear o reformar el marco jurídico de la entidad que contribuyan en la salud de todos los jaliscienses, al estar sustentada en el artículo 4° Constitucional y los tratados internacionales que tutelan los derechos fundamentales del acceso de todas las personas a una vivienda digna y decorosa.

**b) Aspecto económico:** es importante resaltar que el acceso a una vivienda o la remodelación para que sea digna y decorosa y alcance los parametros determinado por los organismos internacionales

anunciados al inicio de la presente propuesta, lo que depende de la situación económica que prevalece en cada persona o familia; es por ello, que se tiene que trabajar por las entidades encargadas de la aplicación de la ley para que existan mejores mecanismos que garanticen el acceso a viviendas de interés social, así como del sector público y privado.

- c) Aspecto social:** hoy en día se requiere una ley específica que atienda las cuestiones del hábitat y principalmente la vivienda como centro del desarrollo de las ciudades, que visibilice otros derechos que no están claramente establecidos en el Código Urbano para el Estado de Jalisco, como es el derecho a gozar de la ciudad, garantizar condiciones básicas de infraestructura, servicios, equipamiento y movilidad, todos ellos asociados a los atributos de la localización de la vivienda y a los parámetros mínimos establecidos en las Observaciones No. 4 emitidas por el Comité de las Naciones Unidas de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

Así mismo, es indispensable regular a nivel estatal aspectos relacionados con el hábitat y la función social de la propiedad, esta última referida al papel que la propiedad juega en la sociedad y cómo se utiliza para satisfacer las necesidades y aspiraciones de las personas dentro de esa sociedad. Dicha relación entre hábitat y propiedad puede afectar el acceso de las personas a recursos y servicios básicos, como agua, energía, transporte, servicios de salud, educación.

- d) Aspecto presupuestal:** con la presente propuesta, se considera que, para el alcance y cumplimiento de la ley, se contemplen mayores recursos al Instituto Jalisciense de Vivienda y a la secretaría para el cumplimiento de los objetivos.
- Por tal razón, conminar a las comisiones dictaminadoras que le soliciten a la Comisión de Hacienda y Presupuestos el realizar un análisis del impacto económico que se causará con esta nueva ley, de acuerdo con el artículo 262 párrafo 2 del Reglamento de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Jalisco.

**11.** La presente Ley está integrada por 172 artículos y 6 títulos, misma que se sintetiza de la siguiente manera:

Ley de Acceso al Hábitat Digno y Adecuado

**TÍTULO I**

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES, DE LAS AUTORIDADES,  
SU COMPETENCIA Y COORDINACIÓN

CAPÍTULO I  
DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO II  
DE LAS AUTORIDADES Y SU COMPETENCIA

SECCIÓN PRIMERA  
DEL INSTITUTO

SECCIÓN SEGUNDA  
DE LA SECRETARÍA

SECCIÓN TERCERA  
DE LOS AYUNTAMIENTOS

SECCIÓN CUARTA  
DE LA COORDINACIÓN GUBERNAMENTAL

SECCIÓN QUINTA  
DEL CONSEJO ESTATAL DEL HÁBITAT

**TÍTULO II**  
DE LA POLÍTICA PÚBLICA Y PROGRAMAS DE VIVIENDA

CAPÍTULO I  
DE LA POLÍTICA ESTATAL DE VIVIENDA

CAPÍTULO II  
DE LA PROGRAMACIÓN DE VIVIENDA

CAPÍTULO III  
DE LA CONCERTACIÓN CON LOS SECTORES SOCIAL  
Y PRIVADO

CAPÍTULO IV  
DEL SISTEMA ESTATAL DE INFORMACIÓN E  
INDICADORES DE VIVIENDA

CAPÍTULO V  
DE LAS PERSONAS ADQUIRENTES Y BENEFICIARIAS

**TÍTULO III**  
DE LAS ACCIONES Y PREVENCIONES EN  
MATERIA DE VIVIENDA

CAPÍTULO I  
DE LA CALIDAD Y SUSTENTABILIDAD DE LA VIVIENDA

CAPÍTULO II  
DE LA PRODUCCIÓN SOCIAL DEL HÁBITAT  
Y DEL ESPACIO PÚBLICO

CAPÍTULO III  
DE LOS CONSEJOS CIUDADANOS

CAPÍTULO IV  
DE LA VIVIENDA ABANDONADA  
EN EL ÁMBITO MUNICIPAL

CAPÍTULO V  
DEL REGISTRO DE RESPONSABILIDAD

INMOBILIARIA DE VIVIENDA

CAPÍTULO VI  
DE LA SUSTENTABILIDAD DEL MEDIO AMBIENTE

CAPÍTULO VII  
DE LA VIVIENDA ACCESIBLE Y ASEQUIBLE

CAPÍTULO VIII  
DE LA VIVIENDA EN ARRENDAMIENTO

**TÍTULO IV**  
DE LOS DIVERSOS FINANCIAMIENTOS DE VIVIENDA

CAPÍTULO I  
DEL FINANCIAMIENTO PARA LA VIVIENDA

SECCIÓN PRIMERA  
DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN SEGUNDA  
DE LOS ESTÍMULOS AL SECTOR PRIVADO QUE  
PRODUZCA VIVIENDA

SECCIÓN TERCERA  
DE LOS SUBSIDIOS  
SECCIÓN CUARTA  
DEL CRÉDITO Y EL AHORRO PARA LA VIVIENDA

**TÍTULO V**  
DE LAS NORMAS ADMINISTRATIVAS, RESERVA Y  
VISITAS DE VERIFICACIÓN

CAPÍTULO I  
DE LAS NORMAS ADMINISTRATIVAS  
PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA

CAPÍTULO II  
DE LA RESERVA TERRITORIAL Y DESARROLLO DE VIVIENDA

CAPÍTULO III  
DE LAS FACULTADES DE VERIFICACIÓN Y VISITAS

**TÍTULO VI**  
DE LA DENUNCIA, SANCIONES, RESPONSABILIDADES  
Y RECURSOS

CAPÍTULO I  
SECCIÓN PRIMERA  
DE LA DENUNCIA CIUDADANA

SECCIÓN SEGUNDA  
DE LAS SANCIONES

SECCIÓN TERCERA  
DEL RECURSO DE REVOCACIÓN

TRANSITORIOS

Con la presente ley, se busca dar soluciones en materia de vivienda a todas las personas que habitan en la entidad, entre las que se destacan:

- Disminuir el rezago en el acceso a una vivienda, digna, decorosa y adecuada.
- Abatir las brechas de desigualdad de género.
- Impulso de esquemas de financiamiento para población con ingresos iguales o menores a un salario mínimo.
- Viviendas accesibles e incluyentes y asequible.
- Protección al medio ambiente.
- Se regulan las viviendas abandonadas en el ámbito municipal.
- Se establecen directrices de las viviendas en arrendamiento.
- Protección de vivienda a través de seguros.
- De la Producción social de vivienda.
- Se propone cambiar el nombre del Instituto por Instituto Jalisciense del hábitat.
- Se incluye el Consejo Estatal del Hábitat.
- Acciones y prevenciones del Hábitat.
- Calidad y sustentabilidad de la vivienda.
- De los Consejos Ciudadanos.
- La Sustentabilidad del medio ambiente.
- Se crea el registro de Responsabilidad Inmobiliaria de vivienda.
- Los diversos financiamientos de vivienda.
- Todas las viviendas nuevas en todas sus modalidades, como mínimo deberá tener una superficie de 70 metros cuadrados.

Por lo anteriormente expuesto y en ejercicio de las facultades conferidas, me permito someter a la consideración de ésta H. Soberanía la siguiente.

## **INICIATIVA DE LEY**

**INICIATIVA DE LEY QUE ABROGA LA LEY DE VIVIENDA PARA EL ESTADO DE JALISCO Y CREA LA LEY DE ACCESO AL HÁBITAT DIGNO Y ADECUADO PARA EL ESTADO DE JALISCO, SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 8 Y 16 DE LA LEY DE LOS DERECHOS DE LAS NIÑAS, NIÑOS Y ADOLESCENTES DEL ESTADO DE JALISCO Y SE REFORMAN LAS FRACCIONES LXXXIII, LXXXIII, LXXXIV, LXXXV, LXXXVI Y SE ADICIONA LA FRACCIÓN LXXXVII DEL ARTÍCULO 5 DEL CÓDIGO DE URBANO PARA EL ESTADO DE JALISCO.**

**Artículo Primero.** - Se abroga la Ley de Vivienda para el Estado de Jalisco, emitida en el Decreto 24869/LX/14.

**Artículo Segundo.** - Se expide la Ley de Acceso al Hábitat Digno y Adecuado para el Estado de Jalisco, para quedar como sigue:

## **LEY DE ACCESO AL HÁBITAT DIGNO Y ADECUADO**

### **TÍTULO I**

#### **DE LAS DISPOSICIONES GENERALES, DE LAS AUTORIDADES, SU COMPETENCIA Y COORDINACIÓN**

### **CAPÍTULO I**

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1.** La presente Ley es orden público de interés social y observancia general en el Estado de Jalisco y tiene por objeto:

- I. Sentar las bases para la planeación y elaboración de las políticas y programas estatales para que las familias puedan acceder y disfrutar de una vivienda digna, adecuada y decorosa;
- II. Garantizar el derecho a la ciudad, de tal manera que todas las personas gocen de los beneficios que dentro de la misma surgen, así como contar con un espacio público, seguro y accesible, con un enfoque de derechos humanos, igualdad de género y de sustentabilidad, con la finalidad de evitar la segregación socioespacial activa o pasiva;
- III. Generar los lineamientos, para fortalecer la solidaridad en la ciudad con espacios de sociabilidad, dentro de un territorio con todos los servicios y con equipamiento de infraestructura accesible, incluyente y de calidad, con una perspectiva de movilidad urbana sustentable;
- IV. Diseñar mecanismos a través de los cuales las personas participen de forma individual o colectiva a través de sus organizaciones sociales, sectoriales, vecinales de carácter social o privado, para garantizar la realización de derecho a una vivienda digna y decorosa, así como promover un hábitat sustentable;
- V. Fortalecer los criterios de protección, promoción y atención prioritaria de vivienda para la población de más bajos ingresos, de conformidad con la normatividad aplicable;
- VI. Establecer y regular las acciones, instrumentos y apoyos para que toda familia jalisciense pueda disfrutar de una vivienda adecuada, digna y decorosa y de un hábitat sustentable;

- VII. Regular las acciones que, en el rubro de la vivienda, realicen el sector público, privado y social, para garantizar que la población reclamante de este beneficio y derecho a la vivienda, que los reciba de manera puntual, en cantidad y calidad, pero, además, que se cumplan los perfiles de seguridad en la construcción de ésta, que sea para un hábitat digno y adecuado para las familias que viven en el Estado de Jalisco, y que constituya así un patrimonio para la familia;
- VIII. Establecer los lineamientos generales de la política y programas de vivienda en el Estado de Jalisco;
- IX. Conducir y coordinar los programas de vivienda y las acciones que en este sentido realice el Gobierno del Estado y los particulares; así como los correlacionados que en materia de vivienda se implementen y deriven de programas y convenios de coordinación que el Estado y los Municipios celebren con la Federación debiendo concurrir en ellas las disposiciones vigentes en la entidad de carácter económico, social, urbanas y poblacionales;
- X. Establecer los mecanismos jurídicos y financieros para que la población que resulte beneficiada, sea debidamente asesorada y adquiera créditos y bienes apegados a derecho, procurando siempre que los créditos sean accesibles a los acreditados y en condiciones de equidad;
- XI. Propiciar con acciones y apoyos fiscales que alienten en su favor, al sector privado y social que invierta en proyectos de vivienda de tipo medio, interés social y popular;
- XII. Establecer mecanismos para que concurren, se coordinen y coadyuven en proyectos de vivienda de interés social y popular, el Gobierno Federal, Estatal y Municipales, así como sus organismos descentralizados y en concertación con los sectores público, social y privado;
- XIII. Orientar la política y programas de vivienda junto con los criterios de protección y promoción para la población vulnerable de bajos recursos económicos y en situación de riesgo del Estado de Jalisco;
- XIV. Definir las modalidades de vivienda, para que conforme a cada una de ellas se destine el crédito correspondiente, generando condiciones propicias al promotor, y en concurrencia el adquirente y beneficiado puedan pagarlo en los plazos que se fije para ello; adjudicando los créditos de vivienda a favor de los realmente necesitados;
- XV. Coordinar las acciones de las dependencias estatales y municipales que tengan responsabilidad en materia de ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico y construcción de vivienda con el objeto de que la presente Ley no entre en conflicto jurídico con las normas que crean y regulen estos;
- XVI. Establecer los mecanismos financieros para planear los recursos de que dispondrán los particulares y en su caso, conforme a la normatividad de las instituciones de crédito y sociedades cooperativas para el otorgamiento de créditos accesibles suficientes de acuerdo a las leyes de la materia, para:

a) Adquisición de vivienda;

b) Construcción de vivienda;

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

- XVII. Promover, coordinar, financiar y ejecutar programas de construcción y acciones de vivienda en los municipios del Estado de Jalisco, respetando para ello, lo dispuesto en los ordenamientos aplicables;
- XVIII. Priorizar en su caso, los programas y acciones de vivienda de interés social y popular a la población de bajos ingresos;
- XIX. Promover la constitución y administración de reservas territoriales, conjuntamente con los municipios, y establecer la oferta pública de suelo que se destine a vivienda de interés social y popular, así como sus servicios, acorde a la vocación natural en cuanto al uso del suelo, evitando la fundación de centros de población en áreas críticas o de posibles contingencias ambientales negativas;
- XX. Crear los mecanismos necesarios para hacer llegar los recursos financieros necesarios al organismo coordinador, y rector de las políticas y programas de vivienda del Estado, a fin de que se amplíe la cobertura de acceso a los créditos de vivienda, a los trabajadores no asalariados, marginados de las zonas urbanas y rurales, trabajadores con ingresos inferiores a cuatro veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización;
- XXI. Motivar y coordinar programas y acciones de vivienda de interés social y popular, que en la entidad ejecute: la Federación, el Estado, los municipios y el sector privado y social, con el objeto de que, en suma, de esfuerzos, se dé satisfacción a la garantía constitucional en materia de vivienda;
- XXII. Apoyar la construcción de la infraestructura de servicios para la vivienda, a través de la participación organizada de la comunidad, el Municipio, el Estado y Federación;
- XXIII. Apoyar, motivar y promover la producción y distribución de materiales básicos para la construcción y acciones de vivienda, a efecto de reducir sus costos y mejorar la calidad;
- XXIV. Integrar los programas y acciones de vivienda en su entorno ecológico, protegiendo y rescatando los recursos naturales y el medio ambiente del mismo;

- XXV. Apoyar y promover acciones solidarias de la población, que se organicen para desarrollar vivienda. Así mismo, impulsar el autoconstrucción organizada y ordenada, así como otras actividades relacionadas con este fin;
- XXVI. Integrar el Consejo de Vivienda;
- XXVII. Informar y difundir los programas y acciones de vivienda que ejecuten el Estado y los municipios, con el objeto de que la población que se encuentre en los perfiles de destino de estos programas y acciones, tengan una oportuna difusión y máxima participación en los mismos, procurando que la población en general obtenga los suficientes conocimientos educacionales y científicos sobre el hábitat natural y el entorno de la vivienda, como elemento generador de la armonía social;
- XXVIII. Integrar el Sistema de Información de Vivienda;
- XXIX. Impulsar los lineamientos generales que fortalezcan una ciudad que presente una estructura urbana de cierta densidad, con espacios de sociabilidad, con cercanía a los servicios y equipamientos, que propicie el encuentro de actividades y que permita el desarrollo de la vida en comunidad;
- XXX. Instaurar y aplicar medidas de apoyo y fomento a la construcción de vivienda y el hábitat, para que se garantice la certeza jurídica de la vivienda, de los conjuntos o unidades habitacionales a través de las facilidades administrativas necesarias en relación a la trasmisión de propiedad;
- XXXI. Determinar y definir competencias y responsabilidades específicas de los órganos de gobierno para cumplir con su obligación de respetar, garantizar, proteger y promover el derecho de toda persona a una vivienda adecuada;
- XXXII. Promover que las viviendas se ubiquen en zonas que cuenten con infraestructura urbana y vial que fomenten la accesibilidad y una movilidad urbana sustentable, en donde se privilegien el uso de vehículos limpios, los medios de transporte no motorizados eficientes, para favorecer la vida de las personas;
- XXXIII. Impulsar, orientar y fomentar la participación de los sectores público, social y académico y privado para la producción social de la vivienda, del hábitat, mejoramiento y autoproducción de viviendas en todas sus modalidades; y
- XXXIV. Determinar las sanciones aplicables a los particulares que incumplan con lo establecido en esta Ley, así como en las disposiciones reglamentarias aplicables, y, por otra parte, también para los servidores públicos que incumpla la presente, independientemente de las sanciones contempladas en los ordenamientos respectivos.

