



Con fecha 23 de marzo del presente año, los CC. Diputados Adrián Valles Martínez, Rodolfo Benito Guerrero García, Pedro Silerio García, Lourdes Eulalia Quiñones Canales, Jorge Alejandro Salum del Palacio, Judith Irene Murguía Corral, José Nieves García Caro, Karla Alejandra Zamora García, Sergio Duarte Sonora, Santiago Gustavo Pedro Cortez, Manuel Ibarra Mirano y José Francisco Acosta Llanes, integrantes de los Grupos Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional, Partido Acción Nacional y Partido Nueva Alianza, así como representantes de los Partidos Verde Ecologista de México, de la Revolución Democrática, del Trabajo y Duranguense, presentaron Iniciativa de Decreto que contiene la LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE DURANGO; misma que fue turnada a la Comisión de Vivienda integrada por los CC. Diputados: Judith Irene Murguía Corral, Pedro Silerio García, Rodolfo Benito Guerrero García, Sergio Duarte Sonora y Lourdes Eulalia Quiñones Canales; Presidente, Secretario y Vocales respectivamente los cuales emitieron su dictamen favorable con base en los siguientes:

CONSIDERANDOS:

PRIMERO. Con fecha 23 de marzo del 2011 le fue turnada a la Comisión de Vivienda la “iniciativa presentada por los CC. Diputados Adrián Valles Martínez, Rodolfo Benito Guerrero García, Pedro Silerio García, Lourdes Eulalia Quiñones Canales, Jorge Alejandro Salum del Palacio, Judith Irene Murguía Corral, José Nieves Caro, Karla Alejandra Zamora García, Sergio Duarte Sonora, Santiago Gustavo Pedro Cortez, Manuel Ibarra Mirano y Francisco Acosta Llanes. Integrantes de los Grupos Parlamentarios del Partido Revolucionario Institucional, Partido Acción Nacional y Partido Nueva Alianza, así como representantes de los Partidos, Verde Ecologista de México, de la Revolución Democrática, del Trabajo y Duranguense, que contienen la Ley de Vivienda del Estado de Durango”, para su correspondiente estudio, discusión y análisis.

SEGUNDO. La Comisión al entrar al estudio y análisis de la presente iniciativa dió cuenta que la misma tiene por objeto abrogar la *Ley de Vivienda del Estado y sus Municipios* vigente, la cual fue aprobada mediante decreto No. 305 emitido por la LXIII Legislatura del Congreso del Estado con fecha 05 de diciembre de 2006 y publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Durango No. 49 de fecha 17 de diciembre de 2006, para lo cual presente un proyecto de decreto que contiene una nueva *Ley de Vivienda del Estado de Durango*.

TERCERO.- Los Diputados integrantes de la Comisión coincidieron con los autores de la iniciativa que es un derecho fundamental de todos duranguenses el contar con una vivienda digna y decorosa, de acuerdo a lo establecido por el artículo 4° de nuestra Carta Magna, así como el propio artículo 3° de nuestra Constitución Política Local, ya que es la vivienda es un aspecto muy importante para el bienestar de la sociedad, ya que se considera como la base del desarrollo del núcleo familiar.

El derecho humano a una vivienda es reconocido en el párrafo I, del artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, de la



Organización de las Naciones Unidas (ONU). En este instrumento los Estados Parte “reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso, alimentación, vestido y vivienda adecuados.”

En México existen miles de personas que no disfrutan de su derecho humano a una vivienda. La pobreza y extrema pobreza en la que muchos mexicanos viven, les obliga a asentarse en lugares que carecen de servicios como acceso a agua, drenaje, centros de salud, medios de transporte hacia los centros de trabajo, etcétera. Estas personas no sólo tienen que conformarse con moradas que carecen de lo esencial para ser consideradas dignas, sino que además algunas se establecen en zonas catalogadas de alto riesgo por estar asentadas sobre fallas geológicas, mantos acuíferos sobre explotados, suelos erosionados, en peligro de deslizamientos e inundaciones. Sólo en nuestro país un promedio de 60 millones de personas están asentadas en zonas de alto riesgo que ponen en peligro su vida.

Nuestro Estado no es la excepción, es por ello que debemos de trabajar a favor de los ciudadanos, ya que la vivienda forma parte del patrimonio de una familia, no solo por el costo económico que pueda llegar a tener, sino por el valor humano y social que de este bien se desprende, ya que significa protección y seguridad para nuestros seres queridos y, a la vez, nos permite vincularnos con la comunidad donde tenemos asentado nuestro hogar, que es donde principalmente nos desenvolvemos en el ámbito social.

La necesidad de vivienda por los motivos antes descritos, no es privativa de nuestra sociedad, sino que cumple un papel muy importante y básico en todas las culturas de todas las épocas durante todo el transcurso de la historia humana, donde la vivienda en todo momento ha constituido, y constituye actualmente, el principal componente del patrimonio de toda persona, porque le permite proteger a su núcleo familiar, además de darle identidad y pertenencia con la comunidad donde tiene asentado su hogar.

CUARTO. El derecho a la vivienda digna y decorosa debe formar parte del cuadro de necesidades mínimas a las que los gobernantes deben prestar atención al momento de atender cuestiones de desarrollo social y personal de los individuos.

En las ciudades de nuestro Estado, la necesidad de vivienda es patente, y se materializa al observar grandes colonizaciones por parte de numerosas familias de origen humilde, orientadas por personas sin escrúpulos que solo buscan su beneficio personal, mediante la acumulación de las propiedades mejor ubicadas o con más ventajas, ocultas dentro de lo numeroso de esos asentamientos humanos irregulares, con las que pretenden enriquecerse a costa de la legítima exigencia de vivienda por parte de familias que realmente sufren la carencia de un lugar propio donde guarecerse.

El problema de la vivienda en Durango, refleja un crecimiento urbano desordenado y anárquico, sustentado en causas de carácter estructural. El modelo actual de desarrollo ha sostenido un proceso inequitativo e injusto de la economía, ocasionando graves deterioros en sectores productivos importantes de nuestra Entidad, especialmente en el área rural o sub-urbana, generando movimientos



migratorios a las grandes ciudades en busca de mejores oportunidades; y, por otra parte, la dinámica de crecimiento de la población y su escasa incorporación a las actividades económicas, reclaman una importante demanda de vivienda en las ciudades de nuestra Entidad.

QUINTO. Los Diputados miembros de la Comisión de Vivienda estuvieron consientes de que toda Ley es perfectible y más en los tiempos presentes, en los cuales los avances en esta materia, se dan de una manera por de más rápida, dejando en algunas ocasiones, obsoletas las disposiciones legales que se aplican, es por ello que consientes de nuestra responsabilidad como representantes del pueblo, entraron al estudio de la iniciativa en comento, para ver la viabilidad de adecuar la normatividad a las necesidades reales de la población, por ello nos dimos a la tarea de reunirnos en varias ocasiones para analizar y discutir el presente tema, así mismo se consideró importante recabar la opinión de las personas conocedoras y expertas en la materia habitacional en el Estado, por lo que convocó a dos Foros de Consulta, las cuales fueron de gran apoyo en el momento del estudio y discusión correspondiente, valiosas aportaciones presentadas por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y el Instituto de Vivienda del Estado de Durango permitieron que la comisión en uso de la facultad establecida por el artículo 182 de nuestra ley orgánica, lograron aportar modificaciones significativas a la iniciativa y lograr crear el presente.

SEXTO. El presente contiene una nueva **Ley de Vivienda del Estado de Durango**, la cual se compone de la siguiente manera:

a). El capítulo Primero denominado “**De las Disposiciones Generales**”, establece de manera precisa el objeto de la Ley, las leyes supletorias de aplicación , principios básicos mediante los cuales deberán aplicarse las disposiciones de la misma, así como los lineamientos en los cuales se habrá de conducir la política de vivienda del estado;

b) En el capítulo segundo denominado “De las Autoridades y sus Órganos Auxiliares”, se establecen las atribuciones y competencias del Gobierno del Estado, las de los Municipios, así mismo se crea el nuevo Organismo denominado Comisión Estatal de Suelo y Vivienda de Durango, como un Organismo Público Descentralizado el cual se encuentra sectorizado a la Secretaría de Desarrollo Social.

