

HONORABLE PLENO LEGISLATIVO:

*El suscrito Diputado Juan Carlos Pereyra Escudero, en mi carácter de integrante de la Fracción Parlamentaria del Partido Revolucionario Institucional, Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Asuntos Metropolitanos en esta H. XIII Legislatura del Estado de Quintana Roo, en ejercicio de la facultad que me confiere la fracción II del artículo 68 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, someto a la consideración de este H. Cuerpo Colegiado, la **INICIATIVA DE DECRETO POR LA QUE SE CREA LA LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO**, documento que se sustenta en base a la siguiente:*

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La definición del término vivienda ha sido ampliamente debatida tanto en los círculos académicos como entre los encargados de implementar las políticas públicas. Las ideas van desde los cuestionamientos a las implicaciones éticas y morales de lo que se debe considerar “vivienda digna” hasta las de carácter operativo, que se refieren a cómo registrar el inmueble llamado vivienda. Dentro de esta gama de ideas se encuentran diversos puntos intermedios sobre los aspectos funcionales que debe cubrir la casa-habitación.

“Toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa”, según lo establecido en el artículo 4° de nuestro máximo ordenamiento Constitucional, por este motivo debemos contar con los mecanismos jurídicos que permitan a los Quintanarroenses ejercer su derecho y obtengan una vivienda digna en la cual puedan realizar sus actividades en compañía de su familia.

El contar con una vivienda digna y decorosa que se adecue a las necesidades de los quintanarroenses no solo es el tener con un techo para dormir como decimos coloquialmente, es principalmente acceder a un espacio en donde la familia se desenvuelva y goce no sólo de una estabilidad integral sino que también su estabilidad emocional sea afectada positivamente, convirtiéndonos en un estado socialmente responsable.

Es función del Estado crear condiciones que permitan el cumplimiento efectivo de este derecho. Las disposiciones de esta propuesta de reforma a la Ley de Vivienda del Estado de Quintana Roo, tienen como finalidad mejorar el nivel y calidad de vida de la población en la entidad, mediante la adecuada distribución en el territorio estatal de la población y sus actividades; para garantizar el derecho constitucional de toda persona de disfrutar de una vivienda digna y decorosa.

Dentro de la presente propuesta de reforma a la Ley de Vivienda se encuentra normar el ancho mínimo de la Vivienda, que si bien la Ley de Fraccionamientos regula las dimensiones de los lotes habitacionales en los conjuntos, y el Código Civil la constitución de regímenes de propiedad en condominio, a pesar de ello el alcance de ambas leyes combinadas, no logra regular la disposición y dimensiones de la vivienda, constituyéndolas de manera libre e indistinta por quien las edifique, tanto en sus dimensiones como en su disposición en el lote que las alberga.

Redefiniendo conceptualmente a la vivienda social incluyendo un apartado para establecer una tipología de vivienda, que regule las dimensiones y superficies de la vivienda social desde su concepción, que propicien espacios funcionales y habitables, que constituyan una vivienda

digna y decorosa. Tomando como fundamento el precio y la forma de producción de la vivienda, esta se clasificara en económica, popular, tradicional y social progresiva.

Asimismo con el objeto de normar las dimensiones de la vivienda social y que se cumplan con los criterios para una vivienda digna y decorosa, se propone que el ancho mínimo de frente de la vivienda.

Para el caso de la Vivienda unifamiliar que es considerada una vivienda para una familia en un lote independiente, el frente de la misma no podrá medir menos de cinco metros. En lo que respecta a la vivienda multifamiliar condominal, es contemplada como unidad privativa para uso habitacional, edificándola con dimensiones menores a la vivienda unifamiliar, ya que en código civil hasta el punto de constituirse hasta dos unidades privativas para uso habitacional con las dimensiones de una vivienda unifamiliar. La vivienda multifamiliar tipo horizontal en régimen condominal: más de una vivienda por lote; donde la unidad privativa (unidad de propiedad) lo constituyen las viviendas distribuidas horizontalmente sobre la superficie del terreno, cada vivienda tendrá un frente mínimo de cinco metros. En este tipo de condominios no se comparte entepiso, y las áreas comunes se encuentran alrededor de las viviendas.

Vivienda multifamiliar tipo vertical en régimen condominal: establece más de una vivienda por lote; donde la unidad privativa (unidad de propiedad) lo constituyen las viviendas distribuidas verticalmente en los niveles de un edificio, y la propuesta es que cada vivienda tendrá una superficie entre 45 y 55 metros cuadrados. En este tipo de condominio se comparte entepiso, y las áreas comunes se encuentran alrededor de las viviendas, así como servicios y espacios fuera de la vivienda de cada piso o nivel (escaleras, pasillos, elevador, entre otros).

La certidumbre jurídica es vital para que los quintanarroenses cuenten con la protección de su patrimonio, para ello se propone crear el Registro de Empresas Promotoras de Vivienda, como una herramienta que permita a la Secretaria saber quiénes, como y donde actúan los promotores que edifican vivienda en el Estado, para determinar sus funciones y responsabilidades. Asimismo coadyuvando a lo anterior con el objeto de poder determinar, constatar y verificar que las acciones que realicen los promotores de vivienda tanto públicos y privados, cumplan con las normas establecidas en esta Ley, el Código de Edificación de la Vivienda y demás ordenamientos jurídicos, se establece este Dictamen de la Vivienda, que coadyuve a garantizar la edificación de la vivienda digna y decorosa.

La nueva reforma que se plantea tendrá como principal objetivo a las personas de menores ingreso, y personas con discapacidad y no asalariados para no dejarlos al libre albedrío, es por ello que es necesaria la implementación de programas para la creación de viviendas de calidad con la finalidad de contar con el espacio vital para que las familias Quintanarroenses puedan ejercer su derecho establecido en nuestro máximo ordenamiento.

Por todo lo anterior, me permito someter a la consideración de esta H. XIII Legislatura la siguiente:

INICIATIVA DE DECRETO POR LA QUE SE CREA LA LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

**TÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES
CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1.- *La presente Ley es de observancia general y reglamentaria del Artículo 13 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, en materia de vivienda, sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto:*

I. Definir y regular la Política de Vivienda y las acciones habitacionales del Gobierno del Estado en congruencia con los aspectos económicos, sociales, urbanos y poblacionales en el Estado y con la Política Nacional de Vivienda;

II. Definir los lineamientos generales de la Política y los Programas de Vivienda del Estado y la debida coordinación con sus Municipios;

III. Regular, coordinar y concertar las acciones de los sectores público, social y privado dirigidas a garantizar el derecho y disfrute de una vivienda digna y decorosa para los habitantes del Estado de Quintana Roo;

IV. Establecer los criterios de ayuda y protección en materia de vivienda para la población de bajos ingresos, o en situación de pobreza, riesgo y vulnerabilidad en el Estado;

V. Establecer el carácter normativo y regulador en materia de vivienda, del Gobierno del Estado;

VI. Propiciar y fomentar la participación de los sectores público, social y privado para la producción, mejoramiento, autoconstrucción y adquisición de vivienda en todas sus modalidades, acorde con el Programa Estatal de Vivienda;

VII. Propiciar que la vivienda se constituya en factor de sustentabilidad ambiental, ordenamiento territorial y desarrollo urbano;

VIII. Crear los mecanismos necesarios para hacer llegar los recursos financieros a través de los sectores público, social y privado que corresponda, a fin de que se amplíe la cobertura de acceso a los créditos de vivienda;

IX. Informar a la ciudadanía de los mecanismos jurídicos y financieros existentes para que los beneficiarios opten por la mejor vivienda acorde a su situación socio-económica.

Serán de aplicación supletoria a lo dispuesto en este ordenamiento, la Ley de Vivienda de carácter Federal, así como las leyes de Asentamientos Humanos y Fraccionamientos, ambas del Estado de Quintana Roo y demás ordenamientos legales relacionados con la materia de vivienda.

Artículo 2.- *Todos los habitantes de Quintana Roo tienen derecho a una vivienda digna y decorosa, considerándose por esta la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos, construcción, habitabilidad, salubridad, que cuente con los*

servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a la 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. Asimismo que permita el disfrute de la intimidad y la integración social y urbana.

Por ello, la vivienda es un sector prioritario para la integración social y el desarrollo económico del Estado de Quintana Roo; por lo que los gobiernos estatal y municipal, impulsaran y organizarán las actividades inherentes en la materia, con la participación de los sectores público, social y privado, de acuerdo con las disposiciones de esta Ley.

Artículo 3.- *Quedan sujetos a esta Ley y a las disposiciones jurídicas que de la misma emanen:*

I. Las dependencias, entidades, organismos auxiliares estatales y municipales, con funciones u objeto relacionados con el suelo y la vivienda;

II. Las dependencias y entidades federales que participen de manera coordinada con el Estado, en la ejecución del Programa Estatal de Vivienda y en las demás acciones que con éste se convengan;

III. Las personas físicas o morales colectivas que promuevan, financien, produzcan o comercialicen vivienda en el territorio del Estado; y

IV. Los beneficiarios de las acciones de vivienda.

Artículo 4.- *Las disposiciones de esta Ley deberán aplicarse bajo principios de equidad e inclusión social, de manera tal que toda persona que reside en el Estado de Quintana Roo, sin importar su origen étnico, género, edad, discapacidad, condición social o económica, condiciones de salud, religión, las opiniones, preferencias o estado civil, pueda ejercer su derecho constitucional a una vivienda digna y decorosa.*

Artículo 5.- *Las políticas, programas, instrumentos y apoyos en materia de 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 el combate a la invasión y venta ilegal de predios y al crecimiento irregular de las ciudades.*

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

I. Acciones de vivienda: 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 y los servicios urbanos de las mismas;

II. Autoproducción de vivienda: El proceso de construcción o edificación de vivienda bajo el control directo de sus propietarios de forma individual o colectiva, la cual puede desarrollarse mediante la contratación de terceros o por medio de procesos de autoconstrucción;

III. Autoconstrucción de vivienda: El proceso de construcción o edificación de la vivienda realizada directamente por sus propios propietarios;

IV. Beneficiarios: Los sujetos favorecidos de una acción habitacional o de un crédito de vivienda;

V. Conjunto habitacional: Grupo de viviendas planificado y dispuesto en forma integral, con la dotación e instalaciones necesarias y adecuadas de los servicios urbanos: vialidad, infraestructura, espacios verdes o abiertos, educación, comercio, servicios asistenciales y de salud;

VI. Consejo: El Consejo Estatal de Vivienda;

VII. Crédito de vivienda. Son los préstamos que se conceden con la finalidad de adquirir suelo, construir, rehabilitar, mejorar y ampliar, completar o adquirir una vivienda;

VIII. Equipamiento urbano: El conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades económicas;

IX. 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 suelo y de vivienda social;

X. Financiamiento: Se entiende por financiamiento a la contratación dentro o fuera del país, de créditos, empréstitos o préstamos derivados de la suscripción o emisión de títulos de crédito o cualquier otro documento pagadero a plazo; destinado a la promoción y ejecución de programas y acciones en materia de vivienda;

XI. INFOVIR: El Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo;

XII. IPAE: El Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo;

XIII. Ley: La Ley de Vivienda del Estado de Quintana Roo;

XIV. 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 que propicien una vivienda digna y decorosa;

XV. Organismos especializados: Los Colegios de Arquitectos, Ingenieros, Abogados, Consejo de Notarios Públicos, la representación de la Cámara Nacional de la Industria y Promoción del Desarrollo de la Vivienda, y de la Cámara de la Industria de la Construcción, y de empresas de consultoría, las asociaciones de promotores inmobiliarios y otras agrupaciones legalmente constituidas, que por su naturaleza estén vinculadas con el desarrollo habitacional;

XVI. Persona con discapacidad: Todo ser humano que vive temporal o permanentemente una alteración en sus facultades físicas, que representa una discapacidad motriz que le impide realizar una actividad en la forma o dentro del margen que se considera normal para un ser humano y que puede requerir de apoyos técnicos para desarrollar las actividades de la vida diaria.