**Artículo 2.** Toda persona tendrá derecho a una vivienda adecuada, digna y decorosa, aquella que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de desarrollo territorial y desarrollo urbano, asentamientos humanos, construcción y salubridad, habitabilidad, accesibilidad, asequibilidad, salubridad, que cuente con los servicios básicos, con una buena distribución que garantice a quien la habite un disfrute cómodo de ésta, con una adecuada ubicación, que propicie la integración social, cultural y urbana de los habitantes. La vivienda brindará a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la

prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.

Las políticas y programas, así como los instrumentos y apoyos a la vivienda a que se refiere este ordenamiento, se regirán bajo los principios de respeto a la legalidad y protección jurídica a la propiedad, posesión y legítima tenencia, así como el combate a la invasión de predios y al crecimiento irregular de los asentamientos humanos.

**Artículo 3.** Las disposiciones de la presente ley deberán aplicarse bajo los principios de igualdad sustantiva e inclusión social que permitan a todos los habitantes del Estado, sin importar su origen étnico, género, edad, discapacidad, condición social o económica, condiciones de salud, estado civil, preferencia sexual, oficio, convicción ética o religiosa, bajo el ejercicio de su derecho constitucional fundamental a la vivienda.

**Artículo 4.** Es considerada la vivienda digna, la que cumple con los siguientes parámetros:

- I. Seguridad y certeza jurídica de la vivienda respecto a la propiedad o la legítima posesión;
- II. Disponibilidad de instalaciones e infraestructura, materiales, equipamientos y servicios básicos y espacios públicos;
- III. Habitabilidad, la vivienda debe contar con espacios suficientes con relación al número de ocupantes, que permita el disfrute de la integración familiar en unidad, así como el desarrollo personal, familiar y comunitario, con la infraestructura segura y de calidad;
- IV. Asequibilidad, que sea acorde al nivel de ingresos de sus adquirentes o usuarios; en donde su costo no ponga en riesgo del disfrute de otros derechos humanos de las personas;
- V. Accesibilidad para todas las personas, que, por sus condiciones de edad, capacidad física o salud, requieren de condiciones especiales para resolver sus necesidades habitacionales y garantizar su movilidad urbana;
- VI. Ubicación, tomando en cuenta el acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales, no debe de estar ubicada en zonas contaminadas o peligrosas;
- VII. Adecuación cultural, la manera en que se construye la vivienda, los materiales de construcción utilizados y las políticas en que se apoyan, deben permitir adecuadamente la expresión de la identidad cultural y la diversidad de la vivienda; y
- VIII. Adecuación a las soluciones arquitectónicas y urbanísticas, de los procesos productivos de la vivienda y el uso de materiales, con base en el respeto a la diversidad cultural, medioambiental y geográfica.

**Artículo 5.** Serán de aplicación supletoria a lo dispuesto por este ordenamiento, el Código Civil del Estado de Jalisco, el Código Urbano para el Estado de Jalisco, la Ley de Obra Pública del Estado de Jalisco, la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco y sus Municipios, la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la

Protección al Ambiente, la Ley de Salud del Estado de Jalisco y demás disposiciones que tengan relación con la materia de vivienda en el Estado de Jalisco.

**Artículo 6.** Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

- I. Accesibilidad universal y movilidad a la vivienda: se promoverá una adecuada accesibilidad a la vivienda que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas como la flexibilidad de usos compatibles y densidades sustentables, un patrón coherente de redes viales primarias, la distribución jerarquizada de los equipamientos y una efectiva movilidad que privilegie las calles completas incluyentes, el transporte público, peatonal y no motorizado;
- II. Acción de Vivienda: la actividad tendiente a la producción, distribución, uso y mejoramiento de viviendas, así como el equipamiento y los servicios urbanos de las mismas;
- III. Ampliación de vivienda: es la acción encaminada a ampliar las viviendas, con el objetivo de satisfacer las necesidades de espacio de la familia que habita una determinada unidad habitacional;
- IV. Autoproducción de vivienda: es el proceso de gestión de suelo, construcción y distribución interna de la vivienda bajo el control directo de sus habitantes de forma individual o colectiva, la cual puede desarrollarse mediante la contratación de terceros o por medio de procesos de autoconstrucción, bajo la supervisión de un técnico calificado y apegado a la normatividad vigente;
- V. Autoconstrucción de vivienda: el proceso de construcción o edificación de la vivienda de interés social realizada directamente por sus propios usuarios, en forma individual, familiar o colectiva;
- VI. Ayuda de Beneficio Social: aquellos porcentajes o montos fijados en los términos de esta Ley; que disminuyen la deuda de los beneficiarios o la condonan;
- VII. Barrios originarios: son las subdivisiones territoriales de los pueblos originarios caracterizados por compartir elementos comunes ya sean históricos, políticos, patrimoniales, culturales, ambientales, sociales y religiosos; o aquellas otras subdivisiones territoriales con antigüedad y arraigo centenario a través de los cuales se genera cohesión social, sentido de pertenencia e identidad;
- VIII. Beneficiario: las personas favorecidas por un apoyo social, subsidio para una acción de vivienda o de un crédito para una vivienda;

- IX. Ciudad Solidaria: es la afirmación de que los derechos humanos y sociales, individuales y colectivos, no pueden subordinarse al mercado mundial, ni al sistema financiero. Además, es parte fundamental del derecho al hábitat, a los servicios públicos y el derecho a la ciudad;
- X. Conectividad: se refiere a la habilitación física de la construcción que permite la canalización del medio necesario para posibilitar la conexión de la vivienda a redes de telecomunicaciones;
- XI. Consejo Estatal; Consejo Estatal del Hábitat;
- XII. Crédito de Vivienda: son los préstamos que se conceden con la finalidad de adquirir un terreno, construir, rehabilitar, mejorar y ampliar, complementar o adquirir una vivienda;
- XIII. Derecho a la ciudad: es un derecho colectivo de toda persona, con enfoque a los grupos vulnerables y desfavorecidos, que les confiere legitimidad de acción y de organización, basado en sus usos y costumbres, con el objetivo de alcanzar el pleno ejercicio del derecho a la libre autodeterminación y un nivel de vida adecuado;
- XIV. Estímulos: las medidas de carácter jurídico, administrativo, fiscal o financiero que establezcan los diferentes órdenes de gobierno para promover y facilitar la participación de los sectores social y privado, en la ejecución de acciones, procesos o programas habitacionales de interés social;
- XV. Hábitat digno: es un derecho colectivo que implica el acceso universal a la tierra, la vivienda, las infraestructuras básicas, los equipamientos urbanos, los servicios y los espacios de trabajo y producción, en un marco de respeto de los rasgos culturales y simbólicos de la comunidad y de la preservación del ambiente, según las particularidades del medio urbano y rural;
- XVI. Instituto: el Instituto Jalisciense del Hábitat;
- XVII. Lotes con servicios básicos: la acción urbanística de terreno rústico, con obras mínimas, como la red de agua potable y drenaje, con toma y descarga domiciliaria, conformación de vialidad y lotificación con mejoras, donde el resto de las obras sean concluidas en coordinación con los Ayuntamientos a corto plazo;
- XVIII. Mejoramiento de vivienda: la acción tendiente a consolidar o renovar las viviendas deterioradas física o funcionalmente, mediante actividades de ampliación, reparación, reforzamiento estructural o rehabilitación;

- XIX. Pie de casa: a la construcción de una vivienda, con un área común, cocina y baño, dentro de un proyecto progresivo y sobre una superficie mínima de 70 metros cuadrados;
- XX. Participación colectiva: es la realización en los procesos de producción social del hábitat con el objetivo de garantizar la participación ciudadana en la elaboración, diseño, implementación y control de las políticas públicas, con el fin de fortalecer la transparencia de los actos estatales, la eficacia en cuanto a los resultados obtenidos de los programas de gobierno y la autonomía tanto de las administraciones públicas locales como de las organizaciones civiles;
- XXI. Población en situación de riesgo: aquella que habita una vivienda en condiciones inseguras física y socialmente, bajo inminente amenaza de colapso y que pone en peligro su vida;
- XXII. Población vulnerable: Aquella de bajos recursos económicos constituida por adultos mayores, discapacitados, jefes de familia, madres solteras, población indígena, población con empleo temporal o informal de bajos recursos económicos;
- XXIII. Política Estatal de Vivienda: el conjunto de disposiciones, criterios, lineamientos y medidas de carácter general que se establecen para coordinar las acciones de vivienda que realice el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos, así como su concertación con los sectores privado y social, con la finalidad de cumplir con el mandato constitucional del derecho a la vivienda digna y decorosa;
- XXIV. Proceso habitacional: la secuencia de actividades u operaciones de planeación, producción, distribución, uso y mejoramiento de las viviendas, así como de los materiales, elementos o componentes que las integran y el equipamiento de los servicios urbanos de la misma;
- XXV. Producción social de vivienda: aquella que se realiza bajo el control de auto productores y auto constructores que operan sin fines de lucro y orientada para atender las necesidades habitacionales de la población de bajos ingresos, incluyendo a la que se realiza por procedimientos autogestivos y solidarios que dan prioridad al valor de uso de la vivienda por sobre la definición mercantil, mezclando recursos, procedimientos constructivos y tecnologías, con base en sus propias necesidades y su capacidad de gestión y toma de decisiones;
- XXVI. Producción social del hábitat: conjunto de actividades de gestión para el mejoramiento ambiental, con un enfoque sustentable del espacio público, el uso de suelo, infraestructura, servicios, equipamiento básicos y vivienda, que

realizan las personas físicas o morales, productores sociales, instituciones académicas, organizaciones sociales o civiles, sin fines de lucro, bajo su control directo y que pueden utilizar recursos, asistencia técnica, financiamiento y trabajo de las personas para mejorar su calidad de vida, además de sus espacios habitacionales y comunitarios, de conformidad con los planes de desarrollo urbano vigentes;

- XXVII. Productor social de vivienda: la persona física o jurídica que en forma individual o colectiva produce vivienda sin fines de lucro;
- XXVIII. Programa Institucional: es el que tiene objetivos y metas a mediano y corto plazo las políticas y diferentes esquemas a aplicar por el Instituto, su vigencia será de seis años y su revisión y actualización será bianual;
- XXIX. SEMADET: La Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial;
- XXX. Sector privado: toda persona física o jurídica que produzca bienes o servicios relacionados con la vivienda con fines preponderantes de lucro;
- XXXI. Sector público de vivienda: toda dependencia, entidad u organismos de la administración pública, cuyas atribuciones comprendan el financiamiento y la gestión del proceso habitacional o la ordenación del territorio que incluya la vivienda;
- XXXII. Sector social: toda persona física o jurídica, familia o grupo social, aún sin personalidad jurídica, que, actúen de manera solidaria, sin fines preponderantes de lucro, realicen acciones o procesos de vivienda en beneficio de personas con ingresos iguales o inferiores a los que se requieren para adquirir una vivienda;
- XXXIII. Sistema de Información: el Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda, como el conjunto de datos producidos por los sectores público, social y privado, organizados bajo una estructura conceptual predeterminada, que permita mostrar la situación de la vivienda y el mercado habitacional, así como los efectos de las políticas públicas en la materia;
- XXXIV. Suelo para vivienda: los terrenos física y legalmente susceptibles de ser destinados predominantemente al uso habitacional conforme a las disposiciones aplicables;
- XXXV. Sustentabilidad: toda acción en busca de un equilibrio entre los recursos económicos, sociales y ambientales, a través de la incorporación de

ecotecnologías que permitan una interrelación con el entorno urbano, de manera que se garantice la preservación, aprovechamiento y el uso racional de los recursos naturales, preservando los recursos para futuras generaciones;

- XXXVI. Subsidio: es el apoyo económico, en especie, servicios técnicos o administrativos, no recuperables que otorga el Gobierno del Estado, a las y los beneficiarios de los diversos programas de vivienda, con la finalidad de financiar el acceso a una vivienda, de acuerdo con los criterios de objetividad, equidad, transparencia, publicidad y temporalidad, para que sea aplicado en la obtención de una solución habitacional;
- XXXVII. Vivienda: área construida que cuenta con el conjunto de satisfactores y servicios propios de la habitación;
- XXXVIII. Vivienda accesible: es aquella que está orientada hacia el diseño de la vivienda y el entorno, de tal manera que las personas puedan acceder a éstas, independientemente de su condición física o social;
- XXXIX. Vivienda abandonada; es la edificación cuyo estado es el abandono y deterioro de la misma, cuya situación pone en riesgo a la sociedad como foco de infección y situaciones de inseguridad;
- XL. Vivienda digna y adecuada: es el derecho de toda persona a tener una vivienda adecuada para sí y su familia, con una mejora continua de las condiciones de existencia, misma que deberá tener como mínimo una superficie de 70 metros cuadrados;
- XLI. Vivienda ecológica: aquella a la que se apliquen criterios ecológicos y ecotecnologías para promover una mejora en la calidad de vida en el usuario sin deteriorar la calidad del medio ambiente;
- XLII. Vivienda de interés social: la vivienda cuyo precio máximo de venta al público al término de su edificación, no exceda de la cantidad de cinco mil cuatrocientos veinticinco veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización al término de su edificación, considerando las acciones urbanísticas, permisos y trámites que se deriven de ésta, en todo caso de deberá tener los servicios básicos de la vivienda;
- XLIII. Vivienda progresiva: la acción destinada a satisfacer las necesidades habitacionales y cambiantes de las familias desde las etapas iniciales, en un proceso paulatino y discontinuo de construcción y adaptación;

- XLIV. Vivienda popular: la vivienda cuyo valor al término de su edificación y cual precio de venta al público, es superior de quince veces el valor anual de la Unidad de Medida y Actualización, y no excede de la cantidad de nueve mil cientos veinticinco veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente, considerando las acciones urbanísticas, permisos y trámites que se deriven de ésta;
- XLV. Vivienda rural: edificaciones construidas en localidades que tengan menos de 2,500 habitantes, y su principal actividad económica sea el sector primario; y
- XLVI. Vivienda terminada: la acción habitacional que se realiza en un proceso continuo y único de construcción.

**Artículo 7.** Las Políticas y los Programas Estatales de Vivienda, así como los instrumentos y apoyos a la vivienda, deberán considerar los distintos tipos de modalidades de producción habitacional, entre otras: la promovida empresarialmente y la autoproducida o autoconstruida, en propiedad, arrendamiento o en otras formas legítimas de tenencia; así como las diversas necesidades habitacionales: adquisición o habitación de suelo; lotes con servicios mínimos; parques de materiales; mejoramiento de vivienda; vivienda nueva; y la capacitación, asistencia integral e investigación de vivienda y suelo, propiciando que la oferta de vivienda adecuada, digna y decorosa refleje los costos de suelo, de infraestructura, servicios, edificación, financiamiento y titulación más bajos de los mercados respectivos, para lo cual incorporarán medidas de información, competencia, transparencia y las demás que sean convenientes para lograr este propósito.

## **CAPÍTULO II**

### **DE LAS AUTORIDADES Y SU COMPETENCIA**

**Artículo 8.** El organismo coordinador y rector que tiene a su cargo la política y programas de vivienda del Gobierno del Estado de Jalisco es el Instituto Jalisciense para el Hábitat, en los términos del presente ordenamiento y la respectiva ley orgánica. Así mismo, tiene la ejecución de acciones e inversiones en la materia, para simplificar trámites y optimizar recursos en los programas de vivienda para la promoción de vivienda popular o de interés social en los términos de la ley en la materia.

**Artículo 9.** Para los efectos de esta ley se consideran autoridades en la materia, mismas que son competentes en la aplicación de las disposiciones legales de vivienda, las siguientes:

- I. La persona Titular del Ejecutivo del Estado, por conducto del Instituto;
- II. La SEMADET; y
- III. Los Ayuntamientos del Estado de Jalisco.

**Artículo 10.** Las dependencias y entidades del Gobierno del Estado y, en su caso, de los Municipios, que elaboren programas y acciones de vivienda, se sujetarán a: los lineamientos y políticas que en ese rubro establezcan la normatividad del sector vivienda de la Federación, esta Ley, los convenios de coordinación con el Instituto, la normatividad del sector urbano aplicable, el ordenamiento territorial y los Planes de Desarrollo Urbano aplicables.