En este contexto el actual Instituto de Vivienda del Estado de Durango desaparece, pero es necesario aclarar, que la disolución del mismo no implica, una desprotección a los trabajadores o a los compromisos que actualmente tiene el Instituto, es por ello que se establecen disposiciones transitorias para cubrir los aspectos de liquidación del mismo, estableciendo la obligación de que se deberán establecer los mecanismos necesarios para cubrir y negociar los pasivos existentes.

Así mismo la obligación al ejecutivo Estatal de que en todo caso, deberá asegurar que de ninguna forma se vean afectados los derechos de los trabajadores.

Continuado con la creación de la Comisión, se establecen de manera específica el objeto, como se conforma el patrimonio, la integración del Órgano de Gobierno de la misma, la obligación en la periodicidad de las sesiones, las atribuciones de la Junta de Gobierno, de manera específica es necesario recalcar que se establecen así mismo las facultades del Director General de dicha comisión estableciéndoles la base para su actuación y delimitando dichas atribuciones.

Dentro de este capítulo igualmente se delimita, el régimen laboral de los trabajadores, la institución de los órganos de vigilancia del mismo y por último los órganos auxiliares en materia de vivienda en la que se crea el Consejo Estatal de Suelo y Vivienda como instancia de consulta.

c) En el capítulo tercero “De los Programas de Vivienda” se establece la obligación de la programación de la vivienda, así como el objeto del Programa Estatal de Vivienda los procedimientos para su evaluación y aprobación, su obligación de publicar tanto el estatal como el municipal para el conocimiento de la sociedad en general y, por último, los efectos de los mismos.

d) En lo referente al capítulo cuarto denominado “De la Promoción y Concertación con los Sectores Social y Privado”, se pretende fomentar la celebración de contratos y convenios para que tanto el gobierno del estado como los sectores social y privado, pueden participar en la creación de los programas de vivienda y su desarrollo.

e) en lo referente al Capítulo Quinto, denominado “De la Organización Vecinal”, es necesario puntualizar que el mismo en uso de las facultades que nos confiere el artículo 182 de nuestra Ley Orgánica, se adicionó por parte de la comisión que dictaminó al proyecto de decreto presentado por los iniciadores, ello con base a las consultas realizadas a los institutos antes mencionados y los expertos en la materia consultados, ya que dicho tema resulta imprescindible contemplar en estos tiempos, dicho capítulo contiene 3 (tres) artículos, lo que hizo necesario reenumerar los siguientes capítulos y artículos con referencia a los presentados en la iniciativa materia del presente.

En cuanto a su contenido se establece el reconocimiento de aquellas organizaciones vecinales que se encuentren debidamente constituidas, que no tengan fines de lucro, y cuyo propósito principal sea el de colaborar con la adecuada administración, mantenimiento y operación de las viviendas, unidades habitacionales, barrios, colonias y ciudades.

Ello representa un adelanto en la organización vecinal, lo que vendrá a otorgar un mayor entendimiento entre los ciudadanos y sus autoridades en materia de vivienda, ya que al poder organizarse de manera reconocida, se puede interactuar de manera más fácil y eficiente entre ambos.



f) En lo referente al Capítulo Sexto denominado “Del Financiamiento y Costos de la Vivienda”, en el se establece las disposiciones generales en cuanto al acceso al financiamiento de vivienda, así como la obligación de establecer un presupuesto suficiente por parte del Gobierno del Estado para dar satisfacción a la ciudadanía en esta materia.

De la misma manera se establece las garantías, y la obligación de simplificar los trámites y otorgar más y mayores facilidades administrativas, con ello se pretende agilizar la tan cargada burocracia existente, y así brindar un mejor servicio a la ciudadanía que pretende tener acceso a la adquisición de una vivienda.

g) El Capítulo Séptimo denominado “Del Suelo” establece una de las novedades de esta Ley, ya que en el mismo se estipula que se deberá considerar de utilidad pública la ejecución de programas de desarrollo urbano y vivienda, sobre todo aquellas que tengan interés social o popular, de la misma manera se plasman los principios por los cuales el estado de impulsar una política de suelo y reservas territoriales, se contempla además los requisitos que deberán tomarse en cuenta para las adquisiciones presentes o futuras de tierras, así mismo se articula el contenido con el de la Ley General de Desarrollo Urbano, así como parte importante las normas para la regularización territorial y las políticas inclusivas y de apoyo a los ejidatarios y comuneros, es necesario señalar que de la misma manera se establece lo que se deberá observar por parte del Estado y los Municipios respecto de la pretensión en incorporar terrenos rurales a las ciudades.

Así mismo la comisión que dictaminó consideró necesario el ajustar el artículo presentado en la iniciativa y que hablaba del derecho de tanto, y cambiarlo por el derecho de preferencia que se establece en la Ley General de Asentamientos Humanos de orden federal, ya que el conocido derecho de tanto se estipula en la Ley Agraria y es para beneficio original de los familiares, mientras que el de preferencia si otorga como su nombre lo dice consideración al estado o a los municipios según sea el caso para la adquisición de terrenos manera preferencial frente a los particulares, eso con la intención de privilegiar el interés público sobre el particular.

h) En lo que respecta al capítulo octavo “De la Calidad y Sustentabilidad de la Vivienda” se estableció la obligación de que las acciones de vivienda que se lleven a cabo por parte de las autoridades deben ser congruentes con las necesidades del centro de población y los planes y programas aprobados, que cuente con la calidad y sustentabilidad necesarias, así mismo se establece el fomento al uso de eco tecnologías en la vivienda y el saneamiento.

i) En el capítulo noveno “De la Producción Social de vivienda”, se otorga reconocimiento a la Producción Social de Vivienda y quiénes son los sujetos al fomento de la misma, dando la atención necesaria a la atención a la vivienda rural.

j) Por último en el capítulo décimo “Del Sistema Estatal de Información e Indicadores de Suelo y Vivienda”, se crea un sistema de información estatal el cual permitirá contar con información e indicadores en materia de vivienda, información que actualmente se encuentra dispersa en los diferentes involucrados

en dicho tema, lo que dificulta en algunas ocasiones una real valoración y evaluación de los mismos, para poder tomar decisiones en la materia.

Con base en los anteriores Considerandos, esta H. LXV Legislatura del Estado, expide el siguiente:

DECRETO No. 98

LA SEXAGÉSIMA QUINTA LEGISLATURA DEL HONORABLE CONGRESO ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE DURANGO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 55 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA LOCAL, A NOMBRE DEL PUEBLO, DECRETA:

ARTÍCULO PRIMERO.- Se aprueba la Ley de Vivienda del Estado de Durango, para quedar en los siguientes términos:

ARTÍCULO PRIMERO.- Se aprueba la Ley de Vivienda del Estado de Durango, para quedar en los siguientes términos:

LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE DURANGO

CAPÍTULO PRIMERO DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

Objeto de la Ley y Declaratoria de Orden Público e Interés Social

Artículo 1. La presente ley es reglamentaria del artículo 3° de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Durango en materia de Vivienda. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto lo siguiente:

I. Establecer y regular la política de vivienda y las acciones habitacionales del Gobierno del Estado de Durango en congruencia con las diversas disposiciones económicas, sociales y urbanas para el desarrollo integral y sustentable del Estado;

II. Definir los lineamientos generales de la política de vivienda, así como de sus programas, instrumentos y apoyos para la producción de vivienda en la entidad, que garanticen que toda familia pueda contar con una vivienda digna y decorosa;

III. Regular y promover las acciones de los sectores público, privado y social dirigidas a garantizar el derecho a una vivienda adecuada, digna y decorosa para todas las familias;

IV. Establecer los criterios de protección y apoyo para la población en situación de pobreza, riesgo o vulnerabilidad, así como al apoyo a la producción social de vivienda en el Estado, y

V. Integrar el Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda.

Legislación Supletoria

Artículo 2. Son de aplicación supletoria a lo dispuesto en este ordenamiento, la Ley de Vivienda de carácter Federal, la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección del Ambiente y la Ley General de Desarrollo Social; así como la Ley de Planeación, la Ley General de Desarrollo Urbano, Ley de Desarrollo Social y la Ley de Gestión Ambiental Sustentable, todas del Estado de Durango.

Principios Generales

Artículo 3. La vivienda es un factor prioritario para el desarrollo económico y un elemento básico para el bienestar de los habitantes del Estado de Durango, esta ley reconoce el derecho universal a una vivienda adecuada, digna y decorosa.