XVII. Personas de bajos ingresos: Aquéllas cuyo nivel de percepción económica es insuficiente para acceder a una solución habitacional, a través de ahorro propio o de apoyo financiero, cuyo ingreso sea hasta de 5 salarios mínimos vigentes en la zona;

XVIII. Población en situación de pobreza: Es el grupo de personas con carencia de lo necesario para el sustento de la vida y la satisfacción de las necesidades básicas motivado por la baja capacidad de ingreso, condiciones de desigualdad, dependencia, explotación, falta de bienestar o desarrollo de las capacidades;

XIX. 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;

XX. Población vulnerable: Personas que por diferentes factores o la combinación de ellos, enfrentan situaciones de riesgo o discriminación que les impiden alcanzar mejores niveles de vida y por lo tanto, requieren de la atención e inversión pública para lograr su bienestar y está constituida por los adultos mayores, personas con discapacidad, madres solteras, población indígena, población con empleo temporal y/o informal;

XXI. Política Estatal de Vivienda: Conjunto de disposiciones, criterios, lineamientos y medidas de carácter general que se establecen para coordinar las acciones de vivienda que realicen las autoridades estatales y municipales, así como su concertación con los sectores privado y social, con la finalidad de garantizar el derecho a la vivienda;

XXII. Producción social de vivienda: Aquella que se realiza bajo el control de autoproductores y autoconstructores que operan sin fines de lucro y que se orienta prioritariamente a atender las necesidades habitacionales de la población de bajos ingresos, incluye aquella 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;

XXIII. Programas de vivienda: Al conjunto de instrumentos normativos, programáticos, presupuestales y administrativos, que contiene diagnósticos, objetivos, metas, estrategias, prioridades y líneas de acción; la asignación de recursos, de responsabilidades, de tiempos de ejecución, de control, seguimiento de acciones y evaluación de resultados en materia de vivienda;

XXIV. Promotores de vivienda: Las personas físicas y/o morales encargadas de la producción, promoción y comercialización de la vivienda;

XXV. Secretaría: La Secretaría de Desarrollo Urbano;

XXVI. Sector privado: Toda persona física y/o moral que produzca bienes o servicios relacionados con la vivienda con fines preponderantes de lucro;

XXVIII. Sector público: Toda dependencia o entidad de la administración pública federal, estatal o municipal, cuyas atribuciones comprendan el financiamiento y la gestión del proceso habitacional o la ordenación del territorio que incluya la vivienda;

XXIX. Sector social: Toda persona física o moral, familia o grupo social, con o sin personalidad jurídica que sin fines preponderantes de lucro, realicen acciones o procesos habitacionales en beneficio de personas con ingresos iguales o inferiores a los que se requieren para adquirir una vivienda social;

XXX. Servicios urbanos: Las actividades operativas públicas prestadas directamente por la autoridad competente o concesionadas, para satisfacer necesidades colectivas en los centros de población;

XXXI. Subsidio: El monto del apoyo económico que otorgan los Gobiernos Federal, Estatal y Municipales, a los beneficiarios en materia de vivienda, pudiendo contar con la aportación de los sectores social y privado;

XXXII. Suelo urbano: Constituyen el suelo urbano las zonas a las que los programas de desarrollo urbano clasifiquen como tales por contar con infraestructura, equipamiento y servicios y por estar comprendidas fuera de las poligonales que determina el programa general, para el suelo de conservación;

XXXIII. Suelo para vivienda: Los terrenos física y legalmente susceptibles de ser destinados a incrementar o mejorar el inventario habitacional;

XXXIV. Vivienda Social: Es aquella cuyo valor final en el mercado, forma de producción y superficie construida, va dirigida a cubrir los requerimientos habitacionales de los grupos sociales que no cuentan con los recursos suficientes para satisfacer esta necesidad de forma inmediata y por cuenta propia. Se clasifica en:

a. Vivienda económica: Es la vivienda con una superficie de construcción de 38 metros cuadrados; generalmente es de carácter progresivo y es dirigida a personas con un ingreso de hasta 118 veces el salario mínimo mensual vigente del Distrito Federal, sobre una superficie de terreno de uso habitacional para vivienda social cuyas dimensiones se establecen en la Ley de Fraccionamientos del Estado de Quintana Roo;

b. Vivienda popular: Es la vivienda con una superficie de construcción promedio de 42.5 metros cuadrados y es dirigida a personas con un ingreso promedio de 118.1 a 200 veces el salario mínimo mensual vigente del Distrito Federal, sobre una superficie de terreno de uso habitacional para vivienda social cuyas dimensiones se establecen en la Ley de Fraccionamientos del Estado de Quintana Roo;

c. Vivienda tradicional: Es la vivienda con una superficie de construcción promedio de 62.5 metros cuadrados y es dirigida a personas con un ingreso promedio de 200.1 a 350 veces el salario mínimo mensual vigente del Distrito Federal, sobre una superficie de terreno de uso habitacional para vivienda social cuyas dimensiones se establecen en la Ley de Fraccionamientos del Estado de Quintana Roo; y

d. Vivienda social progresiva: La que comprende un núcleo espacial básico (baño, cocineta, cuarto de usos múltiples y una recámara), con posibilidad de crecimiento por etapas, considera las viviendas con desarrollo gradual a partir de una unidad básica de servicios y/o un espacio habitable de usos múltiples, su terminación definitiva se realiza por etapas de acuerdo con las disponibilidades de recursos económicos y necesidades de los propios propietarios;

Asimismo es la que se desarrolla dentro de un fraccionamiento habitacional social progresivo en el que las obras de urbanización y equipamiento urbano y en su caso de infraestructura primaria, se ejecutan de manera gradual y bajo programas exclusivamente gubernamentales para atender las necesidades de suelo y vivienda de la población en situación de pobreza, riesgo y vulnerabilidad y observarán lo siguiente:

a) Sólo podrán realizarse mediante programas gubernamentales que lleve a cabo o auspicien los diferentes órdenes del Gobierno en el Estado;

b) Los promotores del sector privado interesados en realizar este tipo de desarrollos, deberán suscribir convenio con el INFOVIR, en el que se fijarán las bases correspondientes para su ejecución y enajenación.

XXXV. Vivienda media: Es la vivienda con una superficie de construcción promedio de 97.5 metros cuadrados y es dirigida a personas con un ingreso promedio de 350.1 a 750 veces el salario mínimo mensual del Distrito Federal, en un lote para uso habitacional medio, cuyas características están establecidas en la Ley de Fraccionamientos del Estado de Quintana Roo;

XXXVI. Vivienda multifamiliar: Habitación que da alojamiento a dos o más familias y que se encuentra en un terreno común a las viviendas que contiene. Se caracteriza por estar basada en un régimen de propiedad en condominio, mismas que son ocupadas (en propiedad o renta) por más de dos familias o personas en un lote;

XXXVII. Vivienda residencial: Es la vivienda con una superficie de construcción promedio de 145 metros cuadrado y es dirigida a personas con un ingreso promedio de 750.1 a 1500 veces el salario mínimo mensual vigente del Distrito Federal y edificada en un lote para uso habitacional residencial, cuyas dimensiones están establecidas en la Ley de Fraccionamientos del Estado de Quintana Roo;

XXXVIII. Vivienda rural: Aquella cuyas características deben ser congruentes con las condiciones económicas y sociales del agro mexicano, tanto las que prevalecen globalmente como las que se presenten de manera específica en cada microrregión;

XXXIX. Vivienda unifamiliar: Habitación que da alojamiento a una familia y que está constituida en un terreno propio e independiente. Vivienda que es ocupada (en propiedad o renta) por una familia o persona en un lote.

CAPÍTULO II DE LAS AUTORIDADES Y SUS COMPETENCIAS

Artículo 7.- *Son autoridades competentes en la aplicación de las disposiciones legales en materia de vivienda, las siguientes:*

I. El Poder Ejecutivo del Estado, y

II. Los Municipios.

Artículo 8.- *El Poder Ejecutivo del Estado y los Municipios ejercerán las atribuciones en materia de vivienda de manera concurrente y de conformidad con lo previsto en esta Ley; asimismo*

coordinarán las acciones relacionadas con la planeación del desarrollo urbano y ejecución de obra pública, para simplificar trámites y optimizar recursos en los programas y promoción de fraccionamientos para vivienda social.

Artículo 9.- Con el objeto de hacer más rápidos y expeditos los trámites para vivienda, el Gobierno del Estado promoverá la operación y revisión permanente de un procedimiento único, sencillo y ágil, que permita en una sola dependencia gestionar todos los trámites vinculados con los permisos, licencias y autorizaciones, a fin de evitar la duplicidad de procedimientos. Asimismo, promoverá una estrecha coordinación con los Municipios para vincular los procesos de autorización.

Artículo 10.- Las atribuciones que otorgue esta Ley al Poder Ejecutivo del Estado, serán ejercidas por el Gobernador del Estado a través de la Secretaría, salvo las que deba ejercer directamente o por conducto de otras dependencias o entidades por disposición expresa de éste u otros ordenamientos jurídicos.

Artículo 11.- Corresponde al Poder Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría, el fomento, la coordinación, la promoción y la instrumentación de la Política y el Programa Estatal de Vivienda, en los términos de la presente Ley, y sin menoscabo a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado las siguientes atribuciones:

I. Formular, aprobar, ejecutar y evaluar la Política Estatal de Vivienda, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley, el Plan Estatal de Desarrollo y en concordancia con los demás ordenamientos y programas que incidan en la acción habitacional;

II. Elaborar, aplicar, actualizar y controlar, el Programa Estatal de Vivienda, en congruencia con el Programa Nacional de Vivienda y lineamientos señalados por esta Ley, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;

III. Elaborar, instrumentar y aplicar el Código de Edificación de la Vivienda del Estado de Quintana Roo, en congruencia con el Código de Edificación de la Vivienda Federal, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;

IV. Realizar la planeación, programación y presupuestación de las acciones de suelo y vivienda otorgando atención preferente a la población en situación de pobreza, riesgo y vulnerabilidad que carezca de una vivienda digna y decorosa;

V. Dictaminar previamente a su ejecución, la congruencia de los programas institucionales de vivienda y de las acciones habitacionales que realicen las dependencias y entidades estatales y municipales, con los Programas Estatales de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y de Vivienda;

VI. Expedir el Dictamen de Vivienda, de los proyectos de conjuntos habitacionales, realizados por los promotores de vivienda, de acuerdo a lo establecido en esta Ley, el Código de Edificación de la Vivienda, y demás normatividad aplicable

VII. Coordinar los programas y acciones de vivienda;

VIII. Promover la desincorporación de reservas territoriales y suelo apto para la vivienda, en coordinación con los Gobiernos Federal y Municipales;

IX. Promover la producción y distribución de materiales de construcción a bajo costo, para la vivienda social;

X. Fomentar, promover y concertar la participación, de las personas, instituciones académicas y organismos de los sectores social y privado, en la instrumentación de los programas y acciones de suelo y vivienda de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y en los demás ordenamientos aplicables;

XI. Fomentar, en coordinación con las autoridades competentes, la constitución de organizaciones comunitarias, sociedades cooperativas y otras similares para la adquisición, producción y mejoramiento de vivienda y de insumos para su construcción;

XII. Establecer y operar el Sistema Estatal de Información Estadística del Suelo y Vivienda y proporcionar la información que se le requiera para el Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda;

XIII. Fomentar y promover el establecimiento de prerrogativas fiscales y económicas que incentiven la producción de vivienda social;

XIV. Adecuar los sistemas administrativos para lograr la simplificación de trámites que estimulen la producción de vivienda;

XV. Celebrar convenios o acuerdos de coordinación para la ejecución de programas y acciones de suelo y vivienda social con la federación y los municipios;

XVI. Apoyar a las autoridades municipales que lo soliciten, en la planeación, gestión de recursos, operación de programas y en ejecución de acciones en materia de suelo y vivienda social;

XVII. Establecer el Registro de Promotores de Vivienda;

XVIII. Informar a la ciudadanía sobre las acciones que se realicen en materia de suelo y vivienda social;

XIX. Vigilar el cumplimiento de esta Ley, así como los demás ordenamientos que se expidan en consecuencia;

XX. Dictar y ejecutar medidas y sanciones económicas y administrativas para el cumplimiento de esta Ley y de los programas y disposiciones que de la misma se deriven;

XXI. Expedir los ordenamientos y demás disposiciones necesarias para el cumplimiento de esta Ley;

XXII. Promover ante las instancias competentes la gestión de recursos para la ejecución de acciones, obras y servicios de infraestructura relacionados con la vivienda y el desarrollo urbano;

XXIII. Convenir y concertar los esquemas para el financiamiento de los programas de vivienda en el Estado; y

XXIV. Las demás que conforme a esta Ley u otros ordenamientos jurídicos aplicables le correspondan.

Artículo 12.- Cuando por razón de la materia y de conformidad con la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo u otras disposiciones jurídicas, deban intervenir otras dependencias o entidades estatales o municipales, la Secretaría ejercerá sus atribuciones de coordinación con las mismas.