## **SECCIÓN PRIMERA**

### **DEL INSTITUTO**

**Artículo 11.** El Instituto tiene las siguientes atribuciones:

- I. Formular, coordinar, conducir y ejecutar la política y programas de vivienda en el Estado, en congruencia de los lineamientos de la Política Nacional, el Plan Estatal de Desarrollo y en concordancia de otros programas que incidan en la acción del rubro de vivienda, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;
- II. Apoyar, reconocer, estimular y fomentar la participación de personas o instituciones académicas y organismos sociales o privados, en acciones de planeación y construcción de vivienda, así como asesoría de las mismas;
- III. Celebrará convenios o acuerdos de colaboración con el Gobierno Federal, Organismos Internacionales, Organizaciones Intergubernamentales y con las dependencias u organismos municipales para que dentro del marco jurídico que los regula, actúen en la medida establecida, en la ejecución de la política sectorial y el desarrollo habitacional de la entidad mediante programas de vivienda;
- IV. Impulsará el diseño y ejecución de una política de vivienda con la participación de los sectores público, privado, social, colegios, académicos e investigadores;
- V. Instrumentar mecanismos indicativos de las tendencias del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial a mediano y largo plazo, así como realizar la planeación, programación y presupuestación de las acciones de suelo y vivienda del Estado, otorgando atención preferente a la población en situación de pobreza;

- VI. Elaborar los programas sectoriales de vivienda para satisfacer las diversas necesidades que tiene la población en materia de vivienda en el ámbito de sus competencias;
- VII. Crear mecanismos e instrumentos económicos que estimulen las acciones relacionadas con la construcción de viviendas;
- VIII. Celebrar y, en su caso, promover la celebración de convenios con el Gobierno Federal, con organismos internacionales, con organizaciones intergubernamentales, con los Gobiernos de otras entidades federativas y municipios, para ejecutar los programas y acciones de vivienda, que en el Estado se realicen, a fin de que tengan concordancia con los Planes Nacional y Estatal de Desarrollo;
- IX. Apoyar a las autoridades municipales que lo soliciten, en la planeación, gestión de recursos, operación de programas y en la ejecución de acciones en materia de suelo y vivienda;
- X. Informar a la sociedad del Estado de Jalisco, sobre las acciones que se realicen en materia de suelo y vivienda;
- XI. Aprobar los programas de vivienda en el Estado en congruencia de los lineamientos de la Política Nacional, el Plan Estatal de Desarrollo y en concordancia de otros programas que incidan en la acción del rubro de vivienda;
- XII. Establecer las medidas conducentes para asegurar el cumplimiento de los programas y orientaciones aprobados en materia de vivienda, en particular, fijar prioridades cuando fuere necesario en los aspectos no previstos en las normas generales y asignar en consecuencia los recursos;
- XIII. Promover la coordinación de las decisiones que adopten otros organismos públicos en aspectos de vivienda y conexos;
- XIV. Verificar el cumplimiento de las normas vigentes y evaluar la realización de los programas de vivienda;
- XV. Requerir toda clase de información en materia de vivienda, a las dependencias y organismos públicos y privados que operen en el estado en materia de

vivienda y que ayuden a verificar el cumplimiento de las disposiciones vigentes, la evaluación de las acciones y programas autorizados;

- XVI. Promover la coordinación de las acciones que tengan por objeto modernizar y eficientar las instituciones, procesos y procedimientos que garanticen la seguridad jurídica de la propiedad en el Estado de Jalisco, que regula esta Ley;
- XVII. Implementar programas, esquemas y mecanismos, los cuales podrán ser en concurrencia con los ayuntamientos, para la adquisición de vivienda abandonada o en desuso por parte de personas interesadas, fungiendo como intermediario entre éstos y los propietarios de dichas viviendas, dependencias y organismos públicos, sociedades dedicadas a la construcción de vivienda e instituciones de crédito, como un medio para disminuir los índices de vandalismo en viviendas, prevenir su invasión y mejorar la salubridad; asimismo, se le impondrá la sanción administrativa correspondiente al propietario de toda aquella vivienda que no sea atendida y que se encuentre en estado de abandono; y
- XVIII. Ordenar la práctica de actos de verificación y visitas a los beneficiarios y terceros con ellos relacionados para revisar el cumplimiento de sus obligaciones prevista en la Ley, y en su caso, en coordinación con las instancias que hayan coadyuvado en la acción de vivienda; y
- XIX. Las demás que en el rubro de vivienda le asigne la Ley.

## **SECCIÓN SEGUNDA**

### **DE LA SECRETARÍA**

**Artículo 12.** Son atribuciones de la SEMADET, las siguientes:

- I. Elaborar los programas especiales de vivienda para satisfacer las diversas necesidades que tiene la población en materia de vivienda en el ámbito de sus competencias;
- II. Determinar las políticas de desarrollo urbano para la localización, provisión de infraestructura, servicios y equipamientos, que contribuyan al ordenamiento en la ocupación y uso del territorio del Estado de Jalisco;
- III. Promover esquemas y programas para fomentar la vivienda en arrendamiento;

- IV. Elaborar un informe semestral sobre las medidas implementadas, así como el diagnóstico, en el cual se establezca el monto y el predio por el cual fueron cobradas, así como las zonas en la cual incidieron;
- V. Formular, conducir, proponer y coadyuvar en la integración, coordinación y análisis de planeación urbana y la política de vivienda, y de los programas de vivienda del Estado;
- VI. Implementar acciones conducentes que garanticen la transversalidad en materia de vivienda, desarrollo urbano, movilidad, social, económico, espacio político, patrimonio cultural y urbano, y medio ambiente, en coordinación con las dependencias y entidades de la administración pública estatal y municipal;
- VII. Fomentar la creación de instrumentos económicos, técnicos, jurídicos, administrativos, ambientales y sociales que estimulen la producción de vivienda y prioritariamente la producción social del hábitat;
- VIII. Proponer la creación de instrumentos fiscales y financieros que estimulen la producción social de vivienda y del hábitat en sus diferentes modalidades; además de promover una simplificación administrativa que facilite su desarrollo;
- IX. Promover la participación ciudadana y vecinal en la elaboración, ejecución, evaluación y revisión de los programas y acciones de vivienda, haciendo efectiva la consulta pública;
- X. Vigilar que los programas que permitan atender, integrar y desincentivar los asentamientos humanos irregulares; y
- XI. Promover acciones de información y capacitación dirigidas al personal de la administración pública estatal y municipal, relacionados con materia de medio ambiente, desarrollo urbano y ordenamiento territorial en la supervisión de acciones del sector de vivienda.

**Artículo 13.** Para la oportuna toma de decisiones en la programación e instrumentación de los Programas de Vivienda del Gobierno del Estado y con el fin de presentar eficiencia sobre los indicadores geográfico, económico y sociodemográfico, se establecerá con el Instituto de Información Estadística y Geográfica del Estado de Jalisco; el Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda.

### **SECCIÓN TERCERA**

#### **DE LOS AYUNTAMIENTOS**

**Artículo 14.** Los municipios asumen las siguientes atribuciones por conducto de sus Ayuntamientos:

- I. Generar y proporcionar la información sobre el avance de las acciones y programas de vivienda desarrollados por el ayuntamiento, a las dependencias y entidades de la administración pública estatal;
- II. Vigilar que se cumpla la normatividad en materia de vivienda en el ámbito de su competencia;
- III. Formular, aprobar y administrar los programas municipales de suelo y vivienda, de conformidad con los lineamientos de la Política Nacional y Estatal de Vivienda, en congruencia con los programas estatales correspondientes, sus planes y programas de desarrollo urbano y demás ordenamientos aplicables, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;
- IV. Instrumentar mecanismos indicativos de las tendencias del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial a mediano y largo plazo, así como realizar la planeación, programación y presupuestación de las acciones de suelo y vivienda en su ámbito territorial, otorgando atención preferente a la población en situación de pobreza;
- V. Establecer las zonas para el desarrollo urbano integral con criterios de sustentabilidad y de conformidad con la legislación aplicable en materia de desarrollo urbano;
- VI. Coordinar con el Gobierno del Estado, la ejecución y el seguimiento del correspondiente programa estatal de vivienda;
- VII. Prestar, en términos de las disposiciones jurídicas aplicables, los servicios públicos municipales a los predios en los que se realicen acciones de vivienda derivados de los diferentes programas de vivienda federal, estatal y municipal;
- VIII. Participar en el Sistema Estatal de Información, proveyendo y utilizando los datos que permitan conocer la situación real de la vivienda en el municipio, tomando en cuenta el desarrollo y el crecimiento de la misma, y las condiciones que inciden en ella;
- IX. Coordinar acciones con el gobierno del Estado con la finalidad de recibir apoyo para la planeación, gestión de recursos, operación de programas y ejecución de acciones en materia de suelo y vivienda;

- X. Promover obras de infraestructura en las reservas territoriales de uso habitacional, para fomentar el crecimiento urbano ordenado en los términos y modalidades de la legislación urbanística aplicable;
- XI. Celebrar toda clase de actos jurídicos para el desarrollo de programas de vivienda y acciones inmobiliarias, con el Ejecutivo Federal y Estatal y con las entidades de la administración pública en ambos niveles de gobierno;
- XII. Promover con participación de los sectores público, social y privado, la oferta de vivienda de interés social en zonas consolidadas.
- XIII. Fomentar la participación ciudadana y recibir las opiniones de los grupos sociales que integran la comunidad, respecto a la elaboración, actualización, ejecución y evaluación de los programas municipales de vivienda;
- XIV. Realizar campañas en diversos medios de conminación escritos y digitales, la existencia de programa de viviendas en sus municipios;
- XV. Implementar las medidas a su alcance a fin de garantizar la simplificación de los trámites administrativos, respecto a la ejecución de acciones de vivienda.
- XVI. Coordinar acciones con el Gobierno del Estado con la finalidad de recibir apoyo para la planeación, gestión de recursos, operación de programas y ejecución de acciones en materia de suelo y vivienda;
- XVII. Llevar a cabo acciones en materia de suelo necesaria para vivienda en aquellos municipios con poblaciones situadas en zonas conurbanas o con carácter de área metropolitana;
- XVIII. Integrar el padrón de beneficiarios de los programas municipales de vivienda implementados conforme a la presente ley;
- XIX. Vigilar en el ámbito de su competencia, el cumplimiento de la presente ley, de los programas municipales de vivienda, y de las demás disposiciones aplicables en la materia, e imponer las medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas; y

XX. Las demás que establezcan otros ordenamientos legales en la materia.

**Artículo 15.** Los Ayuntamientos deberán crear sus Institutos Municipales de Hábitat, en base y de conformidad con esta Ley, para ser la instancia responsable de la ejecución, promoción y control de las acciones de vivienda y producción social del hábitat, que correspondan al municipio.

**Artículo 16.** Las autoridades del Gobierno del Estado establecerán los convenios de coordinación con las dependencias y organismos del sector público federal que actúen en el Estado, las que participarán y colaborarán en la ejecución de la Política de Vivienda y el desarrollo habitacional del Estado, cuando así corresponda de conformidad a la normatividad que los rige y a lo establecido en los convenios que se celebren al efecto.

#### **SECCIÓN CUARTA**

##### **DE LA COORDINACIÓN GUBERNAMENTAL**

**Artículo 17.** La coordinación entre entidades y dependencias de la administración pública estatal y municipal, tendrá como principal objetivo realizar acciones de fomento y apoyo a la vivienda con el fin de reducir el rezago de vivienda accesible que existe en la entidad, así como mejorar su entorno a través de la colaboración de los sectores social y privado, a través de la celebración de convenios y acuerdos que para tales efectos se emitan, misma que tendrán por objeto:

- I. Establecer los mecanismos para garantizar una adecuada distribución de responsabilidades, así como la congruencia y complementariedad entre las políticas, programas y acciones de vivienda y suelo, con el gobierno federal y municipios;
- II. Aplicar recursos para la ejecución de las acciones previstas en los programas de vivienda;
- III. Impulsar la donación, transferencia, asignación, venta, entre otras acciones, de suelo e inmuebles para el desarrollo de los programas de vivienda;
- IV. Promover el otorgamiento y apoyos para la adquisición, construcción y mejoramiento de la vivienda;
- V. Fomentar una oferta competitiva de suelo;

- VI. Fomentar y apoyar los procesos de producción social de vivienda, de vivienda rural e indígenas y afro mexicanas;
- VII. Organizar y promover la producción y distribución de materiales de construcción que satisfagan las normas oficiales mexicanas;
- VIII. Fomentar el desarrollo de sistemas constructivos mejorados y modulados acordes a los patrones culturales y al entorno bioclimático de las regiones;
- IX. Brindar asistencia y capacitación a los organismos locales para la programación, instrumentación, ejecución y evaluación de programas de vivienda;
- X. Establecer medidas que fortalezcan la capacidad de gestión de los municipios y precisar las responsabilidades de los involucrados para la formulación y ejecución de programas de vivienda y de suelo;
- XI. Implementar mecanismos de información y elaboración de estudios sobre las necesidades, inventario, modalidades y características de la vivienda y de la población;
- XII. Impulsar la coordinación y colaboración en la planeación que permitan priorizar la construcción, dotación y operación de servicios públicos y equipamientos para la vivienda;
- XIII. Promover la homologación normativa y la simplificación de los trámites administrativos que se requieran para la ejecución de acciones de vivienda, reconociendo los distintos tipos y modalidades de producción habitacional;
- XIV. Destinar inversión para detonar proyectos de infraestructura y equipamiento promovidos por los municipios y encabezar la gestión para promover la participación de las instancias del Gobierno Federal;
- XV. Promover incentivos estatales a la edificación de vivienda popular y de interés social;
- XVI. Facilitar mecanismos de información y elaboración de estudios sobre las necesidades; inventario, modalidades y características de la vivienda; y

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

En los propios acuerdos o convenios se establecerán los términos y condiciones necesarios que permitan asegurar la correcta aplicación, utilización y destino de los recursos, así como los criterios para su control y evaluación.

## **SECCIÓN QUINTA**

### **DEL CONSEJO ESTATAL DEL HÁBITAT**

**Artículo 18.** El Consejo, será la instancia de permanente de participación ciudadana y fungirá como órgano de consulta y asesoría del Gobierno del Estado, a fin de garantizar que la ejecución de los programas y el fomento a la vivienda, se realice de manera coordinada para dar cumplimiento a la Política Estatal de Vivienda, que tendrá como objeto:

- I. Proponer medidas para la planeación adecuada de la vivienda digna y accesible; y
- II. Emitir opiniones, dar seguimiento y evaluar la Política de Vivienda del Estado de Jalisco.

**Artículo 19.** En la conformación del Consejo deberán observarse los principios de pluralidad y equidad; en el cual se considerará la inclusión de los sectores público, social y privado. El Consejo se integrará de la siguiente manera:

- I. Un Presidente, que será la persona Titular del Ejecutivo Estatal o a quién ésta designe;
- II. Un Secretario Técnico, que será el director del Instituto Jalisciense del Hábitat;
- III. Hasta nueve vocales, como representantes de las diversas dependencias y entidades de la administración pública federal, estatal y municipal, propuestos por el presidente del Consejo; y
- IV. Hasta seis vocales, donde se incluirán dos representantes de los sectores social, privado y de investigación, relacionados con el sector de la vivienda, electos en los términos del reglamento de esta ley.

El ejercicio del cargo de cada miembro será honorífico, sus integrantes no percibirán retribución, emolumento o compensación alguna por el desempeño de sus funciones.

El Consejo podrá hacerse llegar de la asesoría de técnicos, profesionales y expertos que le auxiliaren e informen de los temas y asuntos de trascendencia.

**Artículo 20.** El Consejo sesionará cuando menos cuatro veces al año, y de manera extraordinaria cuando así se requiera, conforme al reglamento interno.

**Artículo 21.** El Consejo tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Conocer, analizar, discutir y formular propuestas respecto de las políticas contenidas en el Programa Estatal de Vivienda y emitir acuerdos para su cumplimiento;
- II. Proponer criterios para la planeación y ejecución de las políticas y programas de vivienda;
- III. Exponer a la persona Titular del Ejecutivo Estatal las reformas al marco jurídico vigente en materia de vivienda;
- IV. Recibir y analizar las propuestas que los sectores social y privado y particulares interesados en temas específicos de vivienda de calidad;
- V. Aprobar la creación de consejos ciudadanos y grupos de trabajo para la atención de temas específicos y emitir los lineamientos para su operación;
- VI. Conocer las evaluaciones de los programas de vivienda, así como de las acciones e inversiones intersectoriales para el logro de una vivienda adecuada, digna y decorosa y, en su caso externar las propuestas correspondientes; y
- VII. Emitir los lineamientos para su operación y funcionamiento.

**Artículo 22.** El Consejo para su funcionamiento deberá emitir su reglamento interno, el cual determinará su forma de organización, integración, y de trabajo, observando siempre los principios de pluralidad, equidad y autonomía del Gobierno del Estado en la toma de sus decisiones.