Las disposiciones de la presente Ley y sus disposiciones reglamentarias deberán aplicarse bajo los principios de equidad, inclusión social y no discriminación que permitan a todos los habitantes del Estado, sin importar su origen étnico o nacional, género, edad, discapacidad, condición social o económica, condiciones de salud, religión, situación migratoria, opinión o estado civil; disfrutar del derecho a una vivienda digna y decorosa, entendiéndose por ésta: el lugar seguro, salubre y habitable; que cumpla con las disposiciones jurídicas y normativas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción; contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos; que permita el disfrute de la

intimidad y la integración económica, cultural, social y urbana; y sobre la cual sus ocupantes tengan la seguridad jurídica de su propiedad o legítima posesión.

Las políticas y programas, así como los instrumentos y apoyos a la vivienda a que se refiere este ordenamiento, se regirán bajo los principios de respeto a la legalidad y protección jurídica a la legítima tenencia, así como a desincentivar el fraccionamiento ilegal, así como, el despojo de bienes inmuebles y al crecimiento irregular de las ciudades.

Principios Generales

Artículo 4. La Política de Vivienda en el Estado se orientará por los siguientes principios y líneas generales:

- I. Reconocimiento de la corresponsabilidad del Estado, en todos sus ámbitos, y la sociedad, en la satisfacción progresiva del derecho a la vivienda que consigna nuestra Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Durango;
- II. Considerar la vivienda como factor de ordenamiento territorial, de desarrollo urbano y preservación de los recursos naturales y el medio ambiente, entre otros elementos, mediante la promoción de desarrollos urbanos integrales sustentables;
- III. Asegurar la congruencia de las acciones de vivienda con los programas de desarrollo urbano y ambiental, así como con los de desarrollo regional, económico y social;
- IV. Ampliar las posibilidades de acceso al suelo y la vivienda a un mayor número de personas, equilibrando y considerando las distintas regiones del Estado;
- V. Fomentar, reconocer, y concertar la participación de los diferentes productores de vivienda: personas, instituciones y organismos de los sectores público, social y privado;
- VI. Facilitar la producción de vivienda mediante la simplificación, reducción de trámites y requisitos en su gestión;



VII. Reconocer, alentar y apoyar los procesos habitacionales y la producción social de vivienda, así como la organización vecinal para administración, mantenimiento y operación de las viviendas, unidades habitacionales, los barrios, colonias y las ciudades;

VIII. Establecer los criterios para evitar las condiciones de vulnerabilidad de las viviendas, ante los fenómenos naturales y sociales que colocan a sus habitantes en situación de riesgo;

IX. Fomentar la asesoría y asistencia integral en materia de gestión social, financiera, legal, técnica y administrativa, para el desarrollo y ejecución de la acción habitacional;

X. Destinar recursos a la investigación tecnológica, a la innovación y promoción de sistemas constructivos socialmente apropiados;

XI. Promover y estimular la producción y distribución de materiales y elementos para la construcción de vivienda de carácter innovador, a efecto de reducir costos, y

XII. La difusión y la información de los programas públicos de vivienda, con objeto de un mejor conocimiento por los beneficiarios.

Políticas Generales

Artículo 5. Las políticas y los programas públicos de vivienda, así como los instrumentos y apoyos a la vivienda a que se refiere la presente Ley deberán considerar los distintos tipos y 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 para las diversas necesidades habitacionales: adquisición o habilitación de suelo; lotes con servicios básicos; mejoramiento de vivienda; sustitución de vivienda; vivienda nueva; y, apoyo, capacitación, asistencia integral e investigación de vivienda y suelo, propiciando que la oferta de vivienda digna refleje los costos de suelo, de infraestructura, servicios, edificación, financiamiento y titulación más bajos de los mercados respectivos, para lo cual se incorporarán medidas de información,

competencia, transparencia y las demás que sean convenientes para lograr este propósito.

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LAS AUTORIDADES Y SUS ÓRGANOS AUXILIARES

Atribuciones y Competencias

ARTÍCULO 6. El Titular del Poder Ejecutivo del Estado y los municipios ejercerán sus atribuciones de manera concurrente y responsable, de conformidad con lo previsto en la presente Ley y sus respectivos reglamentos; asimismo, coordinarán las acciones relacionadas con la planeación del desarrollo urbano y habitacional, así como para la ejecución de acciones e inversiones en la materia, para simplificar trámites y optimizar recursos en los programas de vivienda y para la promoción de desarrollos urbanos integrales sustentables, fraccionamientos populares y de interés social.

Atribuciones del Gobierno del Estado

Artículo 7. Corresponde al Titular del Poder Ejecutivo del Estado el ejercicio de las siguientes atribuciones:

- I. Formular, aprobar y conducir la política estatal de vivienda, de conformidad con lo dispuesto por la presente Ley y demás ordenamientos aplicables;
- II. Aprobar el Programa Estatal de Vivienda;
- III. Coordinar el Sistema Estatal de Vivienda, con la participación que corresponda a los Gobiernos Federal, municipales, y a los sectores social y privado;
- IV. Conducir la planeación, programación y presupuestación de las acciones en materias de suelo y vivienda en el Estado de Durango, otorgando atención preferente a la población en situación de pobreza, riesgo o vulnerabilidad;
- V. Designar y remover libremente al Director General de la Comisión Estatal de Suelo y Vivienda de Durango;



VI. Promover la constitución de reservas territoriales para fines habitacionales, en los términos de la presente Ley y la Ley General de Desarrollo Urbano para el Estado de Durango, así como convenir programas y acciones en materia de suelo y vivienda con el Gobierno Federal y con los municipios;

VII. Promover la participación e información de los sectores social y privado en la instrumentación de los programas y acciones de suelo y vivienda, de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y en los demás ordenamientos legales aplicables;

VIII. Establecer la bases para operar el Sistema de Información, así como para el seguimiento, evaluación y control de los programas en la materia, y

IX. Las demás que dispongan las leyes u otros ordenamientos legales aplicables.

Atribuciones de los Municipios

Artículo 8. Corresponde a los municipios, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, y atendiendo a su dimensión y complejidad, las siguientes atribuciones:

I. Fijar la política municipal de vivienda en congruencia con la presente Ley;

II. Formular, aprobar y administrar los programas municipales de suelo y vivienda, de conformidad con los lineamientos de la Política Nacional y Estatal de Vivienda, así como con el Plan y programas que integran el Sistema Estatal de Planeación, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;

III. Realizar la planeación, programación y presupuestación de las acciones de suelo y vivienda en su respectivo ámbito territorial, otorgando atención preferente a la población en situación de pobreza, riesgo o vulnerabilidad;

IV. Establecer en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, las zonas habitacionales, especialmente para vivienda popular y de interés social, en los términos de la Ley General de Desarrollo Urbano para el Estado de Durango;

V. Coordinar con el Gobierno del Estado, la ejecución y el seguimiento de los programas Estatal y Municipal de Vivienda;

VI. Brindar, en términos de las disposiciones jurídicas aplicables, los servicios públicos municipales a los predios en los que se realicen acciones de vivienda derivados de los diferentes programas de vivienda federales, estatales y municipales;

VII. 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;

VIII. Intervenir en la regularización de la tenencia del suelo en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con la Política Estatal de Vivienda, y los Programas de Desarrollo Urbano Estatal y municipal correspondiente;

IX. Instrumentar mecanismos que permitan contar con suelo suficiente y oportuno, con la aptitud y precio, que permita satisfacer las necesidades habitacionales;

X. Generar y proporcionar, según se requiera, la información sobre el avance de las acciones y programas de vivienda desarrollados en el Municipio, a las dependencias y entidades de los poderes ejecutivos Federal y Estatal;

XI. Participar en el Sistema de Información, que permita conocer la situación real de la vivienda en el Municipio, tomando en cuenta el desarrollo y crecimiento de la misma, y las condiciones que inciden en ella, como son el rezago la calidad, los espacios y los servicios básicos;

XII. Celebrar con dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal, propietarios, desarrolladores y productores sociales de vivienda, toda clase de actos jurídicos para el desarrollo de programas de vivienda y acciones inmobiliarias, coordinar programas de construcción, autoconstrucción, mejoramiento, rehabilitación y ampliación de vivienda; regularización de la tenencia de la tierra; determinación y constitución de reservas territoriales con fines habitacionales, producción y distribución de materiales de construcción;

XIII. Fomentar la participación ciudadana y recibir las opiniones de los grupos sociales que integran la comunidad, respecto a la formulación, aprobación, ejecución, vigilancia y evaluación del Programa Municipal de Vivienda;

XIV. Informar y difundir permanentemente a la sociedad sobre la existencia y aplicación de los Programas de Vivienda;

XV. Vigilar en el ámbito de su competencia, el cumplimiento de la presente Ley, del Programa Municipal de Vivienda y de las demás disposiciones municipales aplicables en la materia e imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, y

XVI. Las demás que le otorgue la presente Ley y otras disposiciones legales aplicables.

Objeto de la Comisión Estatal

Artículo 9. Se crea un Organismo Público Descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propio, que se denominará Comisión Estatal de Suelo y Vivienda de Durango, sectorizado bajo la coordinación de la Secretaría de Desarrollo Social.

