

COMISIÓN DE VIVIENDA.
DIPUTADOS INTEGRANTES:
JOSÉ ENRIQUE REINA LIZÁRRAGA
DAVID CUAUHTÉMOC GALINDO DELGADO
FÉLIX RAFAEL SILVA LÓPEZ
JOSÉ LUIS GERMÁN ESPINOZA
FLOR AYALA ROBLES LINARES
OTTO GUILLERMO CLAUSSEN IBERRI
JORGE ANTONIO VALDÉZ VILLANUEVA
GORGONIA ROSAS LÓPEZ
CESÁR AUGUSTO MARCOR RAMÍREZ

HONORABLE ASAMBLEA:

A los diputados integrantes de la Comisión de Vivienda de esta Legislatura, previo acuerdo de la Presidencia, nos fue turnado para estudio y dictamen, escrito de los diputados integrantes de los Grupos Parlamentarios del Partido Nueva Alianza en Sonora, del Partido Revolucionario Institucional y del Partido Verde Ecologista de México, con el cual proponen iniciativa de Ley de Vivienda del Estado de Sonora, la cual tiene como objeto establecer un marco jurídico que otorgue a las autoridades, facultades que les permitan un mayor campo de acción en beneficio de las familias sonorenses que demandan vivienda digna y decorosa.

En consecuencia, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 92, 94, fracciones I y IV, 97 y 98 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Sonora, presentamos para su discusión y aprobación, en su caso, el presente dictamen al tenor de la siguiente:

PARTE EXPOSITIVA

Con fecha 25 de noviembre del año próximo pasado, los diputados integrantes de los Grupos Parlamentarios del Partido Nueva Alianza en Sonora, del Partido Revolucionario Institucional y del Partido Verde Ecologista de México, presentaron la iniciativa señalada en el proemio de este dictamen, misma que sustentaron en los siguientes argumentos:

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

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

Es por esa razón, que el derecho a la vivienda digna y decorosa debe formar parte del cuadro de necesidades mínimas a las que los gobernantes deben prestar atención al momento de atender cuestiones de desarrollo social y personal de los individuos, tal y como lo marca nuestra Carta Magna en su artículo cuarto, donde se reconoce esta necesidad como una de las Garantías Constitucionales a las que toda persona tiene derecho en nuestro país.

En las ciudades de nuestro Estado, la necesidad de vivienda es patente, y se materializa al observar grandes colonizaciones por parte de numerosas familias de origen humilde, orientadas por personas sin escrúpulos que solo buscan su beneficio personal, mediante la acumulación de las propiedades mejor ubicadas o con más ventajas, ocultas dentro de lo numeroso de esos

asentamientos humanos irregulares, con las que pretenden enriquecerse a costa de la legítima exigencia de vivienda por parte de familias que realmente sufren la carencia de un lugar propio donde guarecerse.

Este tipo de problemas ha derivado en grandes conflictos urbanos que repercuten en el bienestar social de los sonorenses, a causa del desorden urbano que genera el crecimiento desmedido sin una planeación de largo plazo, degenerando en una crisis urbana con problemas de hacinamiento, insalubridad, insuficiencia de servicios públicos e inseguridad pública, entre otros.

El problema de la vivienda en Sonora, refleja un crecimiento urbano desordenado y anárquico, sustentado en causas de carácter estructural. El modelo actual de desarrollo ha sostenido un proceso inequitativo e injusto de la economía, ocasionando graves deterioros en sectores productivos importantes de nuestra Entidad, especialmente en el área rural o sub-urbana, generando movimientos migratorios a las grandes ciudades en busca de mejores oportunidades; y, por otra parte, la dinámica de crecimiento de la población y su escasa incorporación a las actividades económicas, reclaman una importante demanda de vivienda en las ciudades de nuestra Entidad.