## TITULO II

### DE LA POLÍTICA PÚBLICA Y PROGRAMAS DE VIVIENDA

#### CAPÍTULO I

#### DE LA POLÍTICA ESTATAL DE VIVIENDA

**Artículo 23.** La Política Estatal de Vivienda, se orientará con la finalidad de respetar, proteger, promover las acciones de vivienda que realicen las autoridades estatales y Municipales, así como su concertación con los sectores privado y social, con la finalidad de garantizar el derecho humano a la vivienda digna y calidad; bajo los siguientes principios y lineamientos generales:

- I. Promover oportunidades de acceso a la vivienda para la población, preferentemente para aquella que se encuentre en situación de pobreza, marginación, riesgo o vulnerabilidad;
- II. Promover su congruencia con los programas de desarrollo económico, social y urbano y de medio ambiente y desarrollo sustentable del Estado;
- III. Adoptar medidas de protección y de garantía de realización para atender prioritariamente a la población que:
  - a) Habita en viviendas en condiciones de riesgo estructural, riesgo hidrometeorológico u otro tipo de riesgo que pueda afectar su salud o su integridad física;
  - b) Ocupa viviendas que carecen de servicios básicos;
  - c) No cuenta con seguridad de la posesión o la propiedad de la vivienda que habita;
  - d) Requiere de un espacio adecuado en donde vivir;
  - e) Vive en condiciones de hacinamiento; y
  - f) Cuya vivienda está construida parcial o totalmente con materiales precarios, o requiere mantenimiento.
- IV. Incorporar estrategias que fomenten la concurrencia de los sectores público, social y privado para satisfacer las necesidades de vivienda, en su diversidad de tipo y modalidad;
- V. Promover convenios con la Federación, organismos internacionales y municipios, encaminados a fortalecer la colaboración, la seguridad jurídica y la implementación de los objetivos de la política de vivienda;
- VI. Fomentar la calidad de la vivienda;
- VII. Establecer los mecanismos para que la construcción de la vivienda respete el entorno ecológico, la preservación y el uso eficiente de los recursos naturales;
- VIII. Impulsar el uso de ecotecnologías en la construcción de viviendas y energías alternas;
- IX. Incorporar en la planeación, construcción, diseño y equipamiento de la vivienda, los mecanismos que permitan la habitabilidad y desarrollo integral de las personas con discapacidad;
- X. Proporcionar vivienda temporalmente en los casos de familias desalojadas por estar en riesgo su seguridad, de acuerdo con las disposiciones establecidas en la legislación de desarrollo urbano, de protección civil, o como resultado de algún desastre natural, en la medida que la situación de emergencia lo requiera, durante el tiempo que se lleven a cabo las labores tendientes de rehabilitación o mejoramiento requeridos, de acuerdo con la disponibilidad presupuesta;

- XI. Promover un sistema financiero que considere el cofinanciamiento y cuya aplicación se base en el ahorro, el crédito y la ayuda de beneficio social, en el que se encuentren las bases para la población que no es considerada sujeta de crédito desde el esquema bancario, además de la población vulnerable y en situación de riesgo;
- XII. Promover la adecuación de las reglas de operación del sector financiero, bancario y constructor de vivienda, con la finalidad de que también consideren las necesidades y circunstancias de cada sector social y económico;
- XIII. Fortalecer la capacidad financiera del Instituto para ampliar su atención, diversificar las modalidades de financiamiento e instrumentar mecanismos que mejoren la recuperación crediticia;
- XIV. Coordinar, fomentar, reconocer y concretar la participación de los diferentes productores de vivienda, tales como personas, instituciones y organismos de los sectores público, social y privado;
- XV. Promover ante la sociedad una cultura el mantenimiento y mejoramiento del inventario habitacional existente, así como llevar un registro de beneficiarios de vivienda;
  
- XVI. Impulsar los lotes con servicios públicos suficientes y adecuados;
- XVII. Destinar recursos a la investigación tecnológica, a la innovación y promoción de sistemas constructivos socialmente apropiados;
- XVIII. Generar una base estadística habitacional en el Estado de Jalisco, que incluya tanto a los diferentes productores como a los beneficiarios para mejorar la política, programas y acciones de vivienda;
- XIX. Propiciar que las acciones de vivienda constituyan un factor de sustentabilidad ambiental, ordenación territorial y desarrollo urbano;
- XX. Promover que los proyectos urbanos y arquitectónicos de viviendas, así como sus procesos productivos y la utilización de materiales se adecuen a los rasgos culturales y locales para procurar su identidad y diversidad;
- XXI. Crear mecanismos que permitan integrar la información del Sistema estatal de Información e Indicadores de Vivienda;
- XXII. Establecer, de conformidad con el atlas de riesgo previsto en la Ley de Protección Civil del Estado de Jalisco, los criterios para evitar las condiciones de vulnerabilidad de viviendas, ante los fenómenos naturales y antropogénicos que colocan a sus habitantes en situación de riesgo;
- XXIII. Fomentar que los desarrolladores inmobiliarios otorguen seguros por daños estructurales o por casos fortuitos o catastróficos;
- XXIV. Promover medidas que proporcionen a la población información suficiente para la toma de decisiones sobre las tendencias de desarrollo urbano en su localidad y acerca de las opciones que ofrecen los programas institucionales y el mercado, de acuerdo a sus necesidades, posibilidades y preferencias;
- XXV. Impulsar la investigación tecnológica, la innovación y promoción de sistemas constructivos alternativos;
- XXVI. Fomentar la oferta de la vivienda en arrendamiento;

- XXVII. Fomentar asesoría y asistencia integral en materia de gestión social, financiera, legal, técnica y administrativa, para el desarrollo y ejecución de la acción habitacional;
- XXVIII. Promover que los proyectos de vivienda, así como sus procesos productivos, se adecuen a los rasgos culturales y locales para procurar su identidad y diversidad; y
- XXIX. Entablar una distribución y atención equilibrada de las acciones de vivienda en el Estado de Jalisco, considerando las necesidades y condiciones regionales, así como los distintos tipos y modalidades del proceso habitacional.

**Artículo 24.** Las políticas y programas públicos de vivienda, así como los instrumentos y apoyos a la vivienda deberán considerar los distintos tipos y modalidades de producción habitacional, entre otras; la promovida empresarialmente y la autoproducida o autocostruida, en propiedad, arrendamiento o en otras formas legítimas de tenencia.

Dentro de las políticas deberán considerarse las modalidades de adquisición o habilitación de suelo; lotes con servicios mínimos con acción habitacional incluida, parques de materiales preferentemente sustentables, mejoramiento de vivienda, sustitución de vivienda, vivienda nueva y capacitación, asistencia integral e investigación de vivienda y suelo; propiciando que la oferta de vivienda digna refleje los costos de suelo, infraestructura, edificación, financiamiento, titulación más bajos de los mercados respectivos, para lo cual incorporarán medidas de información, competencia, transparencia y las demás que sean convenientes para lograr este propósito.

## **CAPÍTULO II**

### **DE LA PROGRAMACIÓN DE VIVIENDA**

**Artículo 25.** La planeación de los programas de vivienda en el Estado de Jalisco, se formularán, aprobarán y publicarán en congruencia con:

- I. La Política Nacional de Vivienda;
- II. El Plan Nacional de Desarrollo;
- III. El Plan Estatal de Desarrollo; y
- IV. Los Planes Municipales de Desarrollo.

La formulación de los programas en materia de vivienda, estarán a cargo del Gobierno del Estado o de los Ayuntamientos en sus respectivos ámbitos de competencia.

**Artículo 26.** Los programas de vivienda se formularán para articular las actividades, acciones y producciones cuyo fin sea la acción de vivienda a través de los sectores

público, social y privado. Para su elaboración se tomará en cuenta los aportes de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, además de considerar los principios y líneas de la política estatal de vivienda.

**Artículo 27.** Para efecto de cumplir los programas de vivienda del Gobierno del Estado, el Instituto deberá asegurar el cumplimiento de aquéllos aprobados mediante un proceso permanente de control y evaluación, priorizar sus acciones y proponer soluciones a las acciones no previstas en los planes de desarrollo urbano y de vivienda.

En la formulación de la programación estatal de vivienda, se considerarán las propuestas de los gobiernos municipales, así como los sectores social y privado.

**Artículo 28.** Sin perjuicio de lo establecido en las disposiciones presupuestales aplicables, cuando se utilicen recursos federales, las evaluaciones deberán sujetarse a las normas y lineamientos que determine la Federación.

Las dependencias, entidades y organismos de los gobiernos municipales que financien o instrumenten programas y acciones de vivienda con recursos federales, tendrán la obligación de proporcionar toda la información y las facilidades necesarias para la realización de su evaluación

**Artículo 29.** Las actividades relacionadas con la vivienda se programarán a través de:

- I. Los Programas de Vivienda del Gobierno Federal;
- II. El Plan Estatal de Desarrollo;
- III. Los Programas Especiales y Regionales;
- IV. Los Programas de Vivienda del Gobierno del Estado, mismos que regirán la ejecución de acciones específicas;
- V. El Programa Operativo Anual a cargo de El Instituto; y
- VI. Los programas sectoriales, regionales o institucionales de los municipios y del Instituto.

Los programas se elaborarán de conformidad con la Ley correspondiente de la materia.

**Artículo 30.** El Programa de Vivienda del Estado de Jalisco contendrá:

- I. Diagnostico físico y poblacional de la situación habitacional del Estado, incluyendo el análisis físico y poblacional, con el señalamiento específico de sus principales problemas y tendencias, con la descripción de las oportunidades y obstáculos para el desarrollo del sector habitacional; así como los escenarios de corto, mediano y largo plazo;
- II. Congruencia con la programación de desarrollo económico, social, urbano y de medio ambiente del Estado de Jalisco;
- III. Objetivos generales y particulares que se pretendan implementar;
- IV. La concordancia con la planeación y programación del desarrollo económico, social, urbano y del medio ambiente del Estado;
- V. Estrategia general de largo y mediano plazo, misma que comprenderá las acciones básicas a desarrollar, la descripción de las distintas modalidades de atención, el señalamiento de metas y prioridades y su previsible impacto en el sistema urbano, así como en el desarrollo regional, económico y social del Estado, con una visión de corto, mediano y largo plazo; identificando las fuentes de financiamiento y la estimación de recursos necesarios;
- VI. Estrategia e instrumentos financieros;
- VII. Mecanismos para fomentar la producción de vivienda y la participación de la población, de los productores sociales y privados;
- VIII. Metas de mediano y largo plazo que se pretendan implementar compatibles con los intereses del sector público, social y privados;
- IX. Pautas de programación anual;
- X. Mecanismos de coordinación y concertación entre los distintos niveles de gobierno y la sociedad;
- XI. Estrategias, medidas, apoyos y coordinación de instrumentos para atender las necesidades de vivienda de la población, las tácticas para desarrollar acciones de vivienda, y las medidas de mejora regulatoria encaminadas a fortalecer la seguridad jurídica y disminuir los costos indirectos de la vivienda derivados del pago de impuestos y derechos;
- XII. Lineamientos de concertación con los productores sociales y privados;
- XIII. Instrumentos para su ejecución, incluyendo los lineamientos para la incorporación de suelo para uso habitacional, creación de reservas territoriales para vivienda, provisiones para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios para vivienda;
- XIV. Estrategias en la construcción de vivienda popular o de interés social, así como el mejoramiento de la misma, la autoconstrucción y la autogestión; la promoción del acceso de la población que carezca de vivienda al financiamiento privado, mediante créditos preferentes a efecto de abatir el déficit de vivienda;
- XV. Lineamientos para que la construcción de vivienda que se realice en el Estado o los municipios, se destine a ser adquirida por los demandantes de este servicio;
- XVI. Mecanismos para la promoción de acceso a la vivienda progresiva, mediante políticas para apoyar a personas de escasos recursos económicos, adultas mayores, con discapacidad, mujeres líderes del hogar y jóvenes, y estos, tengan oportunidad de adquirir un lote o vivienda adecuada, digna y decorosa;

- XVII. Instrumentos para que la construcción de la vivienda sea en ubicaciones y entornos seguros de habitabilidad de acuerdo con lo que establece el Atlas de Riesgo correspondiente; así como la sustentabilidad y eficiencia térmica en las construcciones;
- XVIII. Estrategias para la construcción de vivienda destinada a arrendamiento;
- XIX. Definición de indicadores y mecanismos de evaluación de avances; y
- XX. Las demás que señalen otros ordenamientos legales en la materia.

**Artículo 31.** El Programa Sectorial Anual de Vivienda contendrá:

- I. Programación anual;
- II. Diagnóstico de la situación habitacional, así como los escenarios de corto, mediano y largo plazo;
- III. Los objetivos y metas específicos a alcanzar a corto plazo, en función de las prioridades establecidas en los principios y lineamientos de la política de vivienda y en el Programa General del Estado de Jalisco;
- IV. Prioridades y estrategias generales y particulares de mediano y largo plazo;
- V. Instrumentos, proyectos y acciones por tipo o modalidad de producción habitacional;
- VI. Recursos presupuestales y fuentes de financiamiento;
- VII. Mecanismos de coordinación interinstitucional y de participación de los sectores público, social o privado;
- VIII. El vínculo con los Programas Nacional y Estatal en materia de Vivienda;
- IX. Estrategia e instrumentos financieros, jurídicos y administrativos, especialmente los dirigidos a la producción social de vivienda y del hábitat, la atención de vivienda en condiciones de emergencia y en situación de riesgo, además de la vivienda popular y de interés social y aquellos que promuevan el establecimiento de vivienda ecológica;
- X. Metas a corto, mediano y largo plazo compatibles con el ejercicio del derecho a la vivienda y con los intereses del sector público, privado y social;
- XI. Lineamientos para que los desarrollos de vivienda garanticen el cumplimiento de las disposiciones aplicables en materia de medio ambiente y se edifiquen con elementos de enotecnias y sustentabilidad, que permitan el uso eficiente de los recursos naturales;
- XII. Los procedimientos de información y evaluación en la ejecución del programa; y
- XIII. Los procedimientos que permitan orientar e informar con oportunidad y claridad a los posibles beneficiarios de una vivienda.

**Artículo 32.** El Programa Sectorial de Vivienda se ejecutará de acuerdo a las siguientes modalidades individuales o colectivas de financiamiento:

- I. Inversión directa del Gobierno del Estado de Jalisco;
- II. Ahorro y aportaciones de beneficiarios; y

- III. Fondos e instrumentos financieros nacionales y/o internacionales que promuevan recursos para la vivienda, que garanticen la atención de los grupos vulnerables.

**Artículo 33.** Los Programas Institucional y Especial de Vivienda, deberán contener como mínimo:

- I. El diagnóstico;
- II. Las metas y objetivos específicos en función de las prioridades establecidas en el Programa Sectorial de Vivienda;
- III. Los subprogramas, líneas programáticas y acciones, que especifiquen la forma en que contribuirán a la conducción del desarrollo en la entidad;
- IV. Las relaciones de otros instrumentos de planeación;
- V. Las responsabilidades que regirán el desempeño en su ejecución;
- VI. Las acciones de coordinación, en su caso, con dependencias federales, de otras entidades y municipios; y
- VII. Los mecanismos específicos para la evaluación, actualización y, en su caso, corrección del programa.

**Artículo 34.** Para el cumplimiento de los programas, el Instituto establecerá acciones que comprendan:

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

**Artículo 35.** Los programas de vivienda podrán realizarse en los predios que cuenten con los siguientes criterios:

- I. Se ubiquen en suelo urbano conforme a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano vigentes;
- II. Se localicen preferentemente en la proximidad de las estaciones del sistema de transporte estructurado;
- III. Cuenten con los servicios públicos adecuados y dignos; y
- IV. Se garantice el equipamiento urbano básico e indispensable.

Los Programas de Vivienda deberán apegarse a los ordenamientos jurídicos aplicables en la materia.

**Artículo 36.** El Instituto directamente o por medio de intermediarios financieros aprobados, concederá los créditos de vivienda con la finalidad de adquirir terreno, construir, rehabilitar, mejorar, ampliar, complementar o adquirir una vivienda, mediante la elaboración de padrones de beneficiarios y convenios con los intermediarios financieros, una vez cumplimentados los requisitos, así como los estudios socioeconómicos y crediticios.

Los padrones deberán ser publicados en el sitio de Internet del Instituto, de conformidad a lo dispuesto por la ley de transparencia estatal.

**Artículo 37.** El Instituto presentará anualmente al Gobernador del Estado antes del quince de agosto de cada año, la propuesta presupuestal que contendrá las necesidades contempladas en los Programas de Vivienda, con la finalidad de que se verifique la disponibilidad de recursos económicos para el ejercicio de dichos programas, dentro del Presupuesto de Egresos del Gobierno del Estado de Jalisco.

**Artículo 38.** La presupuestación anual del gasto que en materia de vivienda y suelo programen el Gobierno del Estado y los Municipios, por sí o en concurrencia con otros niveles de Gobierno o en concertación con los sectores social o privado, deberán tomar en cuenta los criterios de proporcionalidad, equidad y preferencia en la atención de lo siguiente:

I. Las diversas regiones y municipios de la entidad;

II. Las diferentes necesidades de los segmentos demográficos, objetivo de la política y programas en la materia, otorgando preferencia a los grupos y personas que se encuentran en situación de pobreza, marginación y vulnerabilidad social;

III. Los diferentes tipos y modalidades de vivienda y suelo; y

IV. Las prioridades derivadas del diagnóstico situacional y los ajustes derivados de la evaluación de resultado anual.

**Artículo 39.** En la formulación de sus presupuestos anuales de egresos, el Estado y los Municipios considerarán las visiones de mediano y largo plazo necesarias para garantizar la viabilidad, continuidad y complementariedad de la política, los programas y acciones y procesos habitacionales.

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

**Artículo 40.** El Gobierno del Estado y los Ayuntamientos, deberán integrar y administrar en sus respectivos ámbitos de competencia, un fondo para la

implementación de políticas públicas en materia de vivienda para la atención de damnificados o de población en situación de riesgo.

El destino de los recursos del fondo deberá de ser empleado previo dictamen emitido por el Instituto que justifique su necesidad, y los recursos ejercidos bajo su amparo deberán de comprobarse de manera detallada y transparente.

**Artículo 41.** El Programa Estatal de Vivienda una vez aprobado, se publicará en el Periódico Oficial de “El Estado de Jalisco”, y será obligatorio para todas las dependencias y entidades de la administración pública estatal, debiendo servir como eje rector para el Programa Municipal de Vivienda.