Artículo 10. El domicilio legal de la Comisión Estatal de Suelo y Vivienda de Durango, será la ciudad de Victoria de Durango, Durango, contando con la facultad previa autorización de la Junta de gobierno para instalar unidades administrativas en otras localidades del Estado, cuando así sea necesario.

Artículo 11. La Comisión Estatal de Suelo y Vivienda de Durango, tiene por objeto:

I. Formular el Programa Estatal de Vivienda conjuntamente con su dependencia coordinadora de sector, en congruencia con la política nacional, así como con el Plan y programas, que integran el Sistema Estatal de Planeación, para su aprobación por el Titular del Ejecutivo del Estado de Durango;



II. Elaborar, ejecutar, dar seguimiento y evaluar los programas, obras y acciones necesarias para dar cumplimiento a las políticas y programas en materia de suelo y vivienda en el Estado;

III. Ejecutar y concertar programas, acciones e inversiones en materia de suelo y vivienda, con la participación de los gobiernos municipales, y los sectores social y privado, así como participar en entidades financieras cuyo objeto social sea la producción o financiamiento de vivienda;

IV. Celebrar toda clase de actos jurídicos para el desarrollo y financiamiento de programas de vivienda y acciones inmobiliarias;

V. Coordinar y ejecutar por sí mismo o por terceros, programas de construcción, autoconstrucción, mejoramiento, rehabilitación y ampliación de vivienda; mejoramiento urbano y de barrios; regularización de la tenencia de la tierra; constitución de reservas territoriales para usos habitacionales y para desarrollos urbanos integrales sustentables, así como la producción y distribución de materiales de construcción;

VI. Promover y apoyar mecanismos de coordinación, concertación y financiamiento en materia de mejoramiento urbano, suelo y vivienda, con la participación de otras dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Estatal o municipales, de las instituciones de crédito y de los diversos grupos sociales;

VII. Establecer las normas para la ejecución, supervisión y certificación, conforme a las cuales se de la participación de los promotores privados o sociales en los programas de vivienda que realice o promueva el Estado;

VIII. Promover, apoyar y realizar investigaciones científicas y tecnológicas en materia de suelo y vivienda;

IX. Crear y otorgar el Premio Estatal de Vivienda, con el concurso de los sectores público, social, privado, así como con instituciones académicas y organizaciones civiles del Estado;

X. Diseñar y operar el Sistema de Información;

XI. Promover el ordenamiento territorial en la entidad, conjuntamente con las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal que correspondan, así como coordinar las acciones en esta materia, con la participación de los sectores social y privado;

XII. Identificar las necesidades de infraestructura y equipamiento y promover su incorporación en los programas de desarrollo habitacional, así como promover y apoyar su ejecución;

XIII. Promover la gestión y ejecución de recursos para las acciones, obras y servicios de infraestructura relacionados con el suelo y la vivienda;

XIV. Fungir como agente técnico de los fondos crediticios y financieros destinados a la ejecución de obras y servicios en materia de suelo y vivienda;

XV. Apoyar técnicamente a municipios y grupos sociales organizados en la integración y elaboración de estudios y proyectos de vivienda;

XVI. Elaborar y ejecutar programas para satisfacer las necesidades de suelo urbano y el establecimiento de provisiones y reservas territoriales para la vivienda, en coordinación con las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y Municipal correspondientes, y con la participación de los diversos sectores social y privado;

XVII. Impulsar la disposición y aprovechamiento de terrenos ejidales o comunales para su incorporación ordenada a los programas de vivienda, con la participación que corresponda a las autoridades agrarias y de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;

XVIII. Desarrollar, ejecutar y promover esquemas, instrumentos, mecanismos y programas de financiamiento para la dotación de suelo y vivienda, en sus diferentes tipos y modalidades, priorizando la atención a la población en situación

de pobreza, riesgo o vulnerabilidad, coordinando su ejecución con las instancias correspondientes;

XIX. Comercializar los inmuebles producto de las acciones de suelo y vivienda que realice para cumplir con su objeto, teniendo la facultad de adquirir, vender, arrendar, permutar o realizar cualquier contrato traslativo de dominio o de uso sobre dichos inmuebles, de acuerdo con la autorización de su Junta de Gobierno;

XX. Promover e impulsar las acciones de las diferentes instituciones de los sectores público, social y privado, en sus respectivos ámbitos de competencia, para el desarrollo de la vivienda en los aspectos normativos, tecnológicos, productivos y sociales;

XXI. Fomentar y apoyar medidas que promuevan la calidad de la vivienda;

XXII. Promover los instrumentos y mecanismos que propicien la simplificación de los procedimientos y trámites del proceso habitacional;

XXIII. Fomentar y apoyar programas y proyectos para la constitución y operación de organismos de carácter no lucrativo, así como de educación y profesionalización en la materia, y

XXIV. Vigilar en el ámbito de su competencia, el cumplimiento de la presente Ley y de los programas de vivienda.

Patrimonio de la Comisión Estatal

Artículo 12. El patrimonio de la Comisión Estatal de Suelo y Vivienda de Durango estará integrado por:

I. Los bienes inmuebles, numerario, servicios, subsidios y demás bienes muebles que le transmita o aporte los Gobiernos Federal, Estatal o Municipal;

II. Los ingresos que obtenga por las operaciones que realice en cumplimiento de su objeto;

III. Los incrementos que obtenga de la inversión de sus recursos, y

IV. Los bienes y derechos que obtenga por cualquier título.

Autonomía de Gestión

Artículo 13. La Comisión Estatal de Suelo y Vivienda de Durango gozará de autonomía de gestión para el cabal cumplimiento de su objeto y de los objetivos y metas señalados en sus programas. Al efecto contará con una administración ágil y eficiente y se sujetarán a los sistemas de control establecidos en la Ley de Entidades Paraestatales del Estado de Durango.

Integración del Órgano de Gobierno de la Comisión Estatal

Artículo 14. Para su operación, administración y funcionamiento, la Comisión Estatal de Suelo y Vivienda de Durango contará con una Junta Gobierno y un Director General, así como con las unidades administrativas necesarias para cumplir con su objeto.

Artículo 15. La autoridad suprema de la Comisión Estatal de Suelo y Vivienda de Durango es su Junta de Gobierno que se integra con:

I. Un Presidente, quien será el titular de la Secretaría de Desarrollo Social, y

II. Cuatro vocales:

- a) El titular de la Secretaría General de Gobierno;
- b) El titular de la Secretaría de Finanzas y de Administración;
- c) El titular de la Secretaría de Comunicaciones y Obras Públicas, y
- d) El titular de la Comisión de Agua del Estado de Durango.

Cada uno de los integrantes de la Junta nombrará a su respectivo suplente quien asumirá las funciones respectivas en su ausencia, designación que deberá recaer en un servidor público de los que estén subordinados jerárquicamente.

La calidad de integrante de la Junta de Gobierno no da derecho a la percepción de remuneración alguna por su desempeño por tratarse de un cargo honorífico.

El Comisario Público de la Comisión Estatal de Suelo y Vivienda de Durango, que será designado por la Secretaría de Contraloría y Modernización Administrativa del Estado de Durango participará en las sesiones ordinarias y extraordinarias de la misma que se lleven a cabo, teniendo derecho a voz, sin voto.

Así mismo el Director General de la Comisión Estatal de Suelo y Vivienda de Durango fungirá como Secretario Técnico de la Junta de Gobierno, teniendo derecho a voz, sin voto.

Sesiones del Órgano de Gobierno de la Comisión Estatal

Artículo 16. La Junta de Gobierno sesionara ordinariamente como mínimo cuatro veces por año y extraordinariamente cuantas veces sea necesario a criterio de su Presidente.