En la actualidad, observamos que la demanda de vivienda de interés social, se desenvuelve mediante el desarrollo del círculo vicioso de invasión masiva antes descrito, seguido de la expropiación o negociación de compra a los propietarios originales, para la posterior regularización de invasores, que se ve acrecentado por la corrupción institucional y la existencia de esos supuestos dirigentes sociales que han encontrado en este rubro su modus vivendi.

Aunado a esto, esta la escasez de de financiamiento para esa demanda de vivienda social, lo que solo abona al conflicto sobre este tema, ya que son cada vez mas familias las que ven en la invasión de la propiedad ajena, una opción viable para resolver su problema de falta de habitación propia, ante los bajos salarios que perciben, que no les permiten acceder a los más básicos esquemas de financiamiento popular y, por otro lado, los subsidios en la materia se agotan rápidamente, como ya lo hemos visto en los últimos años.

Es por eso, que necesitamos actuar de manera inmediata y atender este delicado problema que amenaza con afectar gravemente nuestros centros urbanos en los próximos años, en perjuicio de las futuras generaciones de sonorenses, por el rezago considerable que existe en este tema, y que solamente vendrá en aumento conforme pase el tiempo.

Ante esta situación, es necesario contar con una Ley de Vivienda para nuestro Estado, que pueda garantizar el derecho a una vivienda digna y decorosa en el ámbito de las declaratorias de Derechos Humanos en el mundo, y que ya recoge la Constitución Política de nuestro País dentro de las Garantías Constitucionales, para que responda a las necesidades que existen en nuestro Entidad con un marco jurídico que regule las competencias de las autoridades, los lineamientos generales de política pública, los mecanismos de coordinación, el esquema de participación social y, los instrumentos de seguimiento y evaluación de los programas respectivos, como aspectos más importantes.

No es el propósito de esta iniciativa desechar los instrumentos que se han creado con anterioridad en materia de vivienda para empezar nuevamente de cero. Al contrario, esta propuesta pretende reforzar esas herramientas jurídicas que actualmente están en funcionamiento y que han probado cierta eficacia en el combate del rezago habitacional de nuestra Entidad, otorgándole a las autoridades en la materia mas facultades dentro de un nuevo marco jurídico que les permita ampliar su campo de acción en beneficio de las familias sonorenses que demandan una vivienda digna y decorosa.”

Derivado de lo anterior, esta Comisión somete a consideración del Pleno de este Poder Legislativo el presente dictamen, mismo que se funda en las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA.- Es facultad constitucional y de orden legal de los diputados al Congreso del Estado, iniciar ante este Órgano Legislativo las leyes, decretos o acuerdos de observancia y aplicación en el ámbito jurisdiccional del Estado, atento lo dispuesto por los artículos 53, fracción III, de la Constitución Política del Estado de Sonora y 32, fracción II, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo.

SEGUNDA.- Conforme al orden jurídico local, es potestad constitucional exclusiva de este Poder Legislativo, discutir, aprobar y expedir toda clase de leyes, decretos y acuerdos de observancia y aplicación en el ámbito territorial del Estado, siendo materia de ley toda resolución que afecte a las personas en general; de decreto la que otorgue derechos o imponga obligaciones a personas determinadas y, de acuerdo, en los demás casos, según lo dispuesto por el artículo 52 de la Constitución Política del Estado de Sonora.

TERCERA.- Corresponde a esta Soberanía velar por la conservación de los derechos de los ciudadanos y habitantes del Estado y proveer, por cuantos medios estén a su alcance, a su prosperidad general, pudiendo concurrir con los demás poderes del Estado y gobiernos municipales, a la consecución de los fines y propósitos que redunden en beneficio de la colectividad; asimismo, el Congreso tiene facultades para expedir leyes en el Estado que fijen las bases para la promoción a la vivienda, conforme a lo dispuesto por el artículo 64, fracciones VII y XXXV de la Constitución Política del Estado de Sonora.

CUARTA.- Según se desprende del artículo 4º, párrafo quinto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa, garantía que debe ser observada por autoridades de los distintos órdenes de gobierno, desde el ámbito de competencias que la propia Constitución y las leyes a cada uno le imponen.