### **CAPÍTULO III**

#### **DE LA CONCERTACIÓN CON LOS SECTORES SOCIAL Y PRIVADO**

**Artículo 42.** El Ejecutivo del Estado a través del Instituto promoverá la participación de los sectores social y privado en la instrumentación de los programas y acciones de vivienda.

**Artículo 43.** Los acuerdos y convenios que, en materia de vivienda, celebre el sector público con los sectores social y privado podrán tener por objeto, cualquiera de los siguientes supuestos:

- I. Buscar el acceso del mayor número de personas a la vivienda, estableciendo mecanismos que beneficien preferentemente a la población en situación de pobreza o vulnerable;
- II. Promover la seguridad jurídica de la vivienda y del suelo a través del órgano correspondiente;
- III. Financiar y construir proyectos de vivienda, así como de infraestructura y equipamiento destinados a la misma;
- IV. Promover la creación de fondos e instrumentos para la generación oportuna y competitiva de vivienda y suelo;
- V. Desarrollar, aplicar y evaluar normas, tecnologías, técnicas y procesos constructivos que reduzcan los costos de construcción y operación, faciliten la autoproducción o autoconstrucción de vivienda, eleven la calidad y la eficiencia energética de la misma y propicien la preservación y el cuidado del ambiente y los recursos naturales;
- VI. Implementar la utilización de tecnologías para el aprovechamiento, captación, tratamiento y potabilización del agua;
- VII. Ejecutar acciones y obras urbanas para la construcción, mejoramiento y conservación de vivienda, así como para la adquisición de suelo;

- VIII. Mantener actualizada la información referente al inventario habitacional, para su integración al Sistema de Información;
- IX. Impulsar las medidas para que en los desarrollos habitacionales se utilicen materiales o dispositivos en sus viviendas que coadyuven a la sustentabilidad de los mismos;
- X. Implementar acciones de fomento y apoyo a la vivienda con el fin de reducir el déficit y el rezago de la vivienda en la entidad;
- XI. Implementar los programas para que los insumos y materiales para la construcción y mejoramiento de la vivienda sean competitivos;
- XII. Desarrollar y proponer modelos educativos para formar especialistas en vivienda, capacitar a usuarios y fomentar la investigación en vivienda y suelo; y
- XIII. Las demás acciones que acuerden las partes para el cumplimiento de esta Ley.

**Artículo 44.** Para la ejecución de los acuerdos y convenios que se celebren con los sectores social y privado, el Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos, podrán aportar en los instrumentos jurídicos respectivos, reservas territoriales, recursos técnicos, financieros y humanos, para llevar a cabo acciones de vivienda, así como los demás recursos que resulten necesarios para la ejecución del acuerdo y convenio, atendiendo la naturaleza del mismo y de conformidad a las leyes en la materia.

En el caso de utilización de recursos públicos, se deberá prever que el destino de dichos recursos, atienda preferentemente a la población de bajos ingresos.

El Instituto y las demás entidades unidades administrativas responsables de las políticas de vivienda en los municipios, promoverán programas tendientes a buscar la inversión de organismos federales, estatales, inversiones de crédito, organismos que apoyen acciones de vivienda, así como la iniciativa privada, para la construcción de viviendas.

**Artículo 45.** Cuando el Estado o los municipios realicen acciones de vivienda, en la selección de sus beneficiarios y proveedores, deberán preferir en igualdad de circunstancias a las personas físicas o morales que tengan su domicilio social dentro del Estado de Jalisco y a aquellas que tengan su domicilio en el municipio donde se ejecuten las acciones respectivamente.

**Artículo 46.** La participación de promotores de vivienda del sector privado en los programas de vivienda del Estado, estará sujeta a la coordinación y supervisión del Instituto, que dictará las normas para la ejecución de obras e inversiones, los requisitos y trámites, el registro de los promotores y la entrega de finanzas y garantías, dependiendo del alcance de la obra, en observancia de las disposiciones vigentes.

**Artículo 47.** La participación de promotores de vivienda del sector social en los programas de vivienda del Estado, estará sujeta a la coordinación y supervisión del Instituto, entidad ante la que deberán estar acreditados y registrados, conforme a las

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

#### **CAPÍTULO IV DEL SISTEMA ESTATAL DE INFORMACIÓN E INDICADORES DE VIVIENDA**

**Artículo 48.** El Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda, tendrá por objeto integrar, generar y difundir la información que se requiera para la adecuada planeación, instrumentación y seguimiento de la Política Estatal de Vivienda, así como el fortalecimiento de la oferta articulada de vivienda en Jalisco y estará a cargo y será administrado por el Instituto de Información Estadística y Geográfica del Estado de Jalisco. Dicho sistema deberá ser publicado en el portal de manera semestral.

El Instituto de Información Estadística y Geográfica del Estado de Jalisco, integrará y administrará el Sistema de Información, el cual se sujetará y se conformará con la información que proporcione el Instituto Jalisciense de Hábitat, las dependencias y entidades de la Administración Pública de los tres órdenes de gobierno y la organización del sector social y privado en aspectos vinculados con la vivienda y el terreno, así como la que permita identificar la evolución y crecimiento del mercado con el objeto de contar con información suficiente para evaluar los efectos de la política habitacional.

**Artículo 49.** El Instituto de Información Estadística y Geográfica del Estado de Jalisco y el Instituto Jalisciense del Hábitat, establecerán las bases y mecanismos de coordinación necesarios con la Comisión Nacional de Vivienda y el Instituto Nacional de Estadística y Geografía y demás autoridades relativas, para integrar y actualizar periódicamente el Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda.

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

**Artículo 50.** El Sistema de Información contendrá los elementos que permita mantener actualizado el inventario habitacional, determinar los cálculos sobre el rezago y las necesidades de vivienda, su calidad y espacios, su acceso a los servicios básicos, así como la adecuada planeación de la oferta de vivienda, los requerimientos de suelo y la focalización de programas y acciones en la materia.

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

I. Metas por cobertura territorial;

II. Beneficiarios por grupos de ingreso en veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente y modalidades de programas, ya sea que se trate de vivienda nueva, sustitución de vivienda, arrendamiento o del mejoramiento del parque habitacional;

III. Evaluación de los productos habitacionales en términos de su ubicación en los centros de población con respecto a las fuentes de empleo, habitabilidad de la vivienda y adaptabilidad a las condiciones culturales, sociales y ambientales de las regiones y municipios; y

IV. Evaluación de los precios de suelo, de las medidas de control para evitar su especulación y sus efectos en los programas habitacionales.

**Artículo 51.** El Sistema Estatal de Información, además de lo anterior, deberá considerar como mínimo lo siguiente:

- I. Acciones de Vivienda existente por Tipo;
- II. Acciones de Vivienda en Proceso;
- III. Déficit Habitacional y Rezago de Vivienda;
- IV. Calidad de Construcción de la Vivienda;
- V. Registro de la Cantidad y Tipo de Vivienda construida;
- VI. Cobertura de Servicios Básicos y Equipamiento;
- VII. Tipología y valores de Vivienda;
- VIII. Cantidad de Vivienda Colocada por Tipo de Financiamiento;
- IX. Cantidad de Vivienda subsidiada;
- X. Sistema de Medición de Metas por Segmento atendido;
- XI. Sectores de la Población atendidos;
- XII. Identificación del Origen de Población;
- XIII. Requerimiento de Suelo para Vivienda;
- XIV. Oferta y Demanda, Tren de Vivienda;
- XV. Identificación de Entornos para Producción de Vivienda; y
- XVI. Las demás que en el Reglamento de la presente se incluyan.

**Artículo 52.** El Sistema de Información deberá contener también información relativa del beneficiario y del beneficio obtenido.

**Artículo 53.** El Sistema de Información, en los casos de emergencia por algún desastre natural u otros motivos, podrá servir como herramienta de apoyo para determinar de forma ágil las necesidades que se presenten para combatir dichas situaciones de riesgo o emergencia.

**Artículo 54.** Las autoridades u organismos estatales y municipales que operen programas de vivienda y que otorguen cualquier tipo de subsidio o beneficio, deberán ingresar en el registro los datos de toda persona beneficiada con la finalidad de fomentar la transparencia, distribución equitativa de los subsidios y beneficios en materia de vivienda.

**Artículo 55.** Los gobiernos de los municipios, la organización de los sectores social y privado, así como las instituciones de educación superior y de investigación, proporcionarán la información correspondiente en el marco de los acuerdos y convenios que al efecto se celebren con el Instituto de Información Estadística y Geográfica del Estado de Jalisco y el Instituto Jalisciense del Hábitat.

**Artículo 56.** Para garantizar el derecho a la información sobre el uso de los recursos públicos, las autoridades de vivienda o cualquier otra entidad, dependencia u organismo público, relacionados con la producción de vivienda, comunicarán y difundirán con claridad y oportunidad, sobre los programas y ejercicio de dichos recursos, conforme a los ordenamientos jurídicos aplicables en la materia.

**Artículo 57.** El Sistema Estatal de Información, para efecto de coadyuvar en la planeación de la vivienda, deberá identificar los beneficiarios por nivel de ingresos y modalidades de programas, ya sea que se trate vivienda nueva, sustitución de vivienda, en arrendamiento o del mejoramiento del parque habitacional; así como evaluar los productos habitacionales en términos de su ubicación en los centros población con respecto a las fuentes de empleo, habitabilidad de la vivienda y adaptabilidad a las condiciones culturales, sociales y ambientales de las regiones; y evaluar los valores de suelo, de las medidas de control para evitar su especulación y sus efectos en los programas habitacionales.

**Artículo 58.** El Instituto diseñará y promoverá mecanismos e instrumentos de difusión de programas, acciones y financiamiento para la vivienda, con el fin de que la población conozca las opciones de existen en materia habitacional.

Asimismo, informará de los procedimientos, tiempo de respuesta, costos, requisitos y estímulos fiscales para producir y adquirir vivienda, mediante la elaboración y difusión de material informativo dirigido a los promotores y productores sociales y privados, principalmente sobre sus programas y reglas de operación. De igual manera elaborará y difundirá material informativo para la población acreditada o solicitante de algún crédito de vivienda.

**Artículo 59.** Con el propósito de asegurar la equidad y eficiencia en el financiamiento y ejecución de los programas contemplados en la presente ley, el Instituto y los Ayuntamientos, en el ámbito de sus competencias integrarán un Padrón de beneficiarios en el Sistema Estatal de Información, dicha información a publicarse se realizará en los términos previstos en la ley de la materia.

## CAPÍTULO V

### DE LAS PERSONAS ADQUIRENTES Y BENEFICIARIAS

**Artículo 60.** Por ser fin primordial, el de proveer a las personas del Estado de terreno urbano o vivienda a los que de ella carezcan, para que construyan o establezcan su hogar en forma adecuada, digna, decorosa y permanente, pudiendo de esta manera integrar un patrimonio familiar con las facilidades que su condición económica les permita, las operaciones a través de las cuales se transmita un bien inmueble, se realizarán con las personas que reúnan los requisitos señalados en la presente Ley y demás ordenamientos aplicables.

**Artículo 61.** Pueden ser beneficiarios aquellas familias o personas que habiten en el Estado de Jalisco y que preferentemente se encuentren en una situación de marginación, pobreza o vulnerabilidad social que soliciten su incorporación a los programas de vivienda que se ejecuten en el Estado o Municipio según se trate, conforme a los requisitos y obligaciones señaladas en la presente Ley y demás normatividad aplicable.

**Artículo 62.** Los beneficiarios de algún crédito de vivienda deben cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Ser mayor de edad;
- II. Carecer de acceso a financiamiento de la vivienda;
- III. Residir en el Estado de Jalisco, al menos con tres años de anticipación a la fecha de su solicitud, y de dos años en la localidad en la que pretenda adquirir el inmueble;
- IV. No ser propietario, el solicitante, cónyuge, concubina o concubinario, de otro predio o casa habitación.  
  
Los propietarios de vivienda sólo podrán ser beneficiarios de acciones o programas destinados a la rehabilitación, aplicación o mejoramiento;
- V. Que su lote o vivienda, requiera la implementación de acciones de vivienda;
- VI. No haber sido beneficiario de un crédito federal, estatal o municipal anterior, para adquisición de vivienda;
- VII. Que en el lugar donde preste sus servicios tenga una antigüedad mayor de un año y que la percepción de sus ingresos, no le sean suficientes para adquirir un lote o vivienda a través de empresas dedicadas a la comercialización de inmuebles o por medio de contratos con particulares;
- VIII. Presentar declaración, bajo protesta de decir verdad, en la que manifieste que habitará la vivienda y que su uso será exclusivamente habitacional, sujetándose a las sanciones correspondientes en caso de incumplimiento;

IX. Comprobar el nivel socioeconómico o de ingresos requerido por el programa de vivienda de que se trate, estando obligado a permitir por parte de las autoridades del Instituto, la verificación de la información que proporcione; y

X. En el caso de la población informal, la determinación de sus ingresos se ajustará a lo que establezcan las reglas de operación de Instituto.

Para determinar el cumplimiento los requisitos antes mencionados, el Instituto practicará al solicitante un estudio socioeconómico que formará parte integral del expediente del beneficiario.

Las condiciones en particular en que deban concertarse las operaciones traslativas de dominio de inmuebles, serán fijadas por el Instituto y quedarán establecidas en los contratos respectivos.

Atendiendo al beneficio social que produzcan las acciones que ejecute el Instituto, en materia de impuesto predial y de transmisiones patrimoniales, las fincas o terrenos de interés social y popular que enajene, gozarán de los beneficios fiscales vigentes en la legislación de la materia.

Los adquirentes de vivienda o terreno destinado a su construcción podrán aceptar conforme a las disposiciones del Código Civil del Estado de Jalisco, que el mismo quede de pleno derecho constituido en patrimonio de familia.

**Artículo 63.** El Instituto diseñará y aplicará instrumentos jurídicos y medidas de control, para asegurar que los bienes por él enajenados, sean destinados por los adquirentes a los propósitos y usos comprendidos dentro de los fines del Instituto.

Para el otorgamiento de beneficios distintos a los señalados en el artículo que antecede, se deberán tomar en cuenta, según sea la operación de que se trate, los requisitos ahí establecidos, para determinar las personas que han de ser beneficiadas con los programas que desarrolle el Instituto.

**Artículo 64.** Cualquier acto de cesión de derechos o traslativo de dominio respecto a los bienes adquiridos a través del apoyo del Instituto, y que los adquirentes pretendan llevar a cabo con terceras personas, deberán contar con la autorización por escrito del Instituto, en aquellos casos en que no haya sido pagado totalmente el precio por parte de sus adquirentes, sin este requisito no podrán celebrarse dichos actos. El presente artículo deberá insertarse en los documentos o títulos de propiedad correspondientes.

Toda venta a plazos se hará con la reserva de dominio a favor del Instituto mediante garantía hipotecaria.

**Artículo 65.** El Instituto procederá a revocar o a rescindir la asignación de la vivienda, además de la cancelación en el padrón de beneficiarios de los programas de vivienda,

a recuperar la posesión de la vivienda y, en su caso, recuperar los recursos otorgados a través del crédito, cuando:

- I. Una vez asignada la vivienda, el beneficiario no la habite dentro de un plazo de 70 días naturales;
- II. El Instituto, en ejercicio de las facultades de visita y verificación, se compruebe que el beneficiario no ha habitado la vivienda en forma continua, durante el término de cinco años;
- III. El beneficiario se haya obligado a reintegrar a la entidad ejecutora la cantidad dada en subsidio;
- IV. El beneficiario no continúe la edificación de la vivienda; o
- V. Las demás que señale la normatividad aplicable.

### **TÍTULO III**

#### **DE LAS ACCIONES Y PREVENCIONES EN**

#### **MATERIA DE VIVIENDA**

#### **CAPÍTULO I**

#### **DE LA CALIDAD Y SUSTENTABILIDAD DE LA VIVIENDA**

**Artículo 66.** El Instituto promoverá en coordinación con las autoridades competentes, que en el desarrollo de las acciones habitacionales, en sus distintos tipos y modalidades, y en la utilización de recursos y servicios asociados, se considera que las viviendas cuenten con espacios habitables y de higiene suficientes en función al número de usuarios, que cuenten con los servicios básicos de agua potable, desalojo de aguas residuales, pluviales y energía eléctrica y energías renovables que permitan disminuir los factores de enfermedad, eficiencia energética y prevención de desastres, utilizando preferentemente bienes y servicios normalizados.

Se promoverá el uso de energías renovables mediante las nuevas ecotecnologías aplicables a la vivienda, tomando en consideración las condiciones bioclimáticas de las regiones del estado.

Las autoridades estatales y municipales, en el ámbito de sus respectivas competencias, verificarán que se dé cumplimiento a lo dispuesto en esta ley en materia de calidad y sustentabilidad de la vivienda y a las disposiciones legales y reglamentarias correspondientes.

**Artículo 67.** Las autoridades estatales y municipales, expedirán y aplicarán en el ámbito de sus respectivas competencias, las normas y disposiciones reglamentarias

que contengan los requisitos técnicos que garanticen la seguridad estructural, habitabilidad y sustentabilidad de toda vivienda, y que definan responsabilidades generales del proceso de producción de vivienda, así como por cada etapa del mismo.