La Junta de Gobierno sesionará válidamente con la asistencia de la mitad más uno de sus miembros. Sus decisiones se tomarán por mayoría de votos de los miembros presentes; quien la presida tendrá voto de calidad en caso de empate.

Tendrán derecho a voz y voto el Presidente y los Vocales, propietarios o suplentes.

A las sesiones ordinarias y extraordinarias de la Junta podrán asistir, a invitación de su Presidente, los titulares de otras dependencias, entidades y órganos administrativos de la administración Pública Estatal; así como representantes de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal y de los gobiernos de los municipios del Estado. También podrán asistir, bajo la misma invitación, las personas físicas o representantes de personas morales cuya presencia se considere indispensable para la adopción de acuerdos por parte de la Junta de Gobierno.

Atribuciones del Órgano de Gobierno de la Comisión Estatal

Artículo 17. La Junta de Gobierno tendrá las atribuciones indelegables siguientes:

- I. Aprobar el Reglamento Interior de la Comisión Estatal de Suelo y Vivienda de Durango;
- II. Aprobar anualmente sus Presupuestos de Ingresos y Egresos, a propuesta de su Director General para su inclusión dentro de los respectivos de Gobierno del Estado;
- III. Aprobar el Programa Operativo Anual de la Comisión Estatal de Suelo y Vivienda de Durango;
- IV. Autorizar, con sujeción a las disposiciones legales aplicables, la estructura orgánica básica y los niveles de puestos de los trabajadores de la Comisión Estatal de Suelo y Vivienda de Durango, a propuesta del Director General;
- V. Autorizar las políticas para la celebración de todo tipo de acuerdos, convenios, contratos, créditos, mandatos y comisiones relacionados con el objeto de la Comisión Estatal de Suelo y Vivienda de Durango;
- VI. Formular los lineamientos de operación de los programas, así como de los precios, condiciones y tarifas de los bienes y servicios que produzca;
- VII. Autorizar el establecimiento, reubicación y cierre de las unidades administrativas de la Comisión Estatal de Suelo y Vivienda de Durango en los municipios del Estado, a propuesta del Director General;
- VIII. Aprobar las normas y bases para la reducción, cancelación o reestructuración de adeudos a cargo de terceros, con sujeción a las disposiciones jurídicas aplicables;
- IX. Analizar y en su caso, aprobar, los informes anuales que rinda el Director General, con la intervención que corresponda al Comisario;
- X. Conocer y resolver aquellos asuntos que por su importancia, trascendencia o características especiales así lo ameriten y someta a su consideración el Director General, y

XI. Las demás que determine la presente Ley, el Reglamento Interior de la Comisión Estatal de Suelo y Vivienda de Durango, y demás disposiciones legales aplicables.

Director General de la Comisión Estatal

Artículo 18. El Director General de la Comisión Estatal de Suelo y Vivienda de Durango tendrá la representación legal del mismo y contará con las siguientes facultades:

- I. Conducir y coordinar los trabajos del organismo;
- II. Administrar los recursos humanos, materiales y financieros asignados a la Comisión Estatal de Suelo y Vivienda de Durango;
- III. Autorizar modificaciones a las categorías y niveles de puestos de los trabajadores, cuyo objetivo sea el estimular al personal que demuestre eficiencia y responsabilidad en el desempeño de sus actividades;
- IV. Celebrar los actos jurídicos, convenios y contratos que sean necesarios para el adecuado ejercicio de los programas y las funciones de la Comisión Estatal de Suelo y Vivienda de Durango;
- V. Otorgar y revocar poderes, con arreglo a las disposiciones legales aplicables, para la representación de la Comisión Estatal de Suelo y Vivienda de Durango;
- VI. Proponer a la Junta de Gobierno para su aprobación, el Reglamento Interior de la Comisión Estatal de Suelo y Vivienda de Durango, así como los programas operativos del mismo;
- VII. Presentar ante el Ejecutivo del Estado y la Junta de Gobierno el Informe Anual de las actividades de la Comisión Estatal de Suelo y Vivienda de Durango;
- VIII. Proponer a la Junta de Gobierno, las condiciones generales de trabajo de la Comisión Estatal de Suelo y Vivienda de Durango; y

IX. Las demás que determine la presente Ley, la Ley de Entidades Paraestatales del Estado de Durango, el Reglamento Interior de la Comisión Estatal de Suelo y Vivienda de Durango, y demás disposiciones legales aplicables.

Régimen Laboral de los Servidores Públicos

Artículo 19. Los trabajadores de la Comisión Estatal de Suelo y Vivienda de Durango se regirán conforme a lo dispuesto en el Apartado A del Artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Órgano de Vigilancia y de Control Interno de la Comisión Estatal

Artículo 20. La Comisión Estatal de Suelo y Vivienda de Durango, contará con un órgano de vigilancia que estará integrado por un Comisario Público Propietario y un Suplente, designados por la Secretaría de la Contraloría y Modernización Administrativa. Asimismo, contará con un órgano de control interno que será parte integrante de su estructura y desarrollará sus funciones conforme a los lineamientos que emita dicha dependencia.

Órganos Auxiliares

Artículo 21. Son organismos auxiliares:

- I. El Consejo Estatal de Suelo y Vivienda, y
- II. Las dependencias u organismos municipales de vivienda.

Del Consejo Estatal de Suelo y Vivienda

Artículo 22. El Consejo Estatal de Suelo y Vivienda será la instancia de consulta y asesoría del Ejecutivo del Estado y tendrá como función la de proponer medidas para la planeación, formulación, instrumentación y seguimiento a la Política Estatal de Vivienda y del respectivo Programa Estatal de Vivienda.

El reglamento de la presente Ley, establecerá las normas conforme a las cuales se integrará dicho Consejo Estatal, observando en todo caso los principios de pluralidad y equidad, para lo cual se considerarán a representantes de los sectores público, social y privado.

CAPÍTULO TERCERO DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA

Programación de la Vivienda

Artículo 23. La Programación en materia de vivienda se establecerá en:

I. El Programa Estatal de Vivienda;

II. Los Programas Municipales de Vivienda, y

III. El Programa Operativo Anual a cargo de la Comisión Estatal de Suelo y Vivienda de Durango, mismo que regirá la ejecución de acciones específicas.

Objeto del Programa Estatal de Vivienda

Artículo 24. En el marco del Plan Estatal de Desarrollo, el Programa Estatal de Vivienda se formulará con el objeto de articular el desarrollo ordenado de los programas, acciones y la producción habitacional en la entidad, con la participación de los sectores público, privado y social.

El Programa Estatal de Vivienda tendrá una visión de mediano y largo plazo, que permita la continuidad de las políticas y programas en la materia, más allá de los periodos de los gobiernos estatal y municipal. Se tomarán en consideración para la elaboración de la política y los programas de vivienda, las propuestas que formulen los sectores privado y social, a través de foros de consulta ciudadana.

Procedimientos de Aprobación y Evaluación de los Programas de Vivienda

Artículo 25. El Programa Estatal de Vivienda y los programas municipales de vivienda se elaborarán y aprobarán de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Planeación del Estado de Durango.

Dichos programas estarán sometidos a un proceso permanente de control y evaluación con el fin de determinar el cumplimiento de los objetivos de la presente Ley y la congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo y su vinculación con la Política Nacional.

Publicación de los Programas Estatal y Municipales de Vivienda

Artículo 26. El Programa Estatal de Vivienda y los programas municipales, una vez aprobados se publicarán en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Durango y en uno de los diarios locales de mayor circulación en la Entidad.

Efectos de los Programas Estatal y Municipales de Vivienda

Artículo 27. Los programas estatal y municipales de vivienda, una vez aprobados y publicados, serán obligatorios para las dependencias y entidades de las administraciones pública estatal y municipales respectivamente.

La realización de acciones, obras e inversiones, tanto del Estado como de los municipios, deberán ser congruentes con dichos programas de vivienda.

El Reglamento de esta Ley determinará los contenidos mínimos, metodología y demás elementos para la formulación, consulta, aprobación, registro y difusión del Programa Estatal de Vivienda, de los programas municipales en la materia, así como del Programa Operativo Anual de Vivienda a cargo de la Comisión Estatal de Suelo y Vivienda de Durango.

CAPÍTULO CUARTO DE LA PROMOCIÓN Y CONCERTACIÓN CON LOS SECTORES SOCIAL Y PRIVADO

Artículo 28. El Titular del Poder Ejecutivo del Estado y los municipios, fomentarán la celebración de contratos y convenios para la realización de acciones de vivienda, ajustándose a los objetivos y políticas de esta Ley y sus disposiciones reglamentarias.