Cabe mencionar que en el mes de junio del año 2006, se creó la Ley de Vivienda, reglamentaria del artículo 4º constitucional, en materia de vivienda, abrogando la Ley Federal de Vivienda de 1984, con el objeto de establecer y regular la política nacional, los programas, los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa, definida esta como un área prioritaria para el desarrollo nacional.

En México, el mercado inmobiliario, en los últimos años, ha tenido sus altas y sus bajas, por lo que, actualmente, existe una gran demanda de vivienda que no ha sido cubierta por la industria del ramo, principalmente vivienda de interés social o de bajo costo; situación que propicia que cada vez resulte más difícil para la clase trabajadora, encontrar créditos baratos que permitan obtener una vivienda digna para los trabajadores y sus familias, lo que va en detrimento de la economía familiar y genera una serie de problemas de carácter social, tales como las invasiones y las demandas legales por incumplimiento de obligaciones, por mencionar algunos, al verse éstos obligados, en algunos casos, a obtener créditos muy caros y, en otros casos, al no tener un lugar donde resguardarse por la falta de oportunidades que permita a las familias de escasos recursos económicos, acceder a una vivienda digna y decorosa.

Cabe mencionar que la iniciativa materia de este dictamen, fue sometida al análisis de los diversos grupos parlamentarios que integran esta Legislatura, lo que dio origen a una nueva propuesta, cuyo contenido es del tenor siguiente:

La presente Ley está conformada por 16 Capítulos que, a su vez, se encuentran conformados por un total de 95 artículos.

El capítulo primero describe las *Disposiciones Generales*; en dicho capítulo se expresan los objetivos de la ley, así como sus principios rectores, políticas estatales y términos y autoridades involucradas, para así lograr un mayor y más claro entendimiento de la participación de dicha ley en la sociedad.

El capítulo segundo, habla sobre las *Autoridades y sus Organismos Auxiliares*, determina las autoridades competentes en dicha ley, así como las demás autoridades que podrán participar y verse involucradas en la aplicación de la presente ley de vivienda.

El capítulo tercero, contempla la creación, conformación y operación de la *Comisión de Vivienda del Estado de Sonora*, otorgándole facultades específicas, para que con ellas actúe de conformidad a lo establecido en la ley.

El capítulo cuarto, es el relativo al *Consejo Estatal de Vivienda del Estado de Sonora* y de igual manera establece su función y participación en materia de vivienda.

El capítulo quinto, denominado: *de la Competencia Municipal*, determina el alcance de las instituciones municipales, sus atribuciones y funcionamiento, para con esto dejar bien delimitada la actuación de la autoridad municipal dentro de lo que conforma la materia de vivienda.

El capítulo sexto aborda el tema de la *Coordinación Gubernamental en materia de Vivienda*, se determina el tipo de coordinación que se deberá llevar a cabo dentro de la aplicación de la ley de vivienda, dejando en claro que todos los programas municipales y estatales deberán estar coordinados con el propósito de llevar a cabo esfuerzos conjuntos que beneficien al municipio y al estado mutuamente y no se interpongan, de esta manera todo los trabajos en materia de vivienda estarán llevados a cabo con la mayor eficiencia y buen uso de recursos.

El capítulo séptimo habla de la *Concertación del Sector Público con los Sectores Social y Privado*, dentro de este capítulo se incluye la posibilidad de contratación con los sectores privados y sociales, para con ello facilitar la carga, tanto económica como técnica del estado con el fin de agilizar los procesos y poder llegar más rápido a la solución de problemáticas sociales apremiantes, todo esto limitados por el bien común y el bienestar social.

El capítulo octavo describe el *Financiamiento a la Vivienda*; en este capítulo se determina la forma en que el Estado podrá financiar todos aquellos proyectos enfocados a la vivienda, y la manera en que estos podrán ser accesibles a la sociedad, con el objeto de maximizar los recursos y poder proveer a la sociedad con una muy necesitada vivienda, sin que el costo de estas sean demasiado elevados para poder ser adquiridas.