**Artículo 68.** Las autoridades estatales y municipales promoverán el uso de materiales y productos que contribuyan a evitar afluentes y emisiones que deterioren el medio ambiente, así como aquéllos que propicien ahorro de energía, uso eficiente del agua, y un ambiente más confortable y saludable dentro de la vivienda y su entorno urbano, de acuerdo con las características climáticas de cada región.

**Artículo 69.** El Instituto promoverá la celebración de acuerdos y convenios con productores y proveedores de materiales y equipamiento básicos para la construcción, ampliación o mejora de la vivienda a precios preferenciales para:

- I. La atención a programas de vivienda emergente para damnificados, derivados de desastres;
- II. Apoyar programas de producción social de vivienda, particularmente aquéllos de autoproducción, autoconstrucción y mejoramiento de vivienda para familias en situación de pobreza; y
- III. La conformación de paquetes de materiales y equipamientos para las familias en situación de pobreza.

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

**Artículo 69.** El instituto y los ayuntamientos promoverán el uso de materiales y productos que contribuyan a mejorar el medio ambiente, así como aquellos que propicien ahorro de energía, uso eficiente de agua, un ambiente más confortable y saludable dentro de la vivienda de acuerdo a las características propias de cada región.

## **CAPÍTULO II**

### **DE LA PRODUCCIÓN SOCIAL DEL HÁBITAT**

#### **Y DEL ESPACIO PÚBLICO**

**Artículo 70.** El instituto facilitará y promoverá el desarrollo y consolidación de la producción social de vivienda y propiciará la concertación de acciones y programas entre los sectores público, social y privado, particularmente los que apoyan esta forma de producción habitacional.

Las áreas donde se concentren proyectos de vivienda para satisfacer la demanda de la población, deberán contemplar acciones de mejoramiento en el entorno de la vivienda, el diseño de infraestructura urbana para fomentar la movilidad no motorizada, con la finalidad de mejorar el espacio público, así como para garantizar el abastecimiento de los servicios públicos, y la movilidad urbana sustentable.

**Artículo 71.** Las organizaciones de la sociedad civil que tengan por objeto la adquisición, mejoramiento, construcción o producción social de vivienda, así como el otorgamiento de asesoría integral en la materia, serán objeto de acciones de fomento por parte de las dependencias y entidades de la administración pública estatal.

El Instituto promoverá la asistencia técnica a los productores sociales de vivienda, la cual podrá ser a través de cualquier organismo público descentralizado, o a través del mismo instituto.

**Artículo 72.** El Instituto fomentará el desarrollo de programas de suelo y vivienda dirigidos a:

- I. Autoprodutores y autoconstructores, individuales y colectivos, para los distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda y;
- II. Otros productores que operen sin fines de lucro tales como los organismos no gubernamentales, asociaciones gremiales e instituciones de asistencia privada.

**Artículo 73.** El Instituto deberá promover la producción social del hábitat, para el mejoramiento ambiental, con un enfoque sustentable del espacio público, el uso de suelo, infraestructura, servicios, equipamientos básicos y vivienda; en coordinación con las personas físicas o morales, productoras sociales, instituciones académicas, organizaciones sociales o civiles, sin fines de lucro, que puedan utilizar sus recursos, asistencia técnica, financiamiento y trabajo, para garantizar el mejoramiento de la calidad de vida de las y los habitantes de las unidades habitacionales de interés social y popular, a través del impulso del programa de mejoramiento comunitario.

El Instituto fomentará el autoempleo de los beneficiarios en los programas y proyectos de producción social de vivienda.

**Artículo 74.** La Secretaría en coordinación con las autoridades competentes, deberán fomentar la conformación, rehabilitación y preservación de los espacios públicos, con la finalidad de brindar beneficios físicos y emocionales, que se traduzcan en un sentimiento de bienestar y libertad, pérdida o reducción considerable del estrés y la inseguridad, mejoramiento de la imagen y el entorno de las unidades habitacionales en general. En todas las acciones que se realicen, se deberá garantizar la seguridad a toda la población y en especial a las mujeres, niñas, niños, adolescentes, personas adultas y con discapacidad, en espacios públicos.

El Gobierno del Estado y los municipios, con el fin de impulsar la constitución de infraestructura para la creación de vivienda en colonias populares por autoconstrucción, apoyarán preferentemente a asociaciones y agrupaciones de autogestión habitacional.

**Artículo 75.** El Instituto y demás autoridades competentes, responsables de las políticas de vivienda en los municipios, realizarán estudios para la creación de lotes de vivienda popular o económica por autoconstrucción, constitución de reservas territoriales y regularización de asentamientos humanos.

### **CAPÍTULO III**

#### **DE LOS CONSEJOS CIUDADANOS**

**Artículo 76.** Los Consejos Ciudadanos son órganos de representación vecinal, constituidos con el fin de apoyar y coordinarse con las autoridades en la promoción, participación y colaboración de las personas que habitan en los municipios para que la prestación de servicios públicos sea de calidad y ver la mejor de estos a través de acciones que garanticen el cumplimiento de estos.

**Artículo 77.** Los manuales de operación que deberán elaborar los Consejos Ciudadanos, para que dispongan de organismos auxiliares de participación social, mismos que contendrán:

- I. La denominación del Consejo;
- II. El objeto del Consejo;
- III. Los derechos y obligaciones;
- IV. La integración de los Consejos de Participación Ciudadana, sus atribuciones, sus periodos de sus reuniones y el procedimiento para convocarla; y
- V. Los Consejos ciudadanos deberán respetar el derecho individual de sus miembros de pertenecer a cualquier partido político o religión.

**Artículo 78.** Los Consejos Ciudadanos deberán tener una denominación para facilitar su identificación, sin que ésta se repita con la de algún otro. Sus signos, emblemas o distintivos no deben mostrar tendencia político-partidista o alguna connotación religiosa.

**Artículo 79.** Las personas integrantes del Consejo podrán separarse de él, siempre y cuando otorgue el aviso correspondiente. Los miembros solo pueden ser excluidos del Consejo por las causas que señale el manual de operación y por acuerdo del mismo, previo derecho de audiencia y defensa.

**Artículo 80.** Los ayuntamientos deberán establecer la delimitación y colindancias con las vialidades que les correspondan a cada colonia, barrio o comunidad rural para delimitar la competencia territorial de cada consejo.

**Artículo 81.** De estimarse pertinente, la delimitación a que se refiere el párrafo anterior puede ser modificada para adecuarla según del desarrollo y planeación de cada municipio, el número de consejos, así como los elementos que justifiquen a juicio de la autoridad municipal dicha necesidad.

**Artículo 82.** Los Consejos de Participación Ciudadana observarán en todo momento en sus acciones las consideraciones establecidas en la presente ley.

## **CAPÍTULO IV**

### **DE LA VIVIENDA ABANDONADA**

#### **EN EL AMBITO MUNICIPAL**

**Artículo 83.** Los propietarios o poseedores de viviendas abandonadas, o en su caso vandalizada en los municipios, tienen la obligación de limpiarlas de manera permanente y conservar la buena imagen del municipio, o cuando así sea requerido por la autoridad competente.

1. La autoridad municipal correspondiente deberá de cuidar la imagen del hábitat de las colonias dónde existan casa deshabitadas o abandonadas, y que las personas propietarias o poseedoras de las mismas no sean localizadas.
2. En caso de que los propietarios o poseedores de las viviendas no efectúen la limpieza y conservación la autoridad competente, realizará los trabajos y cobrará las cuotas que establezca la Ley de Ingresos de cada municipio, sin perjuicio de la aplicación de la sanción correspondiente.
3. Los propietarios de edificios, casa o cualquier construcción que se encuentren en estado de abandono o vandalizadas, deberán tomar las medidas necesarias que procedan para evitar que se conviertan en focos de infección, contribuyan a la inseguridad y que puedan causar algún peligro para los vecinos y transeúntes.
4. La autoridad competente procederá al sellado de puertas y ventanas de cualquier construcción que se encuentre vandalizada, en estado ruinoso o abandonado total, cuando dicho lugar sea un foco de infección o que represente inseguridad para los vecinos y transeúntes.

**Artículo 84.** La Secretaría en coordinación con el Instituto y las instituciones financieras deberá implementar un programa para llevar acciones tendientes contrarrestar los efectos que producen las viviendas abandonadas, en los siguientes términos:

- I. Llevar a cabo una visita a las viviendas abandonadas de manera semestral, para constatar el estado de conservación y ocupación;
- II. Remitir al Consejo el análisis y estado que guardan las viviendas desocupadas, para determinar las acciones que se ejecutaran, para abatir esta situación;
- III. Buscar alternativas para que las colonias donde se ubiquen las viviendas deshabitadas o abandonadas, darles un uso diferente para hacer los espacios más seguros y habitables; y
- IV. Las que consideren convenientes para abatir la vivienda abandonada.

## **CAPÍTULO V**

### **DEL REGISTRO DE RESPONSABILIDAD**

#### **INMOBILIARIA DE VIVIENDA**

**Artículo 85.** Se crea el Registro de Responsabilidad Inmobiliaria en Vivienda, vinculado al Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda, bajo la coordinación del Instituto de Información, cuyo objeto será registrar a las partes involucradas en la producción de vivienda en cualquier tipo o modalidad en el Estado, así como coadyuvar en la identificación de los responsables en caso de presentarse un siniestro o evento fortuito del tipo antropogénico o meteorológico, o en su aspecto legal.

**Artículo 86.** El Registro de Responsabilidad Inmobiliaria de Vivienda, será el documento de consulta digital o físico, de carácter oficial y obligatorio, en el que deberán quedar inscritos los responsables legales que autoricen acciones en materia de vivienda, así como los peritos responsables de obra, constructores y valuadores involucrados en los procesos, formando parte del historial de vivienda edificada en el Estado, dentro del marco formal de producción de la misma.

**Artículo 87.** El Registro deberá integrar a las autoridades, particulares y empresas que autoricen la calidad y ubicación de la vivienda, su sustentabilidad, viabilidad jurídica, el cumplimiento de las normas de construcción, su correcta ubicación de acuerdo con factores de riesgo correspondiente con el aval de las autoridades de Protección Civil correspondiente, y en su caso la correspondiente póliza de seguro en caso de siniestro de la vivienda.

**Artículo 88.** El Registro, como documento digital funcionará como instrumento con historial de identificación de gestión para la construcción de las viviendas, pudiendo usarse como elemento de soporte ante siniestros y durante procesos legales en la determinación de responsables.

**Artículo 89.** Para integrar la información necesaria en la conformación del Registro, el Instituto se coordinará con las dependencias y organismos públicos encargados del

otorgamiento de licencias o permisos del orden estatal y municipal, pudiendo suscribir convenios de colaboración con la finalidad de agilizar, concentrar y registrar la información de la gestión y construcción de cada vivienda formal.

Referente a la operatividad del Registro, se deberá observar lo que en el reglamento de la presente ley se desarrolle, respecto de la descripción de los proceso y definición de alcances para su aplicación.

**Artículo 90.** La Secretaría en coordinación con el Instituto y los Ayuntamientos solicitarán a los desarrolladores inmobiliarios y constructores cuenten con cobertura de seguro respecto a la infraestructura y servicios básicos indispensables, durante los dos primeros años una vez entregada la vivienda a la persona, con la finalidad de garantizarles a las personas que la vivienda adquirida cumple con los requisitos indispensables de construcción.

**Artículo 91.** Las personas que adquieran una vivienda, podrán contratar un seguro por daños a terceros y contra daños estructurales, ocasionados por desastres naturales, incendios o situaciones climatológicas que pongan en riesgo el patrimonio.

## **CAPÍTULO VI**

### **DE LA SUSTENTABILIDAD DEL MEDIO AMBIENTE**

**Artículo 92.** El Instituto, en coordinación con las autoridades competentes, deberá prever en la construcción de la vivienda, la implementación de calentadores solares, huertos urbanos, así como sistemas de tratamiento, recolección y potabilización del agua, entre otras.

**Artículo 93.** El Instituto, en coordinación con la Secretaría y los municipios, gestionará apoyos, subsidios o créditos para la implementación de ecotecnologías en las viviendas.

**Artículo 94.** La administración pública, diseñará mecanismos de promoción para la innovación e intercambio tecnológico en la producción y el empleo de materiales y productos para la construcción de vivienda, privilegiando las propuestas que realicen las instituciones públicas de investigación y educación superior del país.

**Artículo 95.** El objeto de la aplicación de las ecotecnologías, será:

- I. Mejorar la calidad de vida de las y los beneficiarios;
- II. Disminuir el consumo de agua, gas y energía eléctrica, optimizando el uso de los recursos naturales implicados;
- III. Mitigar las emisiones de dióxido de carbono a la atmósfera; e
- IV. Incrementar el valor patrimonial de la unidad de vivienda.

**Artículo 96.** Las ecotecnologías que se incorporen a las unidades de vivienda, deberán garantizar un ahorro, buscando cumplir con los estándares de la norma oficial de vivienda sustentable o, en su caso, de la política de vivienda sustentable vigente, ligado al nivel de ingreso de la o el beneficiario de una acción habitacional o de un crédito para la obtención de una vivienda.

**Artículo 97.** Con el objeto de que las ecotecnologías cumplan con los ahorros esperados y la calidad, durabilidad y eficiencia indicadas por los fabricantes y/o proveedores, el usuario final de la vivienda deberá recibir de la empresa desarrolladora de vivienda y/o del proveedor de ecotecnologías, una capacitación básica sobre el uso y mantenimiento de las ecotecnologías instaladas en su vivienda; así como las garantías correspondientes en cuestión de calidad, funcionamiento e instalación.

La Secretaría promoverá la utilización, educación y capacitación para el uso de las ecotecnologías y el cuidado y respeto del medio ambiente.

## **CAPÍTULO VII**

### **DE LA VIVIENDA ACCESIBLE Y ASEQUIBLE**

**Artículo 98.** El Gobierno del Estado y los municipios, a través de la Secretaría y el Instituto, dentro de los programas de vivienda, deberán promover condiciones de igualdad que garanticen el derecho a una vivienda a los diferentes sectores de la población conforme a sus características socioeconómicas, culturales y demográficas, prioritariamente a la población de bajos recursos económicos.

**Artículo 99.** La Secretaría y el Instituto, en el ámbito de sus atribuciones, deberán prever acciones en las viviendas para fomentar la accesibilidad para personas con discapacidad y adultos mayores, dándoles preferencia en plantas bajas y primeros pisos.

En los edificios públicos y privados se proyectarán, construirán, reformarán, mantendrán y utilizarán de forma que garanticen que estos resulten accesibles, en las condiciones que se determinen en esta ley y demás disposiciones reglamentarias.

**Artículo 100.** Los espacios que alberguen los diferentes usos o servicios de un edificio público, privado tendrán características que permitan su utilización independiente a las personas con discapacidad y estarán comunicados por itinerarios accesibles y comprensibles.

Existirán al menos un itinerario accesible a nivel que comunique entre sí todo punto accesible situado en un mismo punto, el acceso y salida de la planta, las zonas de refugio que existan en ella y los núcleos de comunicación vertical accesible.

Las plantas con viviendas accesibles dispondrán de ascensor accesible o rampa que las comunique con las plantas de la entrada accesible al edificio y con las que tengan asociados a dichas viviendas.

A lo largo de todo el recorrido horizontal accesible quedarán garantizados los siguientes requisitos:

- a) La circulación de personas en silla de ruedas;
- b) La adecuación de la pavimentación para limitar el riesgo de resbalón y facilitar el desplazamiento a las personas con discapacidad;
- c) La comunicación visual de determinados espacios, según su uso, atendiendo a las necesidades de las personas con discapacidad auditiva;
- d) Los espacios accesibles situados en distintos puntos existirán al menos un itinerario accesible entre los diferentes niveles que contará, como mínimo, con un medio accesible alternativo a las escaleras;
- e) Se dispondrá en cada planta, frente a la puerta del ascensor, del espacio que permita el acceso a las personas con discapacidad con otras ayudas técnicas, excepto cuando el espacio disponible no lo permitiera en caso de edificios existentes; y
- f) Los edificios dispondrán de un itinerario accesible que comunique el acceso accesible a toda planta en relación a todas las viviendas, zonas de uso común y elementos asociados a la vivienda;
- g) Los edificios dispondrán de los equipos e instalaciones adecuados para hacer posible la detección del incendio, así como la transmisión óptica y acústica de la alarma a los ocupantes, de manera que se facilite su percepción por cualquier persona;
- h) Las viviendas adecuadas para las personas con discapacidad, deberán de contar con características constructivas y de diseño que garanticen el acceso y desarrollo cómodo y seguro de las personas con discapacidad; y
- i) Se dispondrán elementos de información que permitan la orientación y el uso de escaleras, rampas y ascensores a todas las personas con discapacidad.