Artículos 13. Los Municipios tendrán las siguientes atribuciones:

I. Fijar la política municipal en materia de vivienda en congruencia con esta Ley, los programas estatales de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y de vivienda y los de competencia municipal;

II. Instrumentar mecanismos indicativos de las tendencias del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial a mediano y largo plazo, así como realizar la planeación, programación y presupuestación de acciones de suelo y vivienda, en su ámbito territorial, otorgando atención preferente a la población que carezca de una vivienda digna y decorosa, considerando e impulsando la autogestión, autoproducción y autoconstrucción;

III. Formular, aprobar y administrar los programas municipales de Suelo y Vivienda, de conformidad con los lineamientos de la Política Estatal de Vivienda, establecidos en esta Ley y en congruencia con el Programa Estatal de Vivienda y demás ordenamientos locales aplicables, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;

IV. Establecer las zonas aptas para el desarrollo habitacional y amortiguamiento ambiental de conformidad con la legislación y los programas de desarrollo urbano aplicables;

V. Coordinarse con el Gobierno del Estado en la ejecución y seguimiento del Programa Estatal de Vivienda, en el ámbito de su circunscripción;

VI. Participar en la constitución y adquisición de reservas territoriales para fines habitacionales, en los términos de esta Ley, la Ley de Asentamientos Humanos del Estado, de los programas de desarrollo urbano y demás ordenamientos aplicables;

VII. Crear incentivos fiscales y facilidades administrativas para quienes desarrollen acciones de vivienda social en beneficio de la población en situación de pobreza, riesgo y vulnerabilidad;

VIII. Promover obras de infraestructura en las reservas territoriales de uso habitacional, para fomentar el crecimiento urbano ordenado;

IX. Coordinar con el Gobierno del Estado la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos relacionados con la vivienda;

X. Garantizar el suministro de 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, en términos de las disposiciones jurídicas aplicables; siempre y cuando se haya cumplido con lo dispuesto en la Ley de Fraccionamientos del Estado de Quintana Roo;

XI. Integrar el Sistema de Información Municipal, que permita conocer la problemática de vivienda en el Municipio y las condiciones socioeconómicas que incidan en ella;

XII. Proporcionar la información que se le requiera para el Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda y el Sistema Estatal de Información y Estadística del suelo y Vivienda;

XIII. Coordinarse con el Gobierno del Estado y con otros Municipios en la planeación, gestión de recursos, operación de programas y ejecución de acciones en materia de suelo y vivienda;

XIV. Vigilar en el ámbito de su competencia, el cumplimiento de esta 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, planes y programas de vivienda a que haya lugar;

XV. Fomentar la regularización de la tenencia de la tierra en los términos de la legislación aplicable, en coordinación con las instancias competentes, y de conformidad con la Política Estatal de Vivienda, así como con los programas de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y de ordenamiento ecológico del territorio; y

XVI. Las demás que le señale esta Ley u otros ordenamientos jurídicos aplicables.

Artículo 14.- Los Ayuntamientos deberán crear sus Institutos Municipales de Vivienda o unidad administrativa encargada, en base y de conformidad con esta Ley, para ser la instancia responsable de la ejecución, promoción y control de las acciones de vivienda, que correspondan al municipio.

Artículo 15.- El INFOVIR, es un órgano descentralizado de la administración pública del estado, sectorizado de la Secretaría de Desarrollo Urbano y tendrá por objeto, contribuir al ordenamiento territorial, desarrollo urbano y promover el acceso de las personas de bajos ingresos, en situación de pobreza, riesgo y vulnerabilidad a una vivienda digna y decorosa, a través de la formulación y ejecución de programas de construcción, rehabilitación, mejoramiento, así como el financiamiento y comercialización de lotes con servicios y de vivienda social.

Artículo 16.- El INFOVIR, además de las atribuciones establecidas en su Ley, tendrá las siguientes funciones en materia de vivienda:

I. Coadyuvar en los programas federales de vivienda, conforme a los convenios que celebre el Gobierno del Estado con la Federación, con la participación de los municipios;

II. Promover y realizar programas de mejoramiento y rehabilitación de vivienda rural y urbana;

III. Vigilar y asesorar que la construcción de vivienda que se realice bajo sus programas se preserve el equilibrio ecológico y procurando la utilización de materiales y tecnologías que coadyuven a elevar los niveles de habitabilidad de la vivienda, de salud y bienestar de las personas;

IV. Celebrar contratos de crédito, fideicomiso o cualquier otro de los permitidos por la Ley y emitir títulos de crédito para el cumplimiento de su objeto social;

V. Otorgar créditos a personas en situación de pobreza, riesgo y vulnerabilidad para que adquieran su lote o vivienda, conforme a lo dispuesto en esta Ley;

VI. Otorgar las escrituras públicas y títulos de propiedad sobre los predios que regularice o enajene, conforme a la legislación aplicable;

VII. Gestionar el financiamiento para la adquisición o construcción de vivienda procurando el beneficio de la población en situación de pobreza, riesgo y vulnerabilidad;

VIII. Promover y realizar investigaciones, estudios y proyectos, sobre las necesidades en la materia, así como sobre la incorporación de nuevas tecnologías que propicien la satisfacción y mejora de dichas necesidades;

IX. Apoyar a los municipios que lo soliciten, en la elaboración de programas y acciones relacionados con los conjuntos habitacionales en el Estado;

X. Promover ante las instancias competentes la construcción de obras de infraestructura para el desarrollo urbano, en coordinación con otras dependencias y entidades de la administración pública estatal y municipal competentes;

XI. Colaborar con las dependencias y entidades de la administración pública federal, estatal y municipal, en la ejecución de acciones para la regularización de la tenencia de la tierra;

XII. Establecer y expedir el Registro Estatal de Demandantes y Beneficiarios de Acciones de Vivienda; y

XIII. Las demás que conforme a esta Ley u otros ordenamientos jurídicos aplicables le correspondan.

CAPÍTULO III DEL CONSEJO ESTATAL DE VIVIENDA

Artículo 17.- El Consejo Estatal de Vivienda se establece como una instancia permanente del Poder Ejecutivo del Estado para garantizar que la ejecución de los programas y el fomento a la vivienda, se realice de manera coordinada a fin de dar cumplimiento a la Política Estatal de Vivienda y se organizará y operará de acuerdo su reglamento interior, en el que se establecerán las funciones, integración y la periodicidad de las sesiones, contemplando como mínimo cuatro sesiones ordinarias al año y las extraordinarias que se requieran dependiendo del asunto a tratar.

Artículo 18.- El Consejo, coordinará los procesos de formulación, ejecución y evaluación de la Política Estatal de Vivienda, asimismo conocerá y dará seguimiento a las demandas sociales, recomendará acciones preventivas para el abordaje de problemas reales y potenciales que pudieren afectar a este sector, y dará seguimiento a la ejecución de los programas, planes y acciones en materia de vivienda en el Estado.

Artículo 19.- El Consejo, estará integrado por:

I. El Titular del Poder Ejecutivo del Estado, quien presidirá el Consejo;

II. El Secretario de Desarrollo Urbano, quien fungirá como Coordinador General y suplente del Titular del Poder Ejecutivo del Estado;

III. El Director General del INFOVIR quien fungirá como Secretario Técnico;

IV. El Titular de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Regional;

V. El titular de la Secretaría de Desarrollo Social Estatal;

VI. El Director General del IPAE

VII. El Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Asuntos Metropolitanos del H. Poder Legislativo;

VIII. El Director General de la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado;

IX. Los Presidentes Municipales del Estado;

X. El Delegado en el Estado del Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores;

XI. El Representante en el Estado del Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad Social y Servicios para los Trabajadores del Estado;

XII. El Delegado en el Estado de la Secretaría de Desarrollo Social;

XIII. El Representante de la CONAVI;

XIV. Un Representante de la Comisión Federal de Electricidad en el Estado; y

XV. Un representante de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda;

A las reuniones del Consejo, podrán ser invitados con derecho a voz, pero no a voto, de un representante de las siguientes instancias:

I. Del gremio del Colegio de Arquitectos en el Estado;

II. Del gremio del Colegio de Ingenieros Civiles en el Estado; y

III. De la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción.

El Consejo podrá incluir a nuevos integrantes a consideración del pleno, cuando surjan nuevas instancias u organismos especializados que tengan que ver con la vivienda, asimismo podrá contar con invitados cuando el tema a tratar sea de su competencia o lo requiera.

Por cada integrante propietario deberá acreditarse un suplente. En el caso de servidores públicos, el suplente deberá tener el nivel jerárquico inmediato inferior al propietario. Los cargos del Consejo serán honoríficos.

Artículo 20.- El Consejo tendrá las atribuciones siguientes:

I. Conocer, discutir y formular propuestas respecto a la Política Estatal de Vivienda contenidas en el Programa Estatal de Vivienda y en los programas que de éste se deriven y emitir opiniones sobre su cumplimiento;

II. Proponer mecanismos para la planeación, desarrollo y ejecución de los programas de vivienda social

III. Participar durante el proceso de formulación, aprobación y evaluación de los programas y acciones de vivienda;

IV. Elaborar y aprobar el Programa Anual de Vivienda del Estado;

V. Vincular las acciones de fomento al crecimiento económico, de desarrollo social, urbano, rural, ordenación del territorio, mejoramiento ambiental y aprovechamiento óptimo de los recursos naturales con la Política Estatal de Vivienda;

VI. Evaluar los programas de vivienda y la aplicación de las acciones e inversiones intersectoriales para el logro de una vivienda digna y decorosa;

VII. Ser conducto de las observaciones y proposiciones que hagan los organismos especializados y la sociedad en general;

VIII. Difundir entre la sociedad, las acciones y programas de vivienda;

IX. Promover la capacitación de los servidores públicos responsables de promoción y fomento a la vivienda;

X. Elaborar y aprobar su propio reglamento interior;

XI. Proponer esquemas generales de organización para la eficaz atención, coordinación y vinculación de las actividades de vivienda en los diferentes sectores de la administración pública estatal, los ayuntamientos y los sectores social y privado;

XII. Aprobar temas específicos y emitir lineamientos para su instrumentación; y

XIII. Las demás que le determine esta Ley, así como el reglamento interior del Consejo.

TITULO SEGUNDO
DE LA POLITICA Y DE LA PROGRAMACIÓN DE VIVIENDA
CAPITULO I
DE LOS LINEAMIENTOS

Artículo 21.- La Política Estatal de Vivienda es el conjunto de disposiciones, criterios, lineamientos y medidas de carácter general que se establecen para coordinar las acciones de vivienda que realicen las autoridades estatales y municipales y en su caso federales, así como su concertación con los sectores privado y social, con la finalidad de garantizar el derecho a la vivienda digna y decorosa.