En el capítulo noveno se describen los *Estímulos a la Vivienda*. Determina la manera en que el Estado deberá apoyar la producción, construcción e implementación de programas de vivienda, mediante estímulos fiscales, implementación de programas de financiamiento y demás técnicas de promoción que lleven al mejoramiento de programas de vivienda.

El capítulo décimo establece las *Normas para la Vivienda* con el objeto de que todos los programas y proyectos de vivienda estén en congruencia a las necesidades de cada centro poblacional, para que el crecimiento de viviendas sea responsable, planificado y sustentable, de esta manera se evitaren gastos innecesarios y se podrá prevenir los posibles problemas de urbanización.

El capítulo décimo primero, determina los mínimos de la *Calidad y Sustentabilidad de la Vivienda*, de esta manera busca determinar el nivel mínimo de calidad en la construcción de viviendas, para que la sociedad sonorensa pueda contar con una vivienda digna, reduciendo el riesgo de viviendas de baja calidad y poca durabilidad, y con ello asegurar el patrimonio de las familias sonorenses en las últimas técnicas y tecnologías de construcción.

El capítulo décimo segundo describe la *Producción Social de Vivienda*, es decir, busca implementar métodos para promover la producción de la vivienda enfocado a un fin social, poniendo las bases para propiciar una comunicación y participación ideal entre el Estado y los sectores privados, así como apoyar el desarrollo de programas sociales que tengan el objeto la

implementación de programas de vivienda, simplificando los tramites y agilizando todas las actuaciones tendientes a vivienda.

El capítulo décimo tercero define el método para la *Enajenación y Arrendamiento de la Vivienda Social y de Lotes de Fraccionamientos Populares*, establece las bases para el arrendamiento social de vivienda, simplificando tramites e ideando una metodología para poder poner accesible los terrenos y demás lotes que tengan el potencial para ser viviendas, y con ello abrir la inversión para la construcción y urbanización de zonas baldías o en desuso.

El capítulo décimo cuarto establece el *Sistema Estatal de Información e Indicadores de Suelo y Vivienda* para determinar la efectividad de los programas estatales y municipales de vivienda, los programas de fomento, la simplificación y mejora continua de los procedimientos administrativos en materia de vivienda y otros indicadores poblacionales que puedan mejorar los programas y proyectos de vivienda, se establece un sistema de información, en donde se recabara toda la información pertinente, para con ello poder llevar un control y fomentar la mejora continua de las instituciones.

El capítulo décimo quinto toca el tema de los *Comités de Participación Ciudadana* como una forma de organización vecinal en los distintos fraccionamientos, colonias, barrios o comunidades de los municipios de la Entidad, cuya función principal es vincular a los habitantes del entorno en que hayan sido designados, con las autoridades del gobierno municipal de que se trate, para el logro de beneficios comunitarios.

Por último, el capítulo décimo sexto establece las *Responsabilidades, Sanciones, Medidas de Seguridad y Recurso*, se determinan las posibles sanciones en las que puedan incurrir tanto el sector público como el privado, al momento de infringir dicha ley, esto para asegurar la implementación de la ley y prevenir el mal uso de las instituciones y programas de vivienda. De igual manera se describen los recursos que puedan ser recurridos en caso de incumplimiento de contratos u otras disposiciones contenidas en la presente ley.

En ese sentido, es importante resaltar que la propuesta normativa tiene por objeto establecer las bases para impulsar la adquisición de vivienda, principalmente de carácter social, en el Estado de Sonora, así como establecer un marco normativo especial para dicha temática, por lo que, en atención a todo lo antes expuesto, esta Comisión hace suyos los argumentos vertidos por quienes inician y considera procedente la aprobación de la misma, con el objeto de darle la verdadera importancia que el tema de la vivienda merece en el territorio sonorense, con el ánimo de buscar mejores oportunidades de acceso a la vivienda para la población, preferentemente para aquella que se encuentre en situación de pobreza, marginación o vulnerabilidad.