**Artículo 101.** La Secretaría y el Instituto, establecerán en los Programas de Vivienda, los mecanismos necesarios a fin de facilitar el acceso a una vivienda a las y los jóvenes, de conformidad con lo siguiente:

- I. Promover el fortalecimiento de sus derechos humanos; y
- II. Procurar el establecimiento de condiciones de igualdad en el entorno físico, promoviendo la igualdad y la participación social, con el propósito de ampliar la cobertura de atención para la adquisición de una vivienda y el acceso a los diversos Programas de Vivienda.

**Artículo 102.** Los programas de vivienda, deberán contemplar las acciones dirigidas a los pueblos y comunidades indígenas, originarios y afroamericanos, de la siguiente manera:

- I. Promover el fortalecimiento y producción social de viviendas que contribuyan al aumento del nivel de vida de la población indígena de la entidad;
- II. El financiamiento e impulso de programas de vivienda rural;
- III. Las particularidades culturales y el respeto al hábitat de dicha población o comunidad indígena, ya sea originaria o residente en el Estado;
- IV. En la edificación y construcción de la vivienda específica para la población indígena, se incorporan los espacios comunitarios destinados a desarrollar actividades culturales y productivas propias de sus usos y costumbres, de manera que se fortalezca su identidad étnica en la entidad;
- V. Para la autoconstrucción, autoproducción y autoadministración, se brindará capacitación y asesoría técnica; y
- VI. Para el financiamiento de vivienda para la población indígena, se deberán aplicar esquemas de crédito y subsidios específicos, de acuerdo a su situación económica o social.

**Artículo 103.** La Secretaría y el Instituto, aplicaran de manera igualitaria los Programas de Viviendas para mujeres y hombres al frente de un hogar y población vulnerable, con el objeto de satisfacer la necesidad de acceso a una vivienda digna, adecuada y asequible.

**Artículo 104.** La Secretaría y el Instituto diseñarán y aplicarán programas de vivienda para las personas trabajadoras del Estado, con el objeto de establecer estímulos y condiciones para la producción de vivienda que se orientan prioritariamente a atender las necesidades habitacionales de la población. Asimismo, deberá considerar todas las acciones y medidas administrativas, jurídicas y operativas que garanticen su cumplimiento, respetando siempre la zonificación establecida en los Programas de Desarrollo urbano.

**Artículo 105.** La Secretaría a través del Instituto realizará convenios de colaboración con los Ayuntamientos, para que estos, vigilen que los desarrolladores inmobiliarios para que garanticen las características necesarias de acceso y desarrollo cómodo y seguro en las viviendas para personas con discapacidad.

Las plantas con viviendas accesibles contarán con ascensor y rampa accesibles que les comunique con las plantas de entrada accesible al edificio y con las que tengan elementos asociados a dichas viviendas.

## **CAPÍTULO VIII**

### **DE LA VIVIENDA EN ARRENDAMIENTO**

**Artículo 106.** La Secretaría y el Instituto en el ámbito de sus atribuciones deberá fomentar la vivienda en arrendamiento, mediante esquemas y programas dirigidos a la población vulnerable, que contengan como mínimo:

- I. Ámbito de aplicación;
- II. Lineamientos de diseño;
- III. Estímulos e incentivos;
- IV. Procedimientos de seguimiento, control y evaluación; y
- V. Esquemas que garanticen la certeza jurídica de la ocupación del inmueble por parte las personas beneficiarias.

**Artículo 107.** La Secretaría y el Instituto en el ámbito de sus competencias, podrán promover la vivienda en arrendamiento, además de proponer a la Secretaría de la Hacienda Pública, facilidades administrativas y/o fiscales para apoyar la construcción de este tipo de vivienda conforme al programa institucional.

**Artículo 108.** La Secretaría de acuerdo a sus atribuciones, fomentará, implementará y celebrará convenios, acuerdos e instrumentos necesarios para la formulación y ejecución de programas de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra.

**Artículo 109.** La vivienda en arrendamiento no deberá presentar ninguna de las características del rezago habitacional siguientes:

- I. Que exista hacinamiento: que en una vivienda particular habitada residan dos o más hogares;
- II. Que las viviendas estén construidas con materiales deteriorados: material de desecho, lámina de cartón carrizo, bambú, palma, barro o bajareque. En techos: material de desecho, lámina de cartón, palma o paja;
- III. Que las viviendas edificadas estén construidas con materiales irregulares, tales como lámina metálica o de asbesto, madera o adobe; o en techos lámina metálica o de asbestos, madera, tejamanil o teja;

Las acciones en vivienda en arrendamiento, no tendrán vicios ocultos o defectos que impidan el uso de ellas. Su regulación, será conforme a los ordenamientos jurídicos aplicables en la materia.

**Artículo 110.** El Gobierno del Estado en coordinación con la Secretaría y el Instituto de acuerdo a sus atribuciones, deberán promover esquemas de subsidios para fomentar la adquisición de vivienda usada para los distintos sectores de la población, las cuales deberán contar con las condiciones de habitabilidad que se establecen en los demás ordenamientos jurídicos aplicables en la materia.

**Artículo 111.** El Gobierno del Estado, a través de la Secretaría y el Instituto, promoverán programas que incentiven:

- I. El mejoramiento de las viviendas; incluyendo aquellas registradas en régimen de propiedad en condominio en la entidad;
- II. La participación ciudadana en el mejoramiento de las viviendas; y
- III. Vivienda progresiva.

**Artículo 112.** La Secretaría de la Hacienda Pública analizará en programa anual de estímulos para que los propietarios de las viviendas que se encuentren declarados efectos al patrimonio cultura, y requieran acciones de mejoramiento, puedan realizar mejoras en su vivienda previo dictamen de las autoridades facultadas.

## TÍTULO IV

### DE LOS DIVERSOS FINANCIAMIENTOS DE VIVIENDA

#### CAPÍTULO I

#### DEL FINANCIAMIENTO PARA LA VIVIENDA

#### SECCIÓN PRIMERA

#### DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 113.** Los instrumentos y apoyos en materia de financiamiento para la ejecución de las acciones, programas de vivienda y procesos habitacionales destinados a satisfacer las necesidades de vivienda y suelo de la población, serán el crédito, los fondos, los montos de inversión, las transferencias y subsidios que para tal efecto destinen la Federación, el Estado y los Municipios, así como el ahorro de los beneficiarios y otras aportaciones de los sectores social y privado.

El Gobierno del Estado, propondrá a la autorización del Congreso, preferentemente, la cantidad igual al presupuesto total ejercido por el Instituto el año inmediato anterior, más el coeficiente de inflación oficial autorizado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, para la formulación, evaluación y ejecución de los programas de acciones de vivienda que ayuden al cumplimiento de sus políticas sociales en este rubro, conforme al Plan Estatal de Desarrollo, en coordinación con el Programa Estatal de Vivienda, cuáles serán ejecutados a través del Instituto.

El Instituto y los municipios, por conducto de sus dependencias y entidades competentes, se coordinarán con la Federación, para convenir acciones y procesos habitacionales, mismos que se sujetarán a la legislación y normatividad aplicable.

**Artículo 114.** El Estado y los Municipios fomentarán esquemas financieros que combinen recursos provenientes del crédito, ahorro, transferencias, subsidios y otras aportaciones para generar opciones adecuadas a las necesidades regionales y de los distintos sectores de la población de vivienda y suelo, preferentemente de los que se encuentren en situación de pobreza, marginación y vulnerabilidad social.

El Instituto y la dependencia o entidad de la Administración Pública Municipal competente en la materia, incorporarán en sus Programas Operativos Anuales y en sus respectivos presupuestos de egresos, los esquemas y estrategias de financiamiento de las acciones y programas de vivienda para el ejercicio fiscal que corresponda.

**Artículo 115.** El Instituto propondrá a las dependencias competentes, las medidas de financiamiento y estímulos para el cumplimiento de los programas de vivienda, así como los sistemas de control, seguimiento y evaluación de los mismos.

**Artículo 116.** Para el financiamiento a la producción y adquisición de vivienda, se impulsarán las siguientes medidas:

Promover la canalización de recursos financieros a tasas de interés preferenciales compatibles con el Programa de Vivienda; que estimulen la planeación, la construcción y equipamiento de la vivienda popular o de interés social;

- I. Diversificar los esquemas de financiamiento, de conformidad con los niveles de ingresos de la población que se busca beneficiar;
- II. Impulsar y ampliar las fuentes de fondeo y los esquemas de financiamiento;
- III. Fomentar la utilización de los recursos del mercado que permitan un flujo constante de financiamiento a largo plazo, con costos de intermediación financiera competitivos; y
- IV. Fomentar la participación de más y diversas instituciones financieras, a efecto de generar una mayor competitividad en el sector.

**Artículo 117.** Los programas de vivienda se financiarán de acuerdo a las siguientes modalidades:

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

**Artículo 118.** Los recursos del Instituto, a efecto de cumplir con su finalidad, se destinarán a realizar las siguientes acciones:

- I. Efectuar estudios y proyectos relativos a la vivienda;
- II. Adquirir suelo urbano para vivienda;
- III. Producir vivienda;

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

**Artículo 118.** Los créditos de vivienda que se concedan a través de los programas de vivienda, conllevan la devolución total de los mismos en su valor actualizado. En consecuencia, sólo podrán otorgarse en proporción a la capacidad de pago del beneficiario y con las debidas garantías, formalizándose dicho acto mediante escritura pública.

**Artículo 119.** Por concepto de servicio de amortizaciones e intereses, ningún crédito de vivienda otorgado por los institutos de vivienda debe superar el treinta por ciento de los ingresos nominales mensuales del beneficiario.

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

**Artículo 120.** En el caso de la extensión del plazo de recuperación, como solución otorgada por el Instituto de conformidad con el párrafo segundo del artículo que antecede, éste se documentará mediante acta que se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad, sin cargo alguno para el acreditado, dándole nueva fecha a la inscripción para el cómputo de sus plazos.

**Artículo 121.** En los contratos de crédito otorgados por el Gobierno Estatal, deberán contemplar seguros de vida, de desempleo, de incapacidad total y permanente y de daños a la vivienda.

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

**Artículo 122.** La adulteración o falsificación de la documentación aportada, así como cualquier falsedad u ocultamiento en la declaración de ingresos o cualquier otro dato, será causal suficiente para desechar una solicitud de crédito o para obligar a la

cancelación de los préstamos concedidos, haciéndolo exigibles inmediatamente, inclusive por la vía de apremio, sin perjuicio de las sanciones que establezca la autoridad civil o penal.

## **SECCIÓN SEGUNDA**

### **DE LOS ESTÍMULOS AL SECTOR PRIVADO QUE PRODUZCA VIVIENDA**

**Artículo 123.** El Gobierno del Estado, en las disposiciones reglamentarias y administrativas que dicte al respecto, establecerá y aplicará las medidas concretas de apoyo y fomento a la producción y a los productores sociales de vivienda, entre ellas, las siguientes:

- I. Promover la regulación de la tenencia de la tierra, de la vivienda y de los conjuntos o unidades habitacionales, mediante las facilidades administrativas y registrales necesarios;
- II. Promover los estímulos, apoyos y facilidades que sean otorgados por las diversas autoridades, a los productores de vivienda cuando sea procedente; y
- III. El instituto, por sí o a solicitud de los municipios, organismos y otros grupos sociales y privados, que tengan por objeto el desarrollo del financiamiento popular o la necesidad de vivienda, vivienda popular o de interés social, podrá transmitirle a título oneroso áreas o predios del dominio del Instituto, en los términos de esta Ley, siempre y cuando:
  - a. Los bienes sean utilizados en los programas de vivienda;
  - b. Que sean congruentes con los programas sectoriales de vivienda autorizados; y
  - c. Que los solicitantes cuenten con programas financieros.

## **SECCIÓN TERCERA**

### **DE LOS SUBSIDIOS**

**Artículo 124.** Los subsidios que en materia de vivienda y de suelo otorgue el Instituto, se destinarán exclusivamente de forma corresponsable con los subsidios que otorgue el Gobierno Federal y serán aplicados, definidos, identificados y medidos de acuerdo

a lo previsto en la legislación aplicable y las reglas de operación que para los mismos se establezcan.

**Artículo 125.** Los programas que otorguen subsidios para la vivienda se sujetarán a lo que determine el presupuesto de egresos para el ejercicio fiscal correspondiente. Para el otorgamiento de los subsidios, las dependencias y entidades competentes deberán observar los siguientes criterios:

- I. Los montos de los subsidios deberán diferenciarse según los niveles de ingreso de sus destinatarios, dando atención preferente a las familias con los más bajos ingresos;
- II. Los subsidios deberán ser objetivos, identificarse y cuantificarse claramente, estableciendo los requisitos y criterios de selección que deben satisfacer los destinatarios;
- III. Los subsidios deberán ser establecidos con equidad, tanto para los hogares beneficiarios, como para las regiones y municipios;
- IV. Los montos y procedimientos de asignación de los subsidios deberán ser transparentes, y establecer con claridad la temporalidad y responsables de su ejercicio, control y seguimiento; y
- V. Para distribuir los subsidios entre las entidades federativas, los municipios y los hogares a beneficiar, se deberán tomar en consideración las condiciones de rezago, necesidades habitacionales, modalidades de atención y el grado de marginación o pobreza, entre otros.

**Artículo 126.** Para garantizar la aplicación de los principios de equidad e inclusión social en el acceso a los subsidios, el Instituto, elaborará reglas para su distribución atendiendo lo dispuesto en el artículo 3 de esta Ley.

**Artículo 127.** Las instancias que otorguen subsidios en materia de vivienda, deberán proporcionar la información de los beneficiarios al Instituto, quien la remitirá al Instituto de Información Estadística y Geográfica del Estado de Jalisco para su integración al Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda.

## **SECCIÓN CUARTA**

### **DEL CRÉDITO Y EL AHORRO PARA LA VIVIENDA**

**Artículo 128.** Para el otorgamiento del financiamiento destinado a los diversos tipos, modalidades y necesidades de vivienda, se diseñarán y fomentarán esquemas de crédito accesibles a la población a través de la coordinación y concertación entre autoridades y sectores social y privado.

Se impulsarán programas para incentivar el ahorro previo de los beneficiarios, a través de la asesoría de las instituciones de crédito, de seguridad social y las instancias de captación de ahorro popular, particularmente las entidades y crédito popular legamente autoridades.

**Artículo 129.** Los créditos destinados para la adquisición o mejoramiento de vivienda para la población de más bajos ingresos podrán ser complementados con subsidios federales, estatales y municipales. Para los esquemas de recuperación deberá considerarse la posibilidad y capacidad de pago del beneficiario.

**Artículo 130.** El Gobierno del Estado y los municipios, a través de sus dependencias y entidades, promoverán los beneficios, estímulos y facilidades que se establezcan en la presente ley, así como los contenidos en otras disposiciones legales y administrativas. Dichos beneficios, estímulos y facilidades se preverán en las leyes hacendarías, con el fin de incentivar la adquisición y el mejoramiento de viviendas, así como la producción de vivienda popular o económica y de su interés social.

**Artículo 131.** El Instituto y las unidades administrativas responsables de las políticas de vivienda en los municipios serán responsables de la gestión, promoción y, en su caso, el otorgamiento crediticio para la población de más bajos ingresos, quien podrá ser considerada como sujeto de subsidio o de ayuda de beneficio social.

## TÍTULO V

### DE LAS NORMAS ADMINISTRATIVAS, RESERVA Y VISITAS DE VERIFICACIÓN

#### CAPÍTULO I

#### DE LAS NORMAS ADMINISTRATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA

**Artículo 132.** Las acciones para la producción y el mejoramiento de vivienda que lleven a cabo los organismos de vivienda se sujetarán a las disposiciones reglamentarias, administrativas, técnicas y constructivas que den condiciones de calidad avaladas por las dependencias estatales y municipales correspondientes.

**Artículo 133.** Las normas para la construcción de vivienda que procurarán atender los desarrolladores y constructores de vivienda que participen en programas o proyectos específicos del Gobierno del Estado y de los Municipios, serán las siguientes:

- I. La utilización de ecotécnicas y de ingeniería ambiental aplicable a la vivienda. Entre otros aspectos deberá considerarse la racionalización del uso del agua y cuando sean factibles sus sistemas de reutilización;
- II. La utilización de los componentes prefabricados y sus sistemas de reutilización;
- III. El aprovechamiento de fuentes alternas de energía;
- IV. La calidad y tipo de materiales, productos, componentes, procedimientos constructivos, sistemas de edificación y el uso de los mismos conforme a cada localidad o región;
- V. Los mecanismos para fomentar y mejorar la producción masiva de vivienda;
- VI. Observar las medidas de ingeniería sanitaria y de salubridad establecidas por las disposiciones aplicables, a fin de que la vivienda cuente con los satisfactores y los materiales de construcción adecuados, que garanticen la buena higiene y seguridad habitacional de las mismas;
- VII. La observancia de las condiciones climatológicas que prevalezcan en la localidad; y
- VIII. La adopción de medidas que eviten la contaminación visual, auditiva, del aire, el agua y el suelo.

**Artículo 134.** El Instituto y las dependencias municipales correspondientes, promoverán la aplicación de tecnologías de bajo costo y alta productividad para la construcción de vivienda y, en particular, apoyará la creación de tecnologías que puedan utilizar las personas o grupos organizados que autoproductan su vivienda. Asimismo, buscará que la tecnología sea la adecuada a los requerimientos sociales y regionales y a las características de la población urbana y rural, estableciendo mecanismos de investigación y experimentación tecnológicas.