Para la formulación de la Política Estatal de Vivienda el Estado y los Municipios, considerarán en el Plan Estatal de Desarrollo, los Planes Municipales de Desarrollo y en su caso los demás programas de desarrollo respectivos, como políticas públicas en materia de vivienda, los siguientes lineamientos:

I. Mantener congruencia con los programas de desarrollo económico, social, urbano y de medio ambiente del Estado;

II. Promover el acceso de la población que resida en el territorio del Estado, a una vivienda digna y decorosa, para aquella de bajos ingresos o que se encuentre en situación de pobreza, riesgo y vulnerabilidad;

III. Incorporar estrategias que fomenten la concurrencia de los sectores público, social y privado para satisfacer las necesidades de vivienda, en sus diferentes tipos y modalidades;

IV. La adquisición y constitución de reservas territoriales y el establecimiento de oferta pública de suelo para vivienda social, acordada y vigilada por los tres órdenes de gobierno, con la participación social, para evitar la especulación sobre suelo urbano, prever sus requerimientos y promover los medios y formas de adquisición del mismo;

V. Promover e impulsar mejoras regulatorias que fortalezcan la seguridad jurídica y disminuyan los costos de la vivienda;

VI. Fomentar la calidad de la vivienda a través de una vivienda digna y decorosa;

VII. Propiciar que las acciones de vivienda constituyan un factor de sustentabilidad ambiental, ordenamiento territorial y desarrollo urbano;

VIII. La articulación y congruencia de las acciones de las dependencias y entidades de la administración pública estatal y municipal, con los sectores social y privado, para la satisfacción de las necesidades habitacionales en el Estado;

IX. Establecer mecanismos para que en la construcción de vivienda se respete el entorno ecológico, la preservación y el uso eficiente de los recursos naturales;

X. Promover que los proyectos urbanos y arquitectónicos de vivienda, así como sus procesos productivos y la utilización de materiales se adecuen a los rasgos culturales y locales para procurar su identidad y diversidad;

XI. Promover una distribución y atención equilibrada de las acciones de vivienda en todo el territorio estatal, considerando las necesidades y condiciones locales y regionales, así como los distintos tipos y modalidades del proceso habitacional;

XII. Promover ante la sociedad una cultura del mantenimiento y mejoramiento del inventario habitacional existente, así como de llevar un registro de beneficiarios de vivienda;

XIII. La promoción de lotes con servicios;

XIV. La promoción de fraccionamientos para vivienda social progresiva, desarrollados por el Estado y/o los Municipios, para personas de bajos ingresos, en situación de pobreza, riesgo y vulnerabilidad;

XV. Promover y apoyar la producción social de vivienda, mediante la procuración de incentivos y exenciones para quienes desarrollen acciones de vivienda social sin objeto de lucro;

XVI. Promover y apoyar la producción de vivienda social, mediante el otorgamiento de incentivos, estímulos y/o exenciones para quienes desarrollen, financien ó adquieran las mismas;

XVII. Promover medidas que proporcionen a la población información suficiente para la toma de decisiones sobre las tendencias del 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;

XVIII. 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;

XIX. Promover la participación del Estado en la diversificación de las modalidades de financiamiento;

XX. Fortalecer la coordinación permanente entre los diversos organismos públicos de vivienda, tanto federales como locales y la concertación con los sectores social y privado;

XXI. Promover la aplicación de mecanismos de apoyo a las personas en zonas de riesgo o afectadas por desastres naturales, de acuerdo a la legislación y normatividad vigente aplicable en la entidad y de acuerdo a la disponibilidad financiera con la que se cuente;

XXII. Promover la integración de una red de productores y distribuidores de materiales y componentes de la vivienda para que apoyen los procesos para la producción social de vivienda;

XXIII. Fomentar la oferta de vivienda en renta;

XXIV. Fomentar la investigación tecnológica, la innovación y promoción de sistemas constructivos alternativos;

XXV. Promover la producción y distribución de materiales y elementos de carácter innovador para la construcción de vivienda;

XXVI. . Promover el uso de ecotecnologías en la construcción de viviendas y energías alternas;

XXVII. Crear los mecanismos que permitan integrar la información del Sistema Estatal de Información Estadística del Suelo y Vivienda, así como para el Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda.

XXVIII. Establecer, de conformidad con el atlas de riesgo previsto en la Ley de Protección Civil para el Estado de Quintana Roo, los criterios para evitar las condiciones de vulnerabilidad de

las viviendas, ante los fenómenos naturales y antropogénicos que colocan a sus habitantes en situación de riesgo; y

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

CAPÍTULO II DE LA PROGRAMACIÓN

Artículo 22.- La programación de las actividades y acciones del sector público en materia de vivienda, se establecerán a través de:

I. El Programa Estatal de Vivienda;

II. El Programa Anual de Vivienda;

III. Los programas especiales de vivienda;

IV. Los programas institucionales de las dependencias y entidades de la administración pública estatal en materia de vivienda.

V. El Programa Estatal de Suelo Urbano; y

VI. Los programas municipales de vivienda.

El Programa Estatal de Vivienda y los programas municipales de vivienda se elaborarán de conformidad a esta Ley y en congruencia con los programas de desarrollo urbano.

Los programas, proyectos, estímulos, apoyos, instrumentos económicos, así como las acciones que se lleven a cabo para la aplicación de la presente Ley y demás disposiciones en la materia, en los que se ejerzan recursos de carácter estatal, se sujetarán a la disponibilidad que para tal fin se contemple en el Presupuesto de Egresos del Gobierno del Estado y el de los municipios en su caso, dentro del ejercicio fiscal correspondiente.

CAPÍTULO III DEL PROGRAMA ESTATAL DE VIVIENDA

Artículo 23.- El Programa Estatal de Vivienda, es el ordenamiento rector de las acciones de fomento a la vivienda en el Estado y se formulará para articular las actividades, acciones y la producción habitacional con la participación de los sectores público, social, privado.

Artículo 24.- El Programa Estatal de Vivienda deberá contener:

I. Diagnóstico:

a) Antecedentes, análisis físico y poblacional de la situación habitacional de todo el Estado, así como un señalamiento específico de sus principales problemas y tendencias;

b) Análisis de las oportunidades y de los obstáculos para el desarrollo del sector habitacional;

II. Misión y visión de la Política Estatal de Vivienda;

III. Objetivos generales y particulares que regirán en la administración pública estatal las estrategias habitacionales;

IV. Estrategia general, la cual definirá las acciones básicas a desarrollar, la definición de las distintas modalidades de atención, el señalamiento de metas, prioridades y su previsible impacto en el sistema urbano, así como el desarrollo regional, económico y social, destacando:

a) Las estrategias a corto y mediano plazo;

b) La identificación de las fuentes de financiamiento, la estimación de recursos necesarios para hacer posible la oferta y la demanda, así como los mecanismos para fomentar la producción de vivienda con la participación de los sectores público, social y privado para la vivienda; y

c) La participación de la población.

V. Metas de corto plazo compatibles con los intereses del sector público, social y privado;

VI. Pautas o modelos de programación anual;

VII. Concordancia con la programación de desarrollo económico, social, urbano y de medio ambiente del Estado;

VIII. Lineamientos para la incorporación de suelo para uso habitacional, creación de reservas territoriales, provisiones para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios para vivienda;

IX. Lineamientos de concertación con los productores privados y sociales;

X. Mecanismos y líneas para la inducción de acciones;

XI. Definición de indicadores que medirán los avances;

XII. Los mecanismos de coordinación con la Federación y Municipios;

XIII. Los lineamientos de concertación con los sectores público, social y privado;

XIV. Las acciones de certificación de materiales, insumos y procesos de construcción para la vivienda; y

XV. Los demás que señale el Plan Estatal de Desarrollo y otros ordenamientos legales.

Artículo 25.- *El Programa Estatal de Vivienda será obligatorio para las dependencias, entidades y organismos estatales y municipales, en la formulación y ejecución de sus programas institucionales y operativos anuales de vivienda y de las acciones habitacionales que lleven a cabo.*

CAPÍTULO IV DEL PROGRAMA ANUAL DE VIVIENDA

Artículo 26.- *El Programa Anual de Vivienda es la concertación de estrategias y acciones del sector público, social y privado, con el objeto de dar cumplimiento a la planeación y normatividad de vivienda en el Estado.*

Artículo 27.- *Las dependencias y entidades estatales y municipales que lleven a cabo acciones de vivienda, formularán sus programas anuales que servirán de base para la integración de los anteproyectos anuales de presupuesto y contendrá:*

I. El vínculo y congruencia con el Plan Estatal de Desarrollo, los programas de ordenamiento territorial, de desarrollo urbano y de vivienda;

II. La programación de obras y servicios relativos a la vivienda;

III. Los medios de financiamiento y los recursos económicos;

IV. Las necesidades de suelo y de reservas territoriales, así como la forma de atenderlas;

V. Las metas a alcanzar estatales y municipales;

VI. Los procedimientos de información y evaluación de la ejecución del Programa Anual de Vivienda;

VII. Los procedimientos que permitan orientar e informar con oportunidad y claridad a los posibles beneficiarios de acciones de vivienda;

VIII. La programación para la adquisición o enajenación de tierra para el cumplimiento de los programas habitacionales;

IX. Los lineamientos para la programación anual en materia de vivienda de las dependencias, entidades y organismos estatales y municipales competentes, con el señalamiento de metas y previsión de recursos;

X. El sistema de evaluación y plazo de ejecución de las obras; y

XI. Las demás que determine el Consejo.

CAPÍTULO V DEL PROGRAMA ESTATAL DE SUELO URBANO

Artículo 28.- *El Programa Estatal de Suelo Urbano es un instrumento de planeación técnico-jurídico, cuyo objeto será ordenar y regular el suelo y las reservas territoriales, estableciendo las políticas para determinar las zonas susceptibles de crecimiento de los centros de población, para alcanzar un adecuado ordenamiento territorial y un desarrollo urbano sustentable en la realización de las acciones de vivienda.*

Artículo 29.- El Programa Estatal de Suelo Urbano comprenderá las siguientes acciones y provisiones:

I. La adquisición de suelo, se hará como lo establecen los programas de desarrollo urbano estatal y los programas de desarrollo urbano de competencia municipal, mismos que definen la delimitación, zonificación y normatividad aplicable;

II. Garantizar oferta de suelo a precios accesibles para la población popular que deba beneficiarse con las desincorporaciones;

III. Promover criterios y mecanismos de incorporación ordenada de suelo a las ciudades;

IV. Promover la incorporación de los grandes predios baldíos intraurbanos de propiedad privada al desarrollo urbano, propiciando y estimulando su utilización, que contando con infraestructura y servicios son objeto de la especulación inmobiliaria;

V. La conformación de un inventario de información pública que contendrá requerimientos, características, disponibilidades, datos económicos y catastrales del suelo de uso habitacional del Estado;

VI. Las medidas de simplificación del proceso de desincorporación y enajenación para la constitución de reservas territoriales del Gobierno del Estado;

VII. Los criterios para la conformación y consolidación de una bolsa de suelo urbano e inmuebles habitacionales con viabilidad técnica y jurídica para el desarrollo habitacional, que evite la especulación del suelo y el crecimiento urbano en zonas de reserva, en concordancia con los diferentes programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del Estado; y

VIII. Las provisiones de suelo para la dotación de infraestructura, equipamiento, servicios y fomento del pequeño comercio necesario en los espacios habitacionales.

Artículo 30.- La formulación de los programas de vivienda y suelo urbano a que se refiere esta Ley se sujetarán al procedimiento siguiente:

I. La Secretaría formulará el anteproyecto, considerando las disposiciones de esta Ley y demás ordenamientos jurídicos aplicables;

II. El anteproyecto que se elabore se remitirá con oportunidad al Consejo, para su revisión y aprobación correspondiente;

III. El Consejo por conducto de la Secretaría, someterá el anteproyecto revisado, a consideración del Titular del Ejecutivo Estatal, para su aprobación en su caso y publicación correspondiente en el Periódico Oficial del Estado, su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y en el Registro Estatal de Planes y Programas de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Regional;

Artículo 31.- El Programa Estatal de Vivienda y el Programa Estatal de Suelo Urbano deberán ser ampliamente difundidos a través de los organismos especializados y por los medios impresos y electrónicos.

Artículo 32.- La Secretaría con la participación del INFOVIR se apoyará y tomará en consideración para la elaboración de la Política y de la Programación de la Vivienda a que se refiere este Capítulo, las propuestas que formulen los sectores público, social y privado, así como los particulares interesados, a través de los foros de consulta ciudadana.

Artículo 33.- Los Programas a que se refiere esta Ley serán sometidos a un proceso permanente de control y evaluación que permita su actualización cuando se produzcan cambios en el aspecto financiero o fenómenos naturales que los hagan irrealizables, o surjan nuevas tecnologías que permitan un mayor beneficio en su aplicación. La actualización se sujetará al mismo procedimiento requerido para su aprobación y publicación.

TÍTULO TERCERO FINANCIAMIENTO PARA LA VIVIENDA

CAPÍTULO I DEL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA

Artículo 34.- Los instrumentos y apoyos en materia de financiamiento para la realización de las acciones de vivienda social, serán el crédito, los subsidios que para tal efecto destinen los Gobiernos Federal, Estatal y Municipales, así como el ahorro de los particulares y otras aportaciones de los sectores público, social y privado.