En consecuencia, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 52 de la Constitución Política del Estado de Sonora, sometemos a consideración del Pleno el siguiente proyecto de:

LEY DE VIVIENDA PARA EL ESTADO DE SONORA

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- La presente ley es de orden público y tiene por objeto:

I.- Sentar las bases para la planeación y elaboración de las políticas estatales de vivienda, de los programas y acciones habitacionales a cargo de los gobiernos estatal y municipales;

II.- Fomentar la participación de los sectores social y privado para la producción, mejoramiento, adquisición, financiamiento y uso de vivienda en todos sus tipos y modalidades; y

III.- Establecer los criterios de protección, promoción y atención prioritaria de vivienda para la población de más bajos ingresos, de conformidad con la normatividad aplicable.

Artículo 2.- Las disposiciones de la presente ley deberán aplicarse bajo los principios de equidad e inclusión social que permitan a todos los habitantes del Estado, ejercer su derecho constitucional a la vivienda.

Las políticas y los programas, así como los instrumentos y apoyos a la vivienda a que se refiere este ordenamiento, se regirán por los principios de respeto a la legalidad y protección jurídica a la legítima tenencia; así mismo, buscaran desincentivar la invasión de predios y el crecimiento irregular de las ciudades y zonas rurales.

Artículo 3.- Las políticas estatales de vivienda se orientarán por los siguientes lineamientos generales:

I.- Promover acciones encaminadas a la satisfacción progresiva del derecho a la vivienda que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

II.- Considerar la vivienda como factor de ordenamiento territorial, de desarrollo urbano y de preservación de los recursos naturales y del medio ambiente;

III.- Asegurar la congruencia de las acciones de vivienda con base en lo establecido en los programas de desarrollo urbano de los centros poblacionales y la normatividad correspondiente;

IV.- Ampliar las posibilidades de acceso a la vivienda a un mayor número de familias, equilibrando y considerando las distintas regiones del Estado y sus características;

V.- Fomentar, reconocer y concertar la participación de los diferentes productores de vivienda: personas, familias, instituciones y organismos de los sectores público, social y privado;

VI.- Facilitar la producción de vivienda mediante la simplificación, reducción de trámites y requisitos, conforme a las disposiciones normativas aplicables;

VII.- Identificar, alentar y apoyar las acciones habitacionales y la producción social de vivienda;

VIII.- Establecer, de conformidad con el atlas de riesgos previsto en la Ley de Protección Civil para el Estado de Sonora y conforme a la normatividad aplicable, 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;

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

X.- Destinar recursos a la investigación tecnológica, a la innovación y a la promoción de sistemas constructivos acordes a las necesidades sociales, con el concurso de las instancias u órganos competentes;

XI.- Promover y estimular la producción y distribución de materiales y elementos para la construcción de vivienda de carácter innovador, para mejorar la sustentabilidad, seguridad y habitabilidad, a efecto de buscar reducir sus costos;

XII.- Difundir entre la población la información relativa a los programas públicos en materia de vivienda, así como los organismos y empresas que se apegan a ellas;

XIII.- Implementar políticas ambientales en los planes y programas que maneje la Comisión;

XIV.- Promover la participación social y la integración vecinal para mejorar la conservación, mantenimiento y el desarrollo social de los distintos desarrollos habitacionales; y

XV.- Instituir, proponer, someter y/o convenir en coordinación con las autoridades del orden municipal, estatal y federal, según sea el caso, las políticas y programas públicos de vivienda, encaminadas a la corrección y prevención del fenómeno social que afecta a la entidad, relacionada con el gran número de viviendas abandonadas y/o despojadas.

Artículo 4.- Las políticas y los programas públicos de vivienda, así como sus instrumentos y apoyos, deberán considerar los distintos tipos y modalidades de producción habitacional, fundamentalmente la vivienda popular o económica y