**Artículo 135.** El Instituto, considerando la opinión de la SEMADET, así como de las dependencias respectivas, emitirá los lineamientos necesarios para controlar la transferencia de tecnología y atender las normas de calidad para la producción industrial de materiales básicos para la construcción de vivienda.

**Artículo 136.** Las disposiciones de administración y mantenimiento de conjuntos habitacionales y en general de la vivienda realizada por las entidades de la Administración Pública Estatal y Municipal propiciarán que dichas acciones queden a cargo de las asociaciones de los usuarios.

## **CAPÍTULO II**

### **DE LA RESERVA TERRITORIAL Y DESARROLLO DE VIVIENDA**

**Artículo 137.** Los apoyos e instrumentos que el Gobierno del Estado establezca en materia de suelo, se dirigirán a:

- I. Apoyar a los gobiernos municipales, en la generación de una oferta de suelo para el desarrollo de acciones de vivienda; y
- II. Fomentar esquemas y programas que contemplen recursos provenientes de crédito, ahorro y subsidio, para la adquisición de suelo.

Se deberá observar para tales efectos las disposiciones legales en materia de asentamientos humanos, agrarios y ambientales aplicables.

**Artículo 138.** El Instituto y los Ayuntamientos instrumentarán acciones, programas y estímulos con la participación de propietarios y desarrolladores para generar suelo con servicios, preferentemente para beneficio de la población en situación de pobreza, marginación y vulnerabilidad y de los productores sociales de vivienda, para lo cual celebrará los convenios y acuerdos necesarios sin contravenir lo establecido en la Ley aplicable en la materia.

**Artículo 139.** Los programas apoyados con recursos de las dependencias, entidades u organismos estatales, que se destinen a la constitución de reservas territoriales y de aprovechamiento de suelo para su incorporación al desarrollo habitacional, deberán observar los planes y programas de desarrollo urbano vigentes.

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

**Artículo 140.** Las reservas territoriales se destinarán a las necesidades de suelo urbano para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, así como para dar solución al problema de los asentamientos humanos irregulares y al desarrollo desequilibrado de los centros de población de la entidad.

**Artículo 141.** Cualquier adquisición de suelo o acción de vivienda, ya sea a propuesta del sector público, privado o social, deberá prever en sus proyectos de desarrollo habitacional, programas de manejos de residuos y desechos derivados de la construcción, tratamiento de aguas residuales, ahorro de energía eléctrica, de acuerdo a la normatividad aplicable y además observar las disposiciones legales en materia de asentamientos humanos y agraria.

### CAPÍTULO III

#### DE LAS FACULTADES DE VERIFICACIÓN Y VISITAS

**Artículo 142.** El Instituto y los Ayuntamientos, por separado o de manera conjunta y en coordinación, conforme a su competencia respectiva, podrán realizar actos de verificación y visitas a los beneficiarios para el cumplimiento de sus obligaciones previstas en esta Ley, en su Reglamento y en la normatividad aplicable de acuerdo a los programas de vivienda.

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

**Artículo 143.** En la realización de visitas de inspección para requerir a los particulares la documentación relativa al cumplimiento de sus obligaciones, las autoridades deberán sujetarse a las siguientes disposiciones:

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

derecho, no tenerlos o los designados se negaren a firmar o fungir como tales, el visitador los designará sin que ello invalide los efectos de la diligencia;

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

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

El acta de visita deberá contener como mínimo lo siguiente:

I. Nombre del visitado;

II. Hora, día, mes y año en que se inicie y concluya la visita;

III. Dirección donde se encuentra el domicilio visitado;

IV. Número y fecha de la orden que la originó;

V. Nombre de la persona con quien se entendió la verificación, del visitador y de los testigos que intervinieron en la misma, incluidos los que en su caso se negaren a fungir como tales o a firmar, así como de los medios de identificación de cada una de ellas;

VI. Manifestación del visitado, si quisiera hacerla; y

VII. Firma de los que intervinieron en la diligencia.

**Artículo 144.** La persona con quien se entienda la diligencia de verificación está obligada a permitir el acceso al personal autorizado al lugar o lugares sujetos a verificación, en los términos contenidos en la orden escrita referida, así como a proporcionar toda clase de información que conduzca a la verificación del cumplimiento de la presente Ley y demás disposiciones aplicables.

**Artículo 145.** Una vez concluida la visita domiciliaria, el acta circunstanciada se hará del conocimiento de la autoridad ordenadora, quien en caso de encontrar hechos u omisiones infractores a las disposiciones contenidas en esta Ley o a la normatividad aplicable, procederá mediante notificación personal a requerir al visitado, adopte de manera inmediata las medidas correctivas que sean necesarias, debiendo fundar y motivar dicho requerimiento, concediéndole un término de cinco días hábiles para que proceda a subsanar los hechos o incumplimientos, manifieste lo que a su derecho e interés convenga, o en su caso, aporte pruebas que acrediten el cumplimiento de las obligaciones que la presente Ley y la normatividad aplicable le imponen.

**Artículo 146.** Transcurrido el término a que se refiere el artículo anterior y desahogadas las pruebas que en su caso aporte el visitado, la autoridad ordenadora procederá a emitir la resolución respectiva en un término de ocho días hábiles, debidamente fundada y motivada, respecto de los hechos o incumplimientos

detectados en la diligencia de verificación y/o visita, imponiendo en su caso las sanciones respectivas.

**Artículo 147.** Una vez agotado el procedimiento antes descrito y no habiéndose interpuesto el medio de defensa previsto en esta Ley, se procederá a levantar el acta de la diligencia siguiendo para ello el procedimiento establecido en la presente Ley.

**Artículo 148.** Contra la resolución prevista en el artículo anterior, el visitado podrá interponer el recurso previsto en esta Ley.

## TÍTULO VI

### DE LA DENUNCIA, SANCIONES, RESPONSABILIDADES

#### Y RECURSOS

#### CAPÍTULO I

#### SECCIÓN PRIMERA

#### DE LA DENUNCIA CIUDADANA

**Artículo 148.** Toda persona podrá denunciar por escrito ante el Instituto cualquier hecho, acto u omisión que produzca o pueda producir daños al ejercicio de los derechos establecidos en esta Ley o contravengan sus disposiciones y de los demás ordenamientos que regulen en la materia relacionada con la vivienda.

**Artículo 149.** La denuncia que se realice por escrito debe constar de:

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

La denuncia se tramitará y resolverá a lo establecido en la ley en la materia.

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

Cuando por incumplimiento a las disposiciones de esta Ley, se hubieren ocasionado daños y perjuicios al denunciante, éste podrá solicitar al Instituto, la formulación de un dictamen técnico, el cual tendrá valor de prueba.

Este derecho se ejercerá ante el Instituto, quien oírá previamente a los interesados y en su caso a los afectados, resolviendo lo conducente.

## **SECCIÓN SEGUNDA**

### **DE LAS SANCIONES**

**Artículo 150.** La Secretaría y el Instituto, en el ámbito de sus competencias, realizará las denuncias correspondientes en caso de una conducta ilícita a las autoridades competentes, de asesores inmobiliarios, directores responsables de obra, empresas desarrolladoras de vivienda, supervisores, organizaciones sociales de vivienda, encargados de cumplir con lo dispuesto en la presente ley.

**Artículo 151.** La denuncia deberá estar apoyada en pruebas documentales o elementos probatorios, suficientes para la existencia de una conducta que sea contraria a los objetivos y principios de la presente ley, y estar en condiciones de presumir la responsabilidad del denunciado. Las denuncias anónimas no producirán ningún efecto.

**Artículo 152.** El interesado afectado por los actos y resoluciones de la autoridad, podrá interponer el recurso de revisión conforme a lo establecido en las leyes aplicables en la materia o en su caso promover el juicio de nulidad ante la autoridad competente.

**Artículo 153.** Se suspenderá la relación de gestión ante el Instituto, al sector social de vivienda que fomenten acciones contrarias a lo dispuesto por esta ley, hasta en tanto, se resuelva la irregularidad. Cuándo algún miembro de la organización realice actos con evidentes fines de lucro, el asunto se considerará grave y se procederá a suspender indefinidamente.

**Artículo 154.** La Secretaría y el Instituto incluirán en el Sistema de Información de Vivienda, la información de los servidores públicos, profesionales inmobiliarios, directores responsables de obra, empresas desarrolladoras de vivienda, supervisores y el sector social de vivienda.

**Artículo 155.** Las sanciones para las empresas desarrolladoras de vivienda y directores responsables de obra, van desde:

- I. Suspensión temporal;
- II. Cancelación de la autorización;
- III. Clausura temporal definitiva;
- IV. Multa; y
- V. Cancelación de su registro ante la Secretaría de uno y hasta por cinco años.

**Artículo 156.** La Secretaría, deberá hacer del conocimiento público, la falta de autorización del desarrollo inmobiliario, en el periódico oficial de “El Estado de Jalisco”.

**Artículo 157.** Las personas beneficiarias del esquema de vivienda en arrendamientos, serán sancionados cuando exista un incumplimiento que vulnere, lo establecido en los programas de vivienda respectivos. Las cuales podrán ser las siguientes:

- I. Recisión del contrato de vivienda en arrendamiento;
- II. El pago de daños y perjuicios, en caso de ocasionar alteraciones dolosas, que afectan la estructura de la vivienda en arrendamiento; y
- III. Suspensión de los beneficios que haya recibido, derivados del programa en comento.

**Artículo 158.** En caso de incumplimiento de esta Ley y lo establecido en los Programas de Vivienda; las sanciones para las empresas desarrolladoras de vivienda, podrán ser:

- I. Rescisión de los contratos celebrados;
- II. Cancelación de la autorización;
- III. Aplicación de las penas convencionales;
- IV. Pago de daños y perjuicios;
- V. Cancelación de su registro hasta por 5 años; y
- VI. Hacer efectiva la fianza de manera inmediata de los terceros afectados.

**Artículo 159.** El Instituto informará de los procedimientos y requisitos necesarios para producir y adquirir vivienda, mediante la difusión de sus programas y reglas de operación a todos los promotores y productores sociales y privados, y al público en general de conformidad con la legislación de transparencia y acceso a la información del Estado.

**Artículo 160.** Los servidores públicos que intervengan en los programas de vivienda que utilicen su posición para beneficiarse de los procesos de producción y adquisición de vivienda, construcción de obras de infraestructura o en operaciones inmobiliarias, serán sancionados conforme a lo dispuesto en la Ley de Responsabilidades de Servidores Públicos del Estado de Jalisco, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales, administrativas, patrimoniales o de cualquier otra naturaleza legal.

## **SECCIÓN TERCERA**

### **DEL RECURSO DE REVOCACIÓN**

**Artículo 161.** Procede el recurso de revocación contra la resolución definitiva dictada en el procedimiento administrativo instaurado con motivo de la aplicación de esta Ley y disposiciones que de ella emanen.

**Artículo 162.** Para los efectos del presente capítulo, la SEMADET y el Instituto, en el ámbito de sus respectivas competencias, deberán conocer y resolver el recurso.

**Artículo 163.** El recurso de revocación se interpondrá por escrito por la parte que se considere agraviada, dentro de los quince días hábiles siguientes al que se hubiera hecho la notificación del acto que se reclama o aquél en que se ostenta sabedor del mismo y se contará en ellos el día del vencimiento.

**Artículo 164.** El escrito de interposición del recurso de revocación, deberá presentarse ante la autoridad que emitió el acto impugnado y deberá expresar:

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

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

En ningún caso se admitirá la gestión de negocios; las pruebas deberán desahogarse o desecharse por su propia naturaleza y las que no sean documentales, se señalará fecha de audiencia para su desahogo.

**Artículo 165.** Interpuesto el recurso y recibidas las copias del escrito de expresión de agravios, la autoridad receptora integrará el expediente original junto con el escrito de agravios, dándole trámite al mismo.

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

**Artículo 166.** La autoridad administrativa podrá decretar para mejor proveer, estando facultada para requerir los informes y pruebas que estime pertinentes y para el caso de que el informe acredite que los documentos ofrecidos como prueba obran en los archivos públicos, deberá solicitar oportunamente copia certificada de los mismos. Si no le fueren expedidos, se podrá requerir directamente al funcionario o autoridad que los tenga bajo su custodia para que los expida y envíe a la autoridad requirente dichas copias.

Transcurrido el término a que se refiere el párrafo segundo del artículo 89, se fijará día y hora para una audiencia de recepción de pruebas y alegatos, y concluida se ordenará se pase el expediente para dictar la resolución que corresponda.

**Artículo 167.** La interposición del recurso suspenderá la ejecución del acto impugnado, siempre y cuando:

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

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

**Artículo 168.** El recurso se tendrá por no interpuesto cuando:

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

**Artículo 169.** Procederá el sobreseimiento del recurso cuando:

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

**Artículo 170.** La autoridad encargada de resolver el recurso podrá confirmar, modificar o revocar el acto impugnado.

**Artículo 171.** La resolución del recurso se fundará en derecho y examinará todos y cada uno de los agravios hechos valer por el recurrente, teniendo la autoridad la facultad de invocar hechos notorios, cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado bastará sólo el examen de dicho punto.

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

**Artículo 172.** Para la substanciación y resolución del recurso de revocación, será supletorio la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco y en lo no previsto por esta, será el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.

**Artículo Tercero.** - Se reforman los artículos 8 y 16 de la Ley de los Derechos de las Niñas, Niños y Adolescentes, para quedar como sigue:

**Artículo 8.** Son derechos de niñas, niños y adolescentes:

I. a la VI. (...)

VII. A una vivienda digna y decorosa, y a vivir en condiciones de bienestar y a un sano desarrollo integral;

VIII. a la XXXI. (...)

**Artículo 16.** Es interés superior el que niñas, niños y adolescentes se desarrollen en una vivienda digna y decorosa. En un ambiente familiar sano, que favorezca su desarrollo integral; asimismo, a mantener relaciones personales con sus padres y familiares, salvo los casos previstos por las leyes correspondientes.

(...)

(...)

**Artículo Cuarto.** - Se reforman las fracciones LXXXIII, LXXXIII, LXXXIV, LXXXV, LXXXVI y se adiciona la fracción LXXXVII del artículo 5 del Código de Urbano para el Estado de Jalisco, para quedar como sigue:

**Artículo 5°.** Para los efectos de este Código, se entiende por:

I. a la LXXXII. (...)

LXXXIII. Vivienda digna, decorosa y adecuada: es el derecho de toda persona a tener una vivienda adecuada para sí y su familia, con una mejora continua de las condiciones de existencia, misma que deberá tener como mínimo una superficie de 70 metros cuadrados, quedan comprendidas todas las modalidades de vivienda;

LXXXIV. Zona: Predio o conjunto de predios que se tipifica, clasifica y delimita en función de la similitud o compatibilidad de las actividades a desempeñar, con una utilización del suelo predominante;

LXXXV. Zonificación: Determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; las zonas que identifiquen sus aprovechamientos predominantes, las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo;

LXXXVI. Resiliencia: la capacidad de un sistema, comunidad o sociedad potencialmente expuesta a un peligro para resistir, asimilar, adaptarse y recuperarse de sus efectos en un corto plazo y de manera eficiente, a través de la preservación y restauración de sus estructuras básicas y funcionales, logrando una mejor protección futura y mejorando las medidas de reducción de riesgos; y

LXXXVII. Las demás a que se refiere la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano aplicables al presente código y que no se encuentran contenidas en el mismo.

## TRANSITORIOS

**Primero.** Esta Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el periódico oficial El Estado de Jalisco.

**Segundo.** Se abroga la Ley de Vivienda para el Estado de Jalisco, contenida en el Decreto 24869/LX/14 y sus posteriores reformas.

**Tercero.** Se cambia la denominación del Instituto Jalisciense de la Vivienda a Instituto Jalisciense del Hábitat, quedando vigentes su naturaleza, fines y objetivo por el que fue creado mediante Decreto 24870/LX/14.

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

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

**Sexto.** El Titular de Ejecutivo Estatal deberá emitir, en un plazo no mayor a 60 días naturales a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, el Reglamento de la Ley que se crea, el cual deberá prever las condiciones de habitabilidad que aquí se encuentran, así mismo deberá estar fundamentado

con los Tratados Internacionales que hayan sido firmados y ratificados por el Estado Mexicano.

**Séptimo.** Los asuntos que se encuentren en trámite con fundamento en la Ley de Vivienda para el Estado de Jalisco y sus Municipios, seguirán sustanciándose y resolverán conforme a lo dispuesto en la misma.

**Octavo.** La Secretaría de Hacienda Pública, deberá realizar las adecuaciones presupuestales correspondientes, para que la Secretaría y el Instituto, puedan dar cumplimiento a lo establecido en la presente ley.

**ATENTAMENTE**

**Recinto Legislativo**

Guadalajara, Jalisco, 15 de junio de 2023.

**“2023, Año del Bicentenario del Nacimiento del Estado Libre de Jalisco”.**

---

**Dip. Abel Hernández Márquez**