Participación de promotores privados

Artículo 29. La participación de los promotores privados en los programas de vivienda que realice o promueva el Estado, estará sujeta a la coordinación, supervisión y certificación del Ayuntamiento respectivo y de la Comisión Estatal de



Suelo y Vivienda de Durango, la cual dictará las normas para la ejecución de las obras e inversiones, incluyendo las de urbanización y contratación correspondientes, así como los requisitos y trámites, el registro de los promotores y la entrega de garantías, dependiendo del alcance de obra, en observancia de las disposiciones vigentes.

Participación de promotores sociales

Artículo 30. La participación de los promotores sociales en los programas de vivienda del Estado, estará sujeta a la supervisión del Ayuntamiento correspondiente y la Comisión Estatal de Suelo y Vivienda de Durango, dependencia 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 los derechos de los beneficiarios y productores.

La Comisión Estatal de Suelo y Vivienda de Durango promoverá la celebración de convenios con las universidades e instituciones de educación superior, dirigidas a la investigación, asesoría y apoyo técnico calificado a favor de los productores sociales.

Apoyo de Notarios Públicos

Artículo 31. La Comisión Estatal de Suelo y Vivienda de Durango promoverá la celebración de acuerdos con el Colegio de Notarios del Estado de Durango, que tengan por objeto la simplificación y facilitación de trámites y procedimientos, así como la reducción de costos del proceso habitacional.

CAPÍTULO QUINTO DE LA ORGANIZACIÓN VECINAL

Reconocimiento a la Organización Vecinal

Artículo 32. Las autoridades del Estado y los municipios reconocerán la capacidad de representación y de gestión de las organizaciones vecinales, legal y

administrativamente constituidas, sin fines de lucro, cuyo propósito sea el colaborar en la adecuada administración, mantenimiento y operación de las viviendas, unidades habitacionales, barrios, colonias, las ciudades y zonas rurales.

Funciones de las Organizaciones Vecinales

Artículo 33. Dichas asociaciones vecinales, en los términos de las autorizaciones, acuerdos o convenios que celebren con el Estado o Municipios, dentro del ámbito de sus respectivas competencias y en representación de los vecinos de su zona, colonia o barrio de las ciudades o zonas rurales, podrán:

- I. Participar en la conservación, mantenimiento y mejoramiento de las viviendas, unidades o conjuntos habitacionales;
- II. Participar en la construcción, conservación, mantenimiento y mejoramiento de las redes de infraestructura y servicios públicos de las viviendas, unidades o conjuntos habitacionales, así como en sus barrios, colonias y ciudades;
- III. Participar en la consulta pública de los planes y programas de desarrollo urbano, en los términos de la Ley General de Desarrollo Urbano del Estado, cuando afecte a su zona, colonia o barrio;
- IV. Opinar con relación a las acciones, obras y servicios públicos que los afecten, y
- V. Coadyuvar con la autoridad municipal en la vigilancia de las disposiciones urbanísticas vigentes relacionadas con sus viviendas, unidades o conjuntos habitacionales, así como de sus barrios, colonias y ciudades.

Atención y Reglamentación de la Organización Vecinal

Artículo 34. Los municipios deberán recibir y estudiar las solicitudes y opiniones de los representantes vecinales y las contestarán fundadamente, en un plazo no mayor a cuarenta y cinco días hábiles, contados a partir de la fecha en que les sean presentadas. Los municipios deberán realizar las acciones consecuentes con las resoluciones que se emitan, con relación a la participación y organización vecinal a que alude este Capítulo.

El reglamento de la presente Ley establecerá las normas para el reconocimiento de los deberes y derechos vecinales, así como para el apoyo de la organización correspondiente, en los términos de este ordenamiento.

CAPÍTULO SEXTO DEL FINANCIAMIENTO Y COSTOS DE LA VIVIENDA

Disposiciones Generales para el Financiamiento de la Vivienda

Artículo 35. La aplicación de recursos públicos para la vivienda en el Estado tendrá por objeto ampliar la producción y oferta habitacional y el de equilibrar la relación entre el cumplimiento del derecho a la vivienda y los intereses de mercado, de conformidad con el Programa Estatal de Vivienda. La presente Ley reconoce la corresponsabilidad del Estado, en todos sus ámbitos, y el de la sociedad, para la satisfacción progresiva del derecho constitucional a la vivienda.

Disposiciones Generales para el Financiamiento de la Vivienda

Artículo 36. El Estado tiene la responsabilidad de apoyar preferentemente a la población en situación de pobreza, riesgo o vulnerabilidad; por lo que diseñará, definirá y operará un conjunto de mecanismos y acciones para captar y destinar recursos presupuestales, ahorros, subsidios, financiamientos y otras aportaciones para los programas de vivienda que respondan a las necesidades de vivienda de los distintos sectores de la población

Garantías

Artículo 37. Los constructores y desarrolladores de vivienda, cuando ejecuten programas de vivienda que impliquen la utilización de suelo o recursos del Estado o de los municipios, otorgarán las garantías necesarias ante los organismos correspondientes sobre los proyectos o viviendas que construyan, a efecto de responder de los vicios ocultos que pudieran existir.

Derecho a la información sobre el ejercicio de los recursos públicos

Artículo 38. Para garantizar el derecho a la información, en los términos de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado, las autoridades de vivienda o cualquier otra entidad, dependencia, u organismo públicos, relacionados con la producción de vivienda, deberán comunicar y difundir con

claridad y oportunidad a los interesados sobre cualquier trámite o gestión que deba realizarse ante ellas.

Simplificación de trámites

Artículo 39. La Comisión Estatal de Suelo y Vivienda de Durango promoverá, en coordinación con los municipios, la operación y puesta en marcha de un procedimiento único, sencillo y ágil, de acuerdo a sus posibilidades; que permita en una sola dependencia gestionar todos los trámites vinculados con los permisos, licencias y autorizaciones relacionados con la materia, con el objeto de reducir los trámites y costos relacionados con la producción de vivienda.

Facilidades Administrativas y Fiscales

Artículo 40. En los programas de adquisición de reservas territoriales, regularización de la tenencia de tierra o construcción o mejoramiento de viviendas de interés social o popular, dirigidos a la población en situación de pobreza, riesgo o vulnerabilidad, promovidos por la Comisión Estatal de Suelo y Vivienda de Durango, los gobiernos del Estado y de los municipios otorgarán los beneficios, exenciones, aplicación de subsidios y facilidades administrativas relacionadas con los siguientes actos:

- I. Escrituración, registro y valoración de operaciones inmobiliarias;
- II. Obtención de alineamiento, nomenclatura oficial, zonificación y uso de suelo, licencias de construcción o fraccionamiento y otras de naturaleza semejante, y
- III. Impuestos y derechos relacionados con los conceptos establecidos en las fracciones anteriores, así como los relacionados con la tenencia y transmisión de la propiedad inmueble.

Estos subsidios y facilidades podrán ser extensivos a otros productores sociales o privados de vivienda de interés social y popular, mediante el convenio respectivo con el Gobierno del Estado y el municipio de que se trate, donde se asegure el interés público y social de la acción habitacional correspondiente.

Disposiciones Reglamentarias

Artículo 41. El Reglamento de la presente Ley definirá las medidas e instrumentos necesarios para el financiamiento a la producción, mejoramiento y adquisición de vivienda, en especial de los recursos a cargo de la Comisión Estatal de Suelo y Vivienda de Durango; debiendo en todo caso, promover y fomentar la participación de los sectores social y privado, en el diseño y aplicación del ahorro, el crédito y el subsidio en los distintos programas de vivienda.

En igual sentido, las disposiciones reglamentarias de la presente Ley establecerán los elementos en materia de información ciudadana de las acciones que se realicen con recursos públicos.

CAPÍTULO SÉPTIMO DEL SUELO

Declaratoria de Utilidad Pública

Artículo 42. En los términos de la Ley General de Desarrollo Urbano para el Estado de Durango, se considera de utilidad pública la ejecución de programas de desarrollo urbano y vivienda, así como la promoción, ejecución y construcción de fraccionamientos, condominios y viviendas de interés social y popular.