Artículo 35.- La aplicación de recursos públicos para la vivienda social en el Estado de Quintana Roo tiene por objeto la promoción de la producción, la ampliación de la oferta habitacional y regular la relación entre el cumplimiento del derecho a la vivienda y los intereses de mercado.

Artículo 36.- El Gobierno del Estado, en coordinación con los Municipios, con el objeto de apoyar preferentemente a la población en situación de pobreza, riesgo y vulnerabilidad, establecerá un conjunto de mecanismos y acciones para captar y destinar financiamiento proveniente del crédito, ahorro, subsidio y otras aportaciones para los programas de vivienda que le estén relacionados.

Artículo 37.- En la contratación y aplicación de financiamientos a la producción y adquisición de vivienda, se observarán los siguientes criterios y medidas:

I. Diversificar los esquemas de financiamiento, de conformidad con los niveles de ingresos de la población que se busca beneficiar;

II. Mejorar y ampliar las fuentes de fondeo y los esquemas de financiamiento;

III. Fomentar la utilización de los recursos del mercado de dinero que permitan un flujo constante de financiamiento a largo plazo, con costos de intermediación financiera competitivos;

IV. Impulsar el fortalecimiento del mercado secundario de hipotecas, que mediante la movilización de la inversión en las carteras hipotecarias, permita ampliar la fuente de financiamientos; y

V. Fomentar la participación de más y diversos intermediarios financieros, a efecto de generar una mayor competitividad en el sector.

Artículo 38.- El INFOVIR impulsará esquemas de ahorro e inversión, de administración, de garantía y de rescate para la vivienda, creados con activos seguros, rentables y de fácil liquidación, con las primas que deben pagar los beneficiarios, a fin de promover el ahorro productivo de los mismos y que estos puedan cubrir sus créditos en los términos y los porcentajes establecidos en sus contratos.

Artículo 39.- El INFOVIR promoverá programas tendientes a buscar la inversión de organismos federales, instituciones de crédito, organizaciones que apoyen acciones de vivienda, así como de la iniciativa privada para la construcción de viviendas.

Artículo 40.- El Programa Estatal de Vivienda y los municipales, se ejecutarán de acuerdo a las siguientes modalidades individuales o colectivas de financiamiento:

I. Crédito o préstamo con garantía hipotecaria, otorgado por instituciones financieras legalmente establecidas por particulares y/o por el sistema bancario;

II. Inversión directa del Gobierno del Estado;

III. Inversión de otros organismos públicos locales o federales de vivienda, que operan en el Estado;

IV. Inversión mixta, del Estado y aportaciones del sector privado y otras fuentes de financiamiento;

V. Ahorro colectivo de los beneficiarios; y

VI. Otros fondos.

Artículo 41.- Los organismos públicos deberán llevar a cabo acciones, que generen recursos financieros que faciliten el sustento económico para el cumplimiento del Programa Anual de Vivienda.

Artículo 42.- El Estado y los Municipios en el ámbito de sus competencias, a efecto de cumplir con sus atribuciones en materia de vivienda se encargarán de realizar las siguientes acciones:

I. Promoción, estudios y proyectos relacionados con la planeación, diseño, construcción, infraestructura y equipamiento para la vivienda;

II. Adquisición y reciclamiento de suelo urbano para vivienda;

III. Autoproducción, producción de vivienda nueva y vivienda progresiva en todas sus modalidades;

IV. Programas de mejoramiento de vivienda;

V. Programas de arrendamiento habitacional;

VI. Mejoramiento y programas de autoproducción y autoconstrucción de vivienda incluidos:

- a) La regularización de la tenencia de la tierra, de la vivienda y de los conjuntos habitacionales;*
- b) La producción, distribución o adquisición de materiales, elementos y componentes de la vivienda; y*
- c) El otorgamiento de apoyos financieros para la dotación, introducción o mejoramiento de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos necesarios o complementarios de la vivienda.*

VII. Programas de crédito para:

- a) Adquisición de vivienda, producción de vivienda en arrendamiento y/o con opción a compra;*
- b) Rehabilitación de viviendas de alto riesgo.*

VIII. Otorgamiento de garantías financieras para la recuperación de:

- a) Cartera hipotecaria de vivienda; y*
- b) Cartera de vivienda de arrendamiento con opción a compra.*

IX. Apoyos para la bursatilización de:

- a) Cartera hipotecaria de vivienda; y*
- b) Cartera de vivienda de arrendamiento con opción a compra.*

X. Otorgar subsidios y apoyos a los programas de ahorro para la vivienda y a la bolsa de suelo para uso habitacional;

XI. Fomento de las actividades científicas, técnicas u otras relacionadas con su aplicación a la vivienda social;

XII. La promoción del mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de los sectores de población en situación de pobreza, de riesgo y vulnerabilidad;

XIII. La ejecución de proyectos para la urbanización y venta de lotes con servicios, que promuevan el desarrollo urbano y habitacional; y

XIV. Las demás acciones que las leyes y reglamentos señalen.

Artículo 43.- *Las dependencias, entidades y organismos estatales o las áreas administrativas municipales correspondientes en su caso, que realicen acciones de vivienda deberán dar publicidad a los listados de beneficiarios de las acciones efectuadas, una vez concluido el proceso de selección correspondiente, a través de los medios y en los lugares que se consideren con mayor posibilidad de difusión en la localidad de que se trate.*

CAPÍTULO II DEL CRÉDITO Y DE LOS BENEFICIARIOS

Artículo 44.- El sector público, con la participación que corresponda a los sectores social y privado, diseñará, coordinará, concertará y fomentará esquemas para que el crédito destinado a los distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda sea accesible a toda la población, de conformidad con las previsiones de esta Ley y demás disposiciones aplicables.

Artículo 45.- Los créditos para la vivienda, que se concedan a través de los programas de vivienda, serán recuperables en los términos que señale la normatividad aplicable, en consecuencia sólo podrán otorgarse en proporción a la capacidad de pago.

Artículo 46.- Por concepto de servicio de amortizaciones e intereses, ningún crédito de vivienda otorgado por el Gobierno del Estado o por los Municipios en su caso, debe superar el treinta por ciento de los ingresos nominales mensuales del beneficiado y si así fuera por algún efecto de la situación económica del país o por la evolución de los ingresos de las personas, el deudor tendrá derecho a acogerse a las soluciones que el INFOVIR o su similar en el ámbito municipal establezcan, con el objeto de no superar esta proporción.

Artículo 47.- Los beneficiarios de créditos de vivienda social a cargo del Gobierno del Estado o los Municipios, deben cumplir los siguientes requisitos:

I. Haber nacido en el Estado o contar con una residencia mínima de tres años, pudiéndose acreditar con alguno de los siguientes documentos oficiales:

a) Acta de nacimiento;

b) Constancia de residencia;

c) Constancia de vecindad o

d) por medio de credencial de elector expedida en el Estado;

II. No ser propietario de otra vivienda;

a. En caso de que el solicitante este casado, viva bajo algún régimen de sociedad de convivencia, o en concubinato deberá demostrar que su pareja no cuenta con vivienda propia en el Estado; y

b. En caso de ser propietarios de vivienda sólo podrán solicitar crédito para las acciones destinadas a la rehabilitación, ampliación y/o mejoramiento.

III. Presentar escrito bajo protesta de decir verdad, en el que manifiesten que habitarán la vivienda, sujetándose a las sanciones correspondientes que en su caso determine el INFOVIR por incumplimiento;

IV. Entregar la documentación que respalde sus ingresos y otorgar por escrito autorización al INFOVIR para la respectiva verificación de la información que proporcionen; y

V. Las demás disposiciones aplicables.

Cuando se trate de la asignación de lotes por concepto de regularización de asentamientos humanos, ningún beneficiario podrá ser acreedor a más de un lote para su vivienda.

En la determinación de sus ingresos, corresponde al beneficiario entregar la documentación que respalde su dicho, quien además está obligado a permitir por parte de las autoridades del INFOVIR, la verificación de la información que proporcione.

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

Artículo 48.- *El INFOVIR, es responsable del otorgamiento crediticio, subsidio o a fondo perdido para la población de bajos ingresos o en situación de pobreza, riesgo y vulnerabilidad, los que serán considerados como sujetos de subsidio o de ayuda de beneficio social.*

Artículo 49.- *El INFOVIR informará de los procedimientos y requisitos necesarios para producir y adquirir vivienda, mediante la elaboración y difusión de material dirigido a los promotores y productores sociales y privados, principalmente sobre sus programas y reglas de operación. De manera particular elaborará y difundirá material informativo para la población acreditada o solicitante de algún crédito de vivienda.*

CAPÍTULO III DEL AHORRO PARA LA VIVIENDA

Artículo 50.- *Para otorgar el financiamiento destinado a los distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda social, se fomentarán programas que incorporen el ahorro previo de los beneficiarios, aprovechando a las instituciones de crédito y a las instancias de captación de ahorro popular, en particular las entidades autorizadas por las leyes aplicables en la materia.*

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

Artículo 51.- *El Gobierno del Estado y los Municipios fomentarán programas de vivienda que combinen ahorro con crédito, subsidio o ambos, según corresponda, sin perjuicio de los demás requisitos de elegibilidad que establezcan las disposiciones aplicables, considerando las condiciones socioeconómicas de ahorro de los beneficiarios.*

El Gobierno del Estado y los Municipios, concederán a través de sus dependencias y entidades, los beneficios, estímulos y facilidades que se consignan en esta Ley, así como los contenidos en otras disposiciones legales y administrativas vigentes. Dichos beneficios, estímulos y facilidades serán previstos por el Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos a través de sus leyes de ingresos correspondientes o del instrumento jurídico que emitan, a efecto de incentivar el mejoramiento y producción de vivienda social.

CAPÍTULO IV DE LOS SUBSIDIOS

Artículo 52.- *Los subsidios que en materia de vivienda y de suelo otorgue el Gobierno del Estado o los Municipios se destinarán exclusivamente a las persona de bajos ingresos, en*

situación de pobreza, riesgo y vulnerabilidad, que se definirán, identificarán y medirán de acuerdo a lo previsto por la Secretaría de Desarrollo Social del Estado en cumplimiento a lo establecido en la Ley para el Desarrollo Social del Estado de Quintana Roo.

Con lo anterior el Consejo Estatal de Vivienda a través de la Secretaría deberá elaborar anualmente la estimación determinando el monto de recursos requeridos para los programas derivados de la política de subsidios.

Para la estimación de los recursos a que se refiere el párrafo anterior, se deberá considerar el rezago habitacional, las necesidades de vivienda y la condición de la población rural o urbana entre otros.

Dicha estimación se presentará conjuntamente con el Proyecto de Presupuesto de Egresos que el Titular del Ejecutivo Estatal remita al Congreso del Estado, quién deberá considerarla para la aprobación del Presupuesto de Egresos para el ejercicio fiscal que corresponda, tomando en cuenta los compromisos que en su caso, deriven de los programas que se realicen en cumplimiento a lo dispuesto por el presente ordenamiento.

Artículo 53.- Para garantizar la aplicación de los principios de equidad e inclusión social en el acceso a los subsidios, el Gobierno del Estado elaborará los criterios para el otorgamiento de los mismos.

TÍTULO CUARTO DEL REGISTRO ESTATAL DE DEMANDANTES Y BENEFICIARIOS DE VIVIENDA SOCIAL

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 54.- Se crea el Registro Estatal de Demandantes y Beneficiarios de Vivienda Social, el cual estará a cargo del INFOVIR, con el objeto de buscar el acceso del mayor número de personas a la vivienda, mediante mecanismos que beneficien a la población en situación de pobreza, riesgo y vulnerabilidad, abatiendo el verdadero rezago habitacional.

Artículo 55.- El Registro Estatal de Demandantes y Beneficiarios de Vivienda Social controlará que ninguna persona o familia pueda tener acceso a más de un crédito otorgado por alguna instancia de los Gobiernos, Estatal o Municipal para la adquisición de una vivienda, evitando la especulación en el desarrollo y comercialización habitacional, optimizando los recursos del Gobierno para la generación del sector vivienda.