Política de Suelo

Artículo 43. El Estado impulsará una política de suelo y reservas territoriales para la vivienda, bajo los siguientes principios:

- I. La prevalencia del interés público frente al interés privado;**
- II. Una** distribución equitativa de las cargas y beneficios que genera el desarrollo urbano;
- III. El** uso sustentable de los recursos naturales, priorizando el interés social, cultural y ambiental de la propiedad;
- IV. El** acceso de toda la población a los servicios, equipamientos, espacios

públicos y en general, a los diversos satisfactores que ofrecen las ciudades;

V. El adecuado aprovechamiento del suelo urbano y de los inmuebles públicos y privados no edificados, no utilizados, subutilizados o no ocupados;

VI. El rescate y revaloración del espacio público, y

VII. La prioridad en la asignación de los recursos públicos disponibles.

Requerimientos de Suelo

Artículo 44. El Titular del Poder Ejecutivo del Estado, por conducto de la Comisión Estatal de Suelo y Vivienda de Durango y de acuerdo con lo previsto en la presente Ley, deberá realizar los estudios que determinen los requerimientos de tierra para vivienda que permitan el desarrollo de los programas en la materia, en sus distintos tipos y modalidades. Los cuales tomarán en cuenta las necesidades presentes y futuras y, conforme a los resultados de estos, se diseñarán los programas de adquisición o incorporación de tierra específicos.

Articulación con la Ley General de Desarrollo Urbano

Artículo 45. De conformidad con lo dispuesto en el Título IV, de la Ley General de Desarrollo Urbano para el Estado de Durango, los apoyos e instrumentos que el Gobierno del Estado y, en su caso, los municipios desarrollen en materia de suelo y reservas territoriales, se dirigirán a:

I. La realización de acciones estratégicas para la generación de una oferta oportuna de suelo para el desarrollo urbano y habitacional en todos sus tipos y modalidades, mediante: la densificación urbana; la adquisición de reservas territoriales; la promoción de instrumentos financieros y fiscales; y la facilitación de procesos de urbanización, entre otros instrumentos, a través de la asociación con propietarios de inmuebles, promotores y usuarios de vivienda;

II. Frenar los procesos de acaparamiento, subutilización y especulación de los terrenos, que tiendan a revertir, a favor del interés público, las plusvalías generadas por el crecimiento urbano;

III. Fomentar esquemas y programas que contemplen recursos provenientes de crédito, ahorro y subsidio, para la adquisición de suelo, y

IV. Los recursos públicos a la vivienda deberán dirigirse prioritariamente a los proyectos habitacionales que reutilicen, densifiquen o den un mejor aprovechamiento a los inmuebles ya urbanizados, subutilizados o baldíos, de los centros de población en el Estado.

Reforzar el ordenamiento urbano y ambiental

Artículo 46. La adquisición de suelo, la constitución de reservas territoriales para uso habitacional o las acciones de regularización territorial deberán observar las disposiciones legales en materia de planeación urbana y ordenamiento ecológico aplicables. Esta disposición se aplicará a todo tipo de operaciones inmobiliarias.

La Comisión Estatal de Suelo y Vivienda de Durango promoverá ante los organismos financieros de vivienda que solo sean elegibles en sus programas y líneas de acción, viviendas que se ubiquen en desarrollos, conjuntos o fraccionamientos que cumplan puntualmente con las normas urbanísticas y ambientales aplicables, así como aquellos que tiendan a la adecuada densificación del espacio urbano.

Normas para la regularización territorial

Artículo 47. Todas las acciones de regularización territorial que se realicen en el Estado deberán ajustarse a las siguientes normas:

I. Las disposiciones de planeación urbana estatal y municipal aplicables;

II. No podrán regularizarse áreas, predios o construcciones que se ubiquen en zonas de riesgo geológico, hidrológico, físico o social para sus ocupantes;

III. Las acciones de regularización deberán ser acompañadas de otras dirigidas al mejoramiento urbano y habitacional de los pobladores;

IV. Sólo podrán ser beneficiarios de la regularización quienes ocupen un lote o predio, no sean propietarios de otro inmueble en el centro de población respectivo, y hayan sido beneficiados con anterioridad por algún programa de regularización;

V. Tendrán preferencia los poseedores de buena fe de acuerdo a la antigüedad de la posesión;

VI. Ninguna persona podrá regularizar más de un lote o predio, y

VII. No se podrá regularizar lote o predio alguno que exceda de la extensión determinada en el programa de regularización correspondiente.

Políticas Inclusivas

Artículo 48. La Comisión Estatal de Suelo y Vivienda de Durango promoverá programas, acciones y estímulos que induzcan la colaboración y coordinación con el Gobierno Federal y los municipios, así como la participación de propietarios, promotores, desarrolladores, organizaciones vecinales y usuarios para generar o reutilizar suelo con oportunidad, calidad y servicios, preferentemente para beneficio de la población en situación de pobreza, riesgo o vulnerabilidad y de los productores sociales de vivienda.

Apoyo a ejidatarios y comuneros

Artículo 49. La Comisión Estatal de Suelo y Vivienda de Durango promoverá e impulsará proyectos inmobiliarios en los que se transfieran tierras de uso común o parceladas, a sociedades mercantiles o civiles en las que participen ejidatarios o comuneros tenedores de las mismas, dando prioridad de acceso a los productores sociales de vivienda, de conformidad con la presente Ley, la Ley Agraria y demás disposiciones legales aplicables. En todo caso deberá asegurarse el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de asentamientos humanos, desarrollo urbano y fraccionamientos correspondientes.

Incorporación de terrenos rurales a las ciudades

Artículo 50. En la incorporación de terrenos rurales al desarrollo urbano, el Estado y los Municipios deberán observar lo siguiente:

I. Las áreas o predios deben estar contemplados en el Programa Estatal Sectorial de Desarrollo Urbano y en los planes municipales que apliquen al área de que se trate;

II. Las áreas o predios que se incorporen no podrán comprender terrenos de alto valor agropecuario o forestal, dedicados a la preservación o protección ecológica, o que pongan en riesgo a los asentamientos humanos, y

III. Deben contar con los esquemas financieros para su aprovechamiento y para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como para la construcción de vivienda.

Artículo 51. El reglamento de la presente Ley contendrá las disposiciones relacionadas con los mecanismos de información, calificación y clasificación de los bienes de la Comisión Estatal de Suelo y Vivienda de Durango y de otras entidades u organismos, con el objeto de normar técnica, financiera y socialmente su aprovechamiento.

Derecho de Preferencia

Artículo 52. La Comisión Estatal de Suelo y Vivienda de Durango, para desarrollar sus programas de suelo y reservas territoriales, podrá ejercer el derecho de preferencia en los predios comprendidos en las declaratorias de reservas, a que alude el artículo 47 de la Ley General de Asentamientos Humanos.

Fortalecimiento Financiero de los Municipios

Artículo 53. El Estado y los municipios deberán promover ante el Congreso del Estado el establecimiento de políticas e instrumentos administrativos y fiscales que estimulen el adecuado ordenamiento territorial al tiempo que les permitan obtener el financiamiento de sus acciones de suelo y vivienda, así como la recuperación de las plusvalías generadas por el crecimiento urbano.

Los instrumentos a que se refiere el párrafo anterior, deberán contemplar elementos tales como: tasas progresivas del Impuesto Predial a predios urbanos subutilizados; gravámenes al enriquecimiento sin causa por motivos urbanísticos; derechos y contribuciones para la realización o recuperación de las obras públicas

a los predios beneficiados; políticas tarifarias diferenciadas en los servicios públicos; entre otros.

CAPÍTULO OCTAVO DE LA CALIDAD Y SUSTENTABILIDAD DE LA VIVIENDA

Ajuste a la planeación urbana

Artículo 54. Las acciones de vivienda que se realicen en la entidad y sus municipios, deberán ser congruentes con las necesidades de cada centro de población y con los planes y programas que regulan el uso y el aprovechamiento del suelo, a fin de garantizar un desarrollo urbano ordenado. Además, establecerán las previsiones para dotar a los desarrollos de vivienda que cumplan con lo anterior, de infraestructura y equipamiento básico y adoptarán las medidas conducentes para mitigar los posibles impactos sobre el medio ambiente.