Artículo 56.- Los interesados en inscribirse en el Registro Estatal de Demandantes y Beneficiarios de Vivienda Social, deben cumplir los requisitos señalados en el artículo 47 y presentar su documentación ante las oficinas del INFOVIR.

Artículo 57.- Para el cumplimiento del objetivo planteado en el artículo 54, el Gobierno del Estado establecerá convenios de cooperación con los diferentes organismos de vivienda para el intercambio de información, referente a la vivienda asignada por beneficiario y la demanda social de vivienda no atendida.

TITULO QUINTO
CAPITULO UNICO
DEL REGISTRO DE PROMOTORES DE VIVIENDA

Artículo 58.- Se crea el Registro de Promotores de Vivienda del Estado de Quintana Roo, como el instrumento de identificación de las personas físicas y morales dedicadas a la construcción de vivienda, que sin menoscabo alguno de sus libertades profesionales, industriales, comerciales o de trabajo, permita la integración de una base de datos con información estadística, debidamente actualizada, que brinde certeza y seguridad jurídica a aquellos beneficiados con acciones de vivienda en el Estado de Quintana Roo.

Artículo 59.- La Secretaría será la encargada de establecer, conformar y operar la base de datos que integren el Registro de Promotores de Vivienda del Estado de Quintana Roo, misma que estará disponible a los ciudadanos a través de su portal electrónico de conformidad a las disposiciones que para tal efecto están establecidas en la normatividad en materia de transparencia y acceso a la información pública.

Artículo 60.- La inscripción al Registro de Promotores de Vivienda del Estado de Quintana Roo, deberá acreditarse y/o exhibirse en todos los trámites que realicen en relación con sus actividades autorizadas de conformidad a lo dispuesto en la presente Ley.

Artículo 61.- La inscripción al Registro de Promotores de Vivienda del Estado de Quintana Roo tendrá una vigencia de dos años a partir de su expedición, y podrá ser refrendada tantas veces como sea necesario, sujetándose en todo momento a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

El refrendo deberá tramitarse quince días antes de su vencimiento, para cada refrendo se realizará en su caso el pago correspondiente de acuerdo a lo que se establezca en la Ley de Hacienda del Estado;

En el supuesto de que no se realice el refrendo en los términos establecidos en el párrafo anterior, se tendrá por perdido el registro respectivo.

Artículo 62.- Para obtener la inscripción al Registro de Promotores de Vivienda del Estado de Quintana Roo a que se refiere el artículo 58 de la presente Ley, los Promotores de Vivienda, deberán presentar ante la Secretaría, solicitud por escrito acompañada de la siguiente información y documentación:

Personas Morales:

- a) Requirir el formato de solicitud expedido por la Secretaría;
- b) Nombre del promotor de vivienda o razón social;
- c) Copia de inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes;
- d) Comprobante de domicilio fiscal; y
- e) Curriculum vitae de la empresa promotora de vivienda.

Persona física:

- a) Requisar el formato de solicitud expedido por la Secretaría;
- b) Copia del Registro Federal de Contribuyentes;
- c) Copia de su credencial de elector;
- d) Comprobante del domicilio fiscal;
- e) Cedula profesional; y
- f) Curriculum vitae.

Artículo 63.- La Secretaría deberá resolver las solicitudes de inscripción al Registro de Promotores de Vivienda del Estado de Quintana Roo en un plazo máximo de cinco días hábiles, contados a partir de la presentación de la solicitud, en caso que ésta presente insuficiencias, la Secretaría podrá solicitar por única vez y dentro de los quince días hábiles siguientes a la integración del expediente, aclaraciones, rectificaciones o ampliaciones al contenido del mismo.

Artículo 64.- Para cada una de las renovaciones que en su caso se realicen se deberá presentar ante la Secretaría solicitud por escrito, acompañada de la siguiente documentación:

- a) Original y copia de registro anterior;
- b) Copia del Registro Federal de Contribuyentes;
- c) Copia de la credencial de elector; y
- d) Comprobante de domicilio de la persona física y/o moral.

Artículo 65.- La participación de los promotores privados en los programas de vivienda del Estado, estará sujeta a la coordinación y supervisión del INFOVIR, entidad ante la que deberán estar acreditados y registrados conforme a las disposiciones que emita; y dictará las normas para la ejecución de obras e inversiones, requisitos y trámites, así como la entrega de fianzas y garantías, dependiendo del alcance de la obra, 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 en observancia de las disposiciones vigentes.

Artículo 66.- La Secretaría y/o el INFOVIR podrán celebrar convenios con los productores sociales y con las universidades e instituciones de educación superior, dirigidos a la investigación, asesoría, apoyo técnico y demás acciones indispensables para el cumplimiento del objeto de la presente Ley.

Artículo 67.- El Gobierno del Estado o los Municipios al realizar acciones de vivienda, darán prioridad en igualdad de circunstancias a las personas físicas o morales que tengan su domicilio fiscal dentro del Estado de Quintana Roo.

TÍTULO SEXTO SUSTENTABILIDAD, CALIDAD Y SEGURIDAD DE LA VIVIENDA

CAPÍTULO I LINEAMIENTOS GENERALES

Artículo 68.- Las acciones de vivienda que se lleven a cabo en el Estado y en los municipios, por parte de las instancias y dependencias y organismos de los Gobiernos Federal, Estatal y Municipales, así como los sectores social y privado, se sujetarán a las normas de diseño, tecnologías de la construcción apegadas al Código de Edificación de Vivienda del Estado de Quintana Roo, asimismo deberán ser congruentes con las necesidades de cada centro de población y con los planes y programas que regulan el uso y aprovechamiento del suelo, a fin de garantizar un desarrollo urbano ordenado. Además, establecerán las provisiones 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.

Dichas normas propiciarán la participación de la población beneficiada en la producción y mejoramiento de su vivienda, y tendrán por objeto elevar la calidad de las edificaciones y serán formuladas por la Secretaría guardando congruencia con lo dispuesto en los ordenamientos federales y locales aplicables.

Artículo 69.- La Secretaría en coordinación con las autoridades competentes federales, estatales y municipales, promoverán que en el desarrollo de las acciones de vivienda en sus distintas modalidades y en la utilización de recursos y servicios asociados, se considere que las viviendas cuenten con:

- I. Espacios habitables y condiciones de higiene suficientes en función al número de habitantes;
- II. Espacios sociales y privados adecuados, cuando alguno de los integrantes que habite la vivienda presente alguna discapacidad;
- III. Calidad y eficiencia en la instalación de agua potable, el desalojo de aguas residuales, energía eléctrica y especiales que se requiera;
- IV. Seguridad en su sistema estructural;
- V. La adecuación al clima, con criterios de sustentabilidad y eficiencias energéticas; de acuerdo al clima preponderante en la región;
- VI. Bienes y servicios normalizados; aquellos cuyas características o especificaciones técnicas han sido estandarizadas;
- VII. Sistemas de edificación y tecnologías integradas a las características de cada localidad, considerando el uso de materiales regionales que permitan impulsar la economía y por otra parte respetar el patrón existente de la arquitectura regional;
- VIII. La calidad y tipo de materiales, productos, componentes, elementos y procedimientos de construcción de las viviendas serán acordes a las normas de construcción;

IX. Criterios que eviten riesgos y contingencias, atendiendo los atlas de riesgo y la Ley de Protección Civil; y

X. Las demás que propicien la sustentabilidad, calidad y seguridad de la vivienda.

Artículo 70.- *La construcción de viviendas en todos sus tipos y modalidades en fraccionamientos para conjuntos o unidades habitacionales, deberán evitar riesgos a sus moradores, para lo cual deberán atender al atlas de riesgos a que se refiere la Ley de Protección Civil para el Estado de Quintana Roo, y no podrán autorizarse en los siguientes casos:*

I. Los ubicados en áreas con peligros de desbordamiento de ríos;

II. Los ubicados en áreas de reservas de recargas de acuíferos;

III. Los ubicados en zonas de humedales, pantanosas o susceptibles de sufrir inundaciones;

IV. Los ubicados en áreas o zonas determinadas de preservación y reservas ecológicas; y

V. Las demás que determine la autoridad competente.

Artículo 71.- *Tratándose de vivienda social de tipo unifamiliar el ancho mínimo de frente no podrá ser menor de cinco metros; en el caso de las viviendas multifamiliares de tipo horizontal en régimen condominal el ancho mínimo por unidad privativa con uso habitacional tampoco podrá ser menor de cinco metros; y en el caso de multifamiliares verticales en régimen condominal la superficie de la unidad privativa con uso habitacional no podrá ser menor a lo establecido para la vivienda económica.*

Con la finalidad de promover una adecuada convivencia social, la administración y el mantenimiento de conjuntos habitacionales de vivienda multifamiliar de régimen condominal, quedará a cargo de los condóminos, conforme a las disposiciones establecidas en el Código Civil y la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles ambos del Estado de Quintana Roo.

Artículo 72.- *El Estado y los Municipios celebrarán acuerdos y convenios con los sectores sociales y privado, que tengan por objeto el mejoramiento de las condiciones de convivencia, impulsando la dotación y la administración de la infraestructura, los equipamientos y los servicios urbanos necesarios.*

Artículo 73.- *Para garantizar la inclusión y el derecho de las personas con discapacidad o movilidad reducida a la vivienda social, los promotores de vivienda y desarrolladores de complejos habitacionales deberán edificar el 1% de las viviendas contempladas en el proyecto del conjunto habitacional, para ser destinadas a estas personas, atendiendo en todo momento en su diseño y construcción, a los criterios y especificaciones que marque el Código de Edificación de Vivienda del Estado, la Ley de Protección y Desarrollo Integral para las Personas con Discapacidad y demás normas aplicables.*

Las viviendas para las personas con discapacidad, deberán estar ubicadas dentro del conjunto habitacional en áreas de fácil acceso a los servicios públicos.

Artículo 74.- La Secretaría fomentará la participación de los sectores público, social y privado en esquemas de financiamiento dirigidos al desarrollo y aplicación de ecotécnicas y de nuevas tecnologías en vivienda y saneamiento, principalmente de bajo costo y alta productividad, que cumplan con parámetros de certificación y con los principios de una vivienda digna y decorosa.

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

Artículo 75.- El INFOVIR promoverá la celebración de acuerdos y convenios con productores de materiales básicos para la construcción de vivienda a precios preferenciales para:

I. Programas de vivienda emergente para atención a damnificados, derivados de desastres;

II. Apoyar programas de producción social de vivienda, particularmente aquéllos de autoproducción, autoconstrucción y mejoramiento de vivienda para personas en situación de pobreza, riesgo y vulnerabilidad; y

III. La conformación de paquetes de materiales para las personas en condiciones de pobreza, riesgo y vulnerabilidad.

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

Artículo 76.- Los promotores de vivienda, con independencia de la naturaleza de ésta, cuando edifiquen vivienda, deberán observar lo dispuesto por la Procuraduría Federal del Consumidor, a efecto de proteger y garantizar los derechos del consumidor.

CAPÍTULO II DEL CÓDIGO DE EDIFICACION DE VIVIENDA

Artículo 77.- La Secretaría, con base en las disposiciones legales, Normas Oficiales Mexicanas y del modelo normativo que para tal efecto formule la Comisión Nacional de Vivienda, desarrollará el Código de Edificación de Vivienda del Estado de Quintana Roo, cuyos requisitos técnicos garanticen la seguridad estructural, la habitabilidad, la eficiencia y sustentabilidad de la vivienda.

Artículo 78.- El Código de Edificación de Vivienda del Estado de Quintana Roo, será de carácter obligatorio para todas las dependencias y entidades estatales o municipales, así como los sectores social y privado que lleven a cabo o financien acciones de vivienda, su objeto es homologar y establecer estándares, respecto del diseño arquitectónico de la vivienda y los prototipos constructivos que deberán considerar los espacios interiores y exteriores; la eficiencia de los sistemas funcionales, constructivos y de servicio; los recursos naturales y el ahorro de energía y las modalidades habitacionales.

Asimismo deberá considerar las condiciones y características de habitabilidad y seguridad para los diferentes tipos de vivienda y de sus etapas de construcción.

Artículo 79.- Para efectos del artículo anterior, el Código de Edificación de Vivienda del Estado de Quintana Roo, deberá considerar como mínimo el desarrollo y especificaciones de los estándares establecidos en el artículo 69 de la ésta Ley:

CAPÍTULO III CONTROL DE LA CALIDAD

Artículo 80.- El control de la calidad de la vivienda, se llevará a cabo a través del conjunto de actos y procedimientos por medio de los cuales las autoridades del Estado y de los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, garantizarán que toda acción de vivienda se lleve a cabo de acuerdo con lo dispuesto por esta Ley, el Código de Edificación de Vivienda del Estado de Quintana Roo, los programas y reglamentos en la materia, y demás ordenamientos jurídicos y administrativos aplicables.

Artículo 81.- Las autoridades municipales expedirán y mantendrán de forma permanente, actualizadas las normas técnicas contenidas en sus reglamentos de construcción, en congruencia con el Código de Edificación de Vivienda del Estado de Quintana Roo, para efecto de observar la debida aplicación y cumplimiento de cada etapa del proceso de producción de vivienda y facilite medir la calidad y seguridad de las construcciones.

Artículo 82.- La Secretaría expedirá el Dictamen de Vivienda de los conjuntos habitacionales, con el fin de garantizar el cumplimiento de las normas establecidas en la presente Ley y el Código de Edificación de Vivienda del Estado de Quintana Roo.

Artículo 83.- La Secretaría para emitir el Dictamen de Vivienda solicitará al promotor de vivienda la siguiente documentación:

I. Solicitud por escrito dirigido al titular de la Secretaría;

II. Copia del Registro de Promotores de Vivienda;

III. Presentar los siguientes planos del conjunto habitacional:

- a. Plano de sembrado de las viviendas en el predio o fraccionamiento del conjunto habitacional;
- b. Memoria descriptiva.

IV. Presentar los siguientes planos arquitectónicos de la casa habitación tipo:

- a. Plano de conjunto;
- b. Plano arquitectónico;
- c. Plano estructural (anexando dos cortes por fachada);
- d. Plano de instalaciones;
- e. Plano de acabados;
- f. Detalles arquitectónicos y estructurales; y

V. Los demás requisitos y condiciones que determine la Secretaría.

Artículo 84.- Una vez cumplidos los requisitos que marca la Ley para la obtención del Dictamen de Vivienda, el solicitante cubrirá el costo según lo establezca la normatividad correspondiente.

Artículo 85.- Se considera una contravención a lo establecido en el Dictamen de Vivienda cuando el promotor:

I. Falsifique, modifique o manipule el contenido del documento en general;

II. No respete en la edificación lo presentado para la obtención del Dictamen de Vivienda;

III. Presente información falsa o errónea del proyecto y en la documentación en general para la obtención del Dictamen de Vivienda;

IV. Incurra en actos de perjuicio a la sociedad al no respetar lo establecido en el Código de Edificación de la Vivienda del Estado;

V. Modifique el proyecto presentado para la obtención del Dictamen de Vivienda, sin previo aviso a la Secretaría; y

VI. Omita notificar a la Secretaria del inicio y término de obra.

Cualquiera de los actos señalados en el artículo anterior constituirá un acto de infracción y será sancionado por la Secretaría, de acuerdo a lo establecido en el apartado de sanciones de la presente Ley.

Artículo 86.- Contenido del Dictamen de Vivienda:

I. Nombre del promotor de vivienda que construye el conjunto habitacional;

II. Nombre del propietario y/o representante legal de la empresa en su caso;

III. Superficie del fraccionamiento del conjunto habitacional;

IV. Número de viviendas y/o unidades privativas en régimen condominal para uso habitacional;

V. Superficie de la vivienda;

VI. Descripción de espacios que integran la misma con superficie;

VII. Descripción de los materiales a utilizar;

VIII. Nombre del conjunto y clasificación de la vivienda, y

IX. Demás que considere la Secretaría.

Para la denominación de los conjuntos habitacionales, se cuidará de la congruencia y vinculación al tipo de vivienda que contenga, de acuerdo la clasificación establecida en el artículo 6 esta Ley.

Artículo 87.- *Los Municipios previamente al otorgamiento de la licencia de construcción deberán revisar y verificar que el proyecto de vivienda según sea su tipo o desarrollo cumpla con las disposiciones técnicas y normativas establecidas en esta Ley, el Código de Edificación de la Vivienda del Estado de Quintana Roo, sus propios reglamentos y demás disposiciones aplicables con el fin de garantizar la sustentabilidad, calidad y seguridad de la vivienda.*

CAPITULO IV DE LA INSPECCIÓN

Artículo 88.- *La Secretaría y las áreas administrativas correspondientes de los Municipios en el ámbito de sus respectivas competencias o en coordinación, promoverán y llevaran a cabo acciones de inspección y supervisión en la edificación de la vivienda a fin de garantizar el cumplimiento de las normas técnicas aplicables.*

Artículo 89.- *La Secretaría, en el ejercicio de sus respectivas atribuciones, previo aviso, podrá realizar las visitas de inspecciones cuando estime pertinente para verificar que la vivienda se realice conforme a lo establecido en el proyecto y el Dictamen de la Vivienda de acuerdo a esta Ley, al Código de Edificación de la Vivienda del Estado de Quintana Roo y/o en otras disposiciones aplicables.*

Artículo 90.- *El promotor de vivienda designará a la persona encargada de atender la inspección, quien proporcionará todas las facilidades y documentación necesaria a fin de que la Secretaría, en el ámbito de sus respectivas competencias, pueda realizar la inspección de las viviendas dejando copia del acta de inspección.*

TÍTULO SÉPTIMO DEL SUELO PARA LA VIVIENDA

CAPÍTULO I DE LA ADQUISICIÓN DE TIERRA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA.

Artículo 91.- *Se declara de orden público e interés social la adquisición de tierra para la creación de reservas territoriales, para la realización de programas de vivienda, su equipamiento e infraestructura urbana.*

Artículo 92.- *El Consejo, podrá determinar la necesidad de reservas territoriales y suelo urbano, para la realización de los diferentes programas de vivienda bajo las siguientes condiciones:*

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

Artículo 93.- Los apoyos e instrumentos que el Gobierno del Estado y los Municipios establezcan en materia de suelo y reservas territoriales para la vivienda, en coordinación con el Consejo, además de lo previsto en la Ley del Patrimonio del Estado y de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado se dirigirán preferentemente a:

I. Participar en el mercado inmobiliario con el fin de generar una oferta pública 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.

Artículo 94.- La Secretaría, o cualquier otra dependencia o entidad en el ámbito de su competencia, instrumentará acciones, programas y estímulos que induzcan la colaboración y coordinación con el Gobierno Federal y los Municipios, así como la participación de propietarios y desarrolladores, para generar suelo con servicios, preferentemente para beneficio de la población de bajos ingresos, en situación de pobreza, riesgo y vulnerabilidad y de los productores sociales de vivienda, para lo cual celebrará los convenios y acuerdos necesarios.

CAPÍTULO II DE LA ENAJENACIÓN DE PREDIOS DESTINADOS A PROGRAMAS DE VIVIENDA SOCIAL Y AUTOCONSTRUCCIÓN

Artículo 95.- La enajenación o transmisión de predios para destinarse a programas de vivienda social y Autoconstrucción, deberán contar con la autorización técnica del Consejo, tomando en cuenta las condiciones siguientes:

I. La enajenación esté prevista en el correspondiente Programa Anual de Vivienda autorizado;

II. Se evalúe la disponibilidad de infraestructura, equipamiento y servicios públicos en los predios de que se trate; y

III. Se verifique la existencia del programa de financiamiento o la partida presupuestal respectivos.

Artículo 96.- El INFOVIR a solicitud de los Municipios, entidades públicas, organizaciones o grupos sociales, que tengan por objeto el desarrollo de fraccionamientos de urbanización inmediata y en su caso progresiva o la satisfacción de necesidades de vivienda social y de autoconstrucción, podrá transmitirles los predios del dominio privado del Estado, en los términos de esta Ley y demás ordenamientos jurídicos aplicables, observando en todo caso:

I. La aptitud de los bienes a ser utilizados en los programas respectivos;

II. El aprovechamiento de los inmuebles sea congruente con el Programa Estatal de Vivienda y los programas municipales correspondientes;

III. Los solicitantes cuenten con la disponibilidad financiera que garantice la ejecución de las obras, en el que se prevea la aplicación de los recursos; y

IV. Que se cumpla, en su caso, con los requisitos señalados en la Ley de Fraccionamientos del Estado de Quintana Roo

Artículo 97.- El IPAE fijará los mecanismos de información, calificación y clasificación de los bienes del dominio privado del Estado, con objeto de normar técnica y socialmente su aprovechamiento.

Con base en lo anterior, la Secretaría en coordinación con el IPAE, elaborará un catálogo de terrenos aptos para destinar a programas de vivienda considerando las condiciones básicas de equipamiento urbano y factibilidad de introducción de los servicios de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial y electricidad, con el menor costo posible.

Artículo 98.- En los acuerdos o decretos mediante los que se autoricen las transmisiones de bienes del dominio privado del Estado o de los Municipios, para la realización de proyectos habitacionales de vivienda social en fraccionamientos de urbanización progresiva, se determinará el plazo máximo para su ejecución a efecto de garantizar el aprovechamiento oportuno de los predios.

Artículo 99.- Los adquirentes de bienes inmuebles provenientes del dominio privado del Estado o de los Municipios a que se refieren los artículos anteriores, estarán obligados a transmitirlos a su vez, en los términos y condiciones señalados en los programas que se aprueben, debiendo cumplir además, con los requisitos siguientes:

- I. Los beneficiarios y la forma de pago se determinarán conforme a su nivel socioeconómico;
- II. Los propietarios de otro bien inmueble no podrán ser beneficiarios; y
- III. Los demás que señale el INFOVIR en las reglas generales que a efecto expida.

Artículo 100.- Los contratos que se otorguen en las enajenaciones de lotes de urbanización progresiva, provenientes de bienes del dominio privado del Estado o de los Municipios, que realicen los organismos que atiendan el desarrollo social y urbano del Estado y los problemas de precarismo habitacional, serán los instrumentos que acrediten la titularidad de derechos de propiedad y podrán ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Artículo 101.- La tierra propiedad del INFOVIR que enajene a los organismos productores sociales de vivienda y de autoconstrucción, para el desarrollo de sus acciones de vivienda, y que una vez cumplidos los plazos, o presentarse acciones que deriven en su incumplimiento, el INFOVIR aplicará el recurso de reversión de los terrenos enajenados, pasando nuevamente a su propiedad.

TÍTULO OCTAVO DEL SISTEMA ESTATAL DE INFORMACIÓN ESTADÍSTICA DEL SUELO Y VIVIENDA

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 102.- Se crea el Sistema Estatal de Información Estadística del Suelo y Vivienda, que tendrá por objeto integrar, generar y difundir la información que se requiera para la adecuada planeación, instrumentación y seguimiento de la Política Estatal de Vivienda.

La Secretaría coordinará, integrará y administrará el Sistema Estatal de Información Estadística del Suelo y Vivienda, el cual se sujetará, en lo conducente, a las disposiciones previstas en la

Ley de Vivienda Federal y en la Ley del Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica, y se conformará con la información que proporcionen las dependencias y entidades de la administración pública estatal y municipal, así como del sector privado en aspectos vinculados con la vivienda y el suelo para vivienda, 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 103.- *El Sistema contendrá los elementos que permitan 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 para vivienda y la focalización de programas y acciones en la materia.*

Entre otros indicadores de evaluación, deberán considerarse los siguientes:

I. Metas por cobertura territorial;

II. Beneficiarios por nivel de ingreso y modalidades de programas, ya sea que se trate de vivienda nueva, sustitución de vivienda, en 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;

IV. Habitabilidad de la vivienda y adaptabilidad a las condiciones culturales, sociales y ambientales de las regiones; y

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

Artículo 104.- *El INFOVIR 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 social, con el fin de que la población conozca las opciones que existen en materia habitacional, para informar de los procedimientos, tiempos de respuesta, costos, requisitos y estímulos fiscales necesarios 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 social.*

Artículo 105.- *Las dependencias, entidades y organismos del Gobierno del Estado y de los Municipios, los sectores social y privado, así como las instituciones de educación superior y de investigación, proporcionarán la información necesaria para estimular la producción de vivienda en el Estado que les requiera la Secretaría, en el marco de los acuerdos y convenios que al efecto se celebren.*

TÍTULO NOVENO DE LA PRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA

CAPÍTULO I DE LA PRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA

Artículo 106.- *La producción social de vivienda es aquella que se realiza bajo el control de autoproductores y autoconstructores que operan sin fines de lucro y que se orienta prioritariamente a atender las necesidades habitacionales de la población de bajos ingresos, en situación de pobreza, riesgo y vulnerabilidad, incluye aquella 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;*

Artículo 107.- *La Secretaría facilitará y promoverá el desarrollo y la consolidación de la producción social de vivienda y propiciará la concertación de acciones y programas entre los sectores público, social y privado.*

Las acciones y recursos que las dependencias y entidades de la administración pública estatal programen o destinen para el fomento y estímulo a la producción social de vivienda, deberán guardar proporcionalidad y equidad entre las distintas zonas del Estado, atendiendo a los distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda.