Calidad y sustentabilidad de la vivienda

Artículo 55. Con el propósito de ofrecer calidad de vida a los ocupantes de las viviendas, la Comisión Estatal de Suelo y Vivienda de Durango promoverá, en coordinación con las autoridades competentes, que en el desarrollo de las acciones habitacionales, en sus distintos tipos y modalidades, así como en la utilización de recursos y servicios asociados, se asegure que las viviendas cuenten con los espacios habitables y de higiene suficientes, provea de los servicios de agua potable, desalojo de aguas residuales y energía eléctrica que contribuyan a disminuir los vectores de enfermedad, así como garantizar la seguridad estructural y la adecuación al clima con criterios de sustentabilidad, eficiencia energética y prevención de desastres, utilizando preferentemente bienes y servicios normalizados.

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

Eco-tecnologías

Artículo 56. El Titular del Poder Ejecutivo del Estado a través de la Comisión



Estatad de Suelo y Vivienda de Durango fomentará la participación de los sectores público, social y privado en esquemas de financiamiento dirigidos al desarrollo y aplicación de eco-tecnologías y de nuevas tecnologías en vivienda y saneamiento, principalmente de bajo costo y alta productividad, que cumplan con parámetros de certificación y cumplan con los principios de una vivienda digna y decorosa.

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

El Reglamento de esta Ley, con arreglo a las leyes ambientales de la materia, determinará las normas de desempeño ambiental para la vivienda.

Reglamentos de Construcción

Artículo 57. La Comisión Estatal de Suelo y Vivienda de Durango promoverá que las autoridades municipales expidan y apliquen sus reglamentos de construcción y demás disposiciones que contengan los requisitos técnicos que garanticen la seguridad estructural, habitabilidad y sustentabilidad de toda vivienda, y que definan los responsables y las responsabilidades de los diferentes agentes que intervienen en cada etapa del proceso de producción de vivienda.

CAPÍTULO NOVENO DE LA PRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA

Reconocimiento y apoyo a la PSV

Artículo 58. El Ejecutivo del Estado 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 apoyen esta forma de producción habitacional. El Reglamento de la presente Ley, establecerá los elementos, recursos y mecanismos de gestión pública para tales efectos.

Sujetos del Fomento en la PSV

Artículo 59. Las organizaciones de la sociedad civil que tengan por objeto la adquisición, mejoramiento, construcción o producción social de la 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.

Atención de la vivienda rural

Artículo 60. Las políticas y programas dirigidos al estímulo y apoyo de la producción social de vivienda y a la vivienda de las comunidades rurales e indígenas deberán:

I. Contemplar todo el proceso de producción habitacional, incluyendo los distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda;

II. Atender preferentemente a la población en situación de vulnerabilidad;

III. Ofrecer apoyos y asistencia técnica, social, jurídica y financiera que combine el ahorro, el crédito y el subsidio con el trabajo de los beneficiarios en los distintos tipos y modalidades de vivienda;

IV. Considerar la integralidad y progresividad en la solución de las necesidades habitacionales, con visión de mediano y largo plazo, continuidad y complementariedad de la asistencia integral y de los apoyos materiales o financieros que se les proporcionen;

V. Atender las distintas formas legales de propiedad y posesión de la tierra, así como de tenencia individual o colectiva, en propiedad privada o no, adecuando los diversos instrumentos y productos financieros al efecto.

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

CAPÍTULO DÉCIMO

DEL SISTEMA ESTATAL DE INFORMACIÓN E INDICADORES DE SUELO Y VIVIENDA

Creación del Sistema de Información

Artículo 61. Se crea el Sistema Estatal de Información e Indicadores de Suelo y Vivienda, cuya integración y administración estará a cargo de la Comisión Estatal de Suelo y Vivienda de Durango.

Contenido del Sistema de Información

Artículo 62. El Sistema de Información contendrá los elementos que permitan mantener actualizado el inventario habitacional, determinar los cálculos sobre rezago y las necesidades presentes y futuras de vivienda, su calidad y espacios, su acceso a los servicios básicos así como la oferta de vivienda y los requerimientos de suelo. Igualmente contendrá la relación de beneficiarios de las acciones de suelo y vivienda de la Comisión Estatal de Suelo y Vivienda de Durango y de otros organismos habitacionales.

El Reglamento de esta Ley, establecerá las normas conforme a las cuales se dará la integración y operación del Sistema Estatal de Información e Indicadores de Suelo y Vivienda.

Obligaciones de información pública

Artículo 63. La Comisión Estatal de Suelo y Vivienda de Durango diseñará y promoverá mecanismos e instrumentos de acceso a la información que generen las instituciones públicas y privadas en materia de programas, acciones y financiamiento para la vivienda, con el fin de que la población conozca las opciones que existen en materia habitacional.

Obligaciones para la integración del Sistema de Información

Artículo 64. Las personas físicas y morales que produzcan o financien acciones habitacionales tendrán la obligación de proporcionar la información necesaria para la operación del Sistema de Información a que se refiere este Capítulo.

En la generación de la información de vivienda deberá promoverse la utilización de los datos catastrales geo-referenciados de los predios o viviendas de que se trate, que permitan su fácil identificación y proceso. La Comisión Estatal de Suelo y Vivienda de Durango promoverá la expedición de los lineamientos en la materia.

TRANSITORIOS

Entrada en Vigor

PRIMERO.- La presente Ley, entrará en vigor a partir del día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Durango.

Derogación de disposiciones que se opongan

SEGUNDO.- Se abroga la Ley de Vivienda del Estado de Durango y sus Municipios, aprobada por la LXIII Legislatura del Congreso del Estado, mediante Decreto 305, publicado el 17 de diciembre de 2006, y se derogan todas las disposiciones legales y reglamentarias que se opongan a lo establecido en el presente Decreto.

Expedición del Reglamento de la Ley de Vivienda

TERCERO.- El Ejecutivo del Estado elaborará en conjunto con la Comisión Legislativa de Vivienda, el Reglamento de esta Ley, el cual deberá expedir en un plazo de sesenta días **naturales** a partir de la publicación del presente Decreto.

Liquidación del Instituto de Vivienda del Estado de Durango

CUARTO.- El Ejecutivo del Estado deberá realizar las acciones conducentes para liquidar el Instituto de la Vivienda del Estado de Durango, IVED, en un plazo de sesenta días **hábiles** a partir de la entrada en vigor del presente Decreto.

Igualmente establecerá los mecanismos para cubrir y negociar los pasivos del organismo que se extingue.

En todo caso, deberá asegurarse que de ninguna forma resulten afectados los derechos de los trabajadores del organismo que se extingue.

Constitución de la Comisión Estatal

QUINTO.- La Comisión Estatal de Suelo y Vivienda de Durango quedará constituida a partir del presente Decreto, asumiendo los bienes muebles e inmuebles, derechos, recursos financieros y demás activos del Instituto de la Vivienda del Estado de Durango, IVED; así como los recursos presupuestales y financieros **que la Ley de Egresos del Estado de Durango vigente para el ejercicio fiscal 2011 disponga a favor del Instituto de la Vivienda del Estado de Durango, y por los que** la Secretaría de Finanzas y Administración le asigne. Dichos recursos deberán ser suficientes para cubrir el Presupuesto de Egresos aprobado por su Junta de Gobierno.

Los recursos financieros, asignados al IVED y los recursos materiales que hubiera adquirido por cualquier título, serán transferidos al nuevo organismo, de acuerdo al procedimiento y a las reglas establecidas en la Ley para la Entrega-Recepción de las Administraciones Públicas del Estado y los Municipios de Durango, a más tardar dentro de los 30 días posteriores a la entrada en vigor del presente Decreto.

Expedición del Reglamento Interior de la Comisión Estatal

SEXTO.- La Junta de Gobierno de la Comisión Estatal de Suelo y Vivienda de Durango deberá expedir el Reglamento Interior del organismo a que alude el artículo anterior, a más tardar a los noventa días naturales a la entrada en vigor del presente Decreto.

SÉPTIMO.- El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno **Constitucional del Estado de Durango.**

OCTAVO.- Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Decreto.

El Ciudadano Gobernador Constitucional del Estado, sancionará, promulgará y dispondrá se publique, circule y observe.



CONGRESO DEL ESTADO
DURANGO
H. LXV LEGISLATURA

Dado en el Salón de Sesiones del Honorable Congreso del Estado, en Victoria de Durango, Dgo., a los (11) once días del mes de mayo del año (2011) dos mil once.

DIP. RODOLFO BENITO GUERRERO GARCÍA
PRESIDENTE.

DIP. JOSÉ ANTONIO OCHOA RODRÍGUEZ
SECRETARIO.

DIP. CARLOS AGUILERA ANDRADE
SECRETARIO.