Artículo 108.- *El INFOVIR promoverá la asistencia técnica, especialmente la destinada a los productores sociales de vivienda, la cual se podrá proporcionar a través de programas y actividades que realicen:*

- a) Las organizaciones sociales que cuenten o creen áreas especializadas de asistencia y capacitación técnica;*
- b) Los centros de asistencia técnica que funcionen de hecho o se creen al efecto;*
- c) Las instituciones académicas, científicas o tecnológicas;*
- d) Los organismos especializados; o*
- e) Las dependencias y organismos del sector público.*

Artículo 109.- *Los centros de asistencia técnica son organismos no gubernamentales, constituidos legalmente como sociedades o asociaciones sin fines de lucro preponderantes, con el objeto de prestar servicios de diversa naturaleza útiles a la producción y a los productores sociales de vivienda.*

Artículo 110.- *El Poder Ejecutivo del Estado impulsará la creación de organizaciones de la sociedad civil, dedicadas al diseño y ejecución de programas de asistencia técnica y fomentará, en coordinación con los sectores público, social y privado, el desarrollo de programas de suelo y vivienda dirigida a:*

- I. Autoproductores y autoconstructores, individuales o colectivos, para sus distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda; y*

II. Otros productores y agentes técnicos especializados que operen sin fines de lucro tales como los organismos no gubernamentales, asociaciones gremiales e instituciones de asistencia privada.

Artículo 111.- *Las políticas y programas dirigidos al estímulo y apoyo de la producción social de vivienda, deberán:*

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

II. Atender a la población de bajos ingresos, en situación de pobreza, riesgo y 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, así como la continuidad y complementariedad de la asistencia integral y de los apoyos materiales o financieros que se les proporcionen; y

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

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

Para efectos del párrafo anterior, el INFOVIR, en coordinación con los Municipios, deberá establecer y apoyar programas colectivos de autoconstrucción cuando se trate de vivienda rural e indígena, en que los integrantes de la propia comunidad participen en los trabajos respectivos de manera conjunta, de tal suerte que, además de abatir los costos, se fomente y respete la solidaridad y el espíritu comunitario y se aprovechen los materiales naturales disponibles.

Artículo 112.- *El Poder Ejecutivo del Estado fomentará, en los programas y proyectos de producción social de vivienda, la inclusión de actividades productivas y el desarrollo de actividades generadoras de ingreso orientadas al fortalecimiento económico de la población participante en ellos, de conformidad con lo establecido en las disposiciones aplicables.*

Artículo 113.- *Los centros de asistencia técnica tendrán plena capacidad para contratar y obligarse conforme a las disposiciones legales y administrativas vigentes.*

Artículo 114.- *Para la investigación y desarrollo de innovación tecnológica para la vivienda, la Secretaría celebrará convenios con los organismos interesados, además de propiciar la participación de las instituciones educativas y del Consejo Quintanarroense de Ciencia y Tecnología, para lo que se destinarán recursos públicos.*

Artículo 115.- La Secretaría y los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, impulsarán los procedimientos e instrumentos de participación de la sociedad en la integración y ejecución de programas en materia de vivienda, con base en los principios de la Política Estatal de Vivienda y con un enfoque de protección al ambiente y desarrollo sustentable.

CAPÍTULO II DE LAS INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN SOCIAL

Artículo 116.- Las autoridades y los organismos responsables de la vivienda promoverán la participación civil en los procesos de planeación, programación y evaluación habitacionales.

Artículo 117.- El INFOVIR celebrará convenios con productores sociales y las universidades e instituciones de educación superior, dirigidas a la investigación, asesoría y apoyo técnico. Cuando se trate de algún convenio de prestación de servicios a título oneroso, se sujetará a las disposiciones que dicte su Consejo Directivo.

Artículo 118.- 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.

Artículo 119.- Los acuerdos y convenios que se celebren con los sectores público, social y privado sin fines de lucro deberán tener por objeto:

I. Buscar el acceso del mayor número de personas a la vivienda, estableciendo mecanismos que beneficien preferentemente a la población de bajos ingresos en situación de pobreza, riesgo y vulnerabilidad;

II. Promover la creación de instrumentos para la generación oportuna y competitiva de vivienda social y suelo;

III. Promover la seguridad jurídica de la vivienda social y del suelo;

IV. Financiar y construir proyectos de vivienda social, así como de infraestructura y equipamiento destinados a la misma;

V. Desarrollar, aplicar y evaluar normas, tecnologías, técnicas y procesos constructivos que reduzcan los costos de construcción y operación, faciliten la autoproducción o autoconstrucción de vivienda, eleven la calidad y la eficiencia energética de la misma y propicien la preservación y el cuidado del ambiente y los recursos naturales;

VI. Ejecutar acciones y obras urbanas para la construcción, mejoramiento y conservación de vivienda, así como para la adquisición de suelo;

VII. Mantener actualizada la información referente al inventario habitacional, para su integración al sistema de información;

VIII. Implementar los programas para que los insumos y materiales para la construcción y mejoramiento de la vivienda sean competitivos;

IX. Impulsar y desarrollar modelos educativos para formar especialistas en vivienda, capacitar a usuarios y fomentar la investigación en vivienda y suelo; y

X. Las demás acciones que acuerden las partes para el cumplimiento de esta Ley.

Artículo 120.- *La participación social en la Política Estatal de Vivienda, acciones y programas en la materia, se realizará a través de las siguientes instancias:*

I. Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Quintana Roo;

II. Comités de Planeación de Desarrollo Municipal;

III. Comisión Consultiva de Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado de Quintana Roo;

IV. Consejo Estatal de Vivienda;

V. Consejos de participación ciudadana;

VI. Comités de vivienda social;

VII. Comités de Desarrollo Urbano y Vivienda de los Municipios; y

VIII. Consejo Estatal de Participación del COPLADE.

Los mecanismos de participación social se sujetarán a la organización y funcionamiento de las instancias mencionadas.

Artículo 121.- *La participación social perseguirá los siguientes objetivos:*

I. Detectar necesidades de vivienda y proponer alternativas de atención;

II. Fortalecer la comunicación entre los tres órdenes de gobierno con la comunidad en forma permanente y eficaz;

III. Inducir y promover la colaboración de la comunidad en la elaboración y ejecución de los programas de vivienda; y

IV. Propiciar la generación de opiniones, sugerencias, alternativas, propuestas, y en general.

TÍTULO DÉCIMO DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SANCIONES

CAPITULO ÚNICO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 122.- *La Secretaría, el INFOVIR y las autoridades municipales en el ámbito de sus respectivas competencias, vigilarán e impondrán las medidas de seguridad y sanciones administrativas por infracciones a esta Ley, el Código de Edificación de la Vivienda del Estado, sus programas de vivienda y sus reglamentos vigentes.*

Artículo 123.- Los importes que se recaben por concepto de expedición de Dictamen de Vivienda y por las sanciones que se impongan, serán distribuidos en un 75% para la autoridad fiscal y el 25% se destinará a la Secretaría para el mejoramiento de su estructura operativa.

Artículo 124.- Para los efectos de este capítulo, será responsable de las infracciones a las disposiciones de esta Ley quien:

I. Ejecute, ordene o favorezca acciones u omisiones constitutivas de infracción;

II. Contravenga con su conducta las disposiciones de la presente Ley; y

III. Utilice o saque provecho de los programas para fines políticos o electorales. Independientemente de las sanciones administrativas que se impongan al infractor, la autoridad competente, en su caso, hará del conocimiento del Ministerio Público los hechos que pudieren constituir delito.

Artículo 125.- En caso de encontrarse irregularidades dentro de las viviendas en construcción derivadas de la inspección, la Secretaría otorgará un plazo máximo de 10 días hábiles para que el promotor de vivienda corrija las observaciones e informe.

Artículo 126.- Las sanciones impuestas por la autoridad correspondiente a los promotores de vivienda podrán ser:

a) Multa equivalente a la cantidad de quinientas a diez mil veces el salario mínimo general vigente en el Estado; si una vez transcurridos los 10 días no de cumplimiento a lo establecido en el artículo anterior;

b) Realizar el pago por concepto de multa, no exime al promotor de aplicar las medidas correctivas solicitadas, por lo que de hacer caso omiso se procederá a la suspensión temporal de la obras; y

c) En caso de reincidencia y contravenir a la normatividad en la materia será acreedor a la clausura.

Artículo 127.- Para garantizar el cumplimiento de contratos entre particulares y organismos públicos de vivienda, se recurrirá a las previsiones normativas y las sanciones establecidas en los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles del Estado así como su respectiva Ley de Justicia y Procedimientos Administrativos del Estado de Quintana Roo, la Ley Federal de Protección al Consumidor y demás aplicables.

TÍTULO DÉCIMO PRIMERO DE LA DENUNCIA POPULAR Y LAS RESPONSABILIDADES

CAPÍTULO I DE LA DENUNCIA POPULAR

Artículo 128.- Toda persona podrá denunciar ante autoridades competentes todo 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 materias relacionadas con la vivienda.

Artículo 129.- La denuncia popular podrá ejercitarse por cualquier persona, por escrito y debe contener:

I. El nombre o razón social, domicilio y demás datos que permitan la identificación del denunciante y en su caso de su representante legal;

II. Los actos, hechos u omisiones denunciados;

III. Los datos que permitan identificar a la presunta autoridad infractora;

IV. Las pruebas que en su caso ofrezca el denunciante; y

V. La denuncia se tramitará y resolverá conforme a lo dispuesto en la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Quintana Roo.

CAPÍTULO II DE LAS RESPONSABILIDADES

Artículo 130.- Los servidores públicos que intervengan en los programas habitacionales que utilicen indebidamente su posición, para beneficiarse o favorecer a terceros en los procesos de producción y adquisición de vivienda, construcción de obras de infraestructura o en operaciones inmobiliarias, serán sancionados conforme a lo dispuesto por el Título Octavo de la Constitución Política del Estado de Quintana Roo, la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos o en su caso por el Código Penal del Estado.

Toda persona tendrá derecho al acceso a la información pública sobre vivienda, en los términos de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado.

CAPÍTULO III DE LOS PROMOTORES DE VIVIENDA

Artículo 131.- La participación de los promotores privados y sociales en los programas de vivienda del Estado, estará sujeta a la coordinación y supervisión del INFOVIR quien dictará las normas para la ejecución de obras e inversiones, los requisitos y trámites de los promotores y la entrega de fianzas y garantías, dependiendo del alcance de la obra, en observancia de las disposiciones vigentes.

Artículo 132.- El INFOVIR, no celebrará contratos con promotores de vivienda y productores privados o sociales de vivienda que hayan incumplido en todo o en parte las obligaciones contractuales con los beneficiarios de los programas que maneja y no podrán participar en los programas y acciones referidos en la presente Ley.

ARTICULOS TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo.

SEGUNDO.- Se derogan todas aquellas disposiciones que contravengan el presente Decreto.

**DADO EN LA CIUDAD DE CHETUMAL, QUINTANA ROO, A LOS DIECINUEVE DIAS DEL
MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2011.**

DIP. JUAN CARLOS PEREYRA ESCUDERO

**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO
Y ASUNTOS METROPOLITANOS
DE LA H. XIII LEGISLATURA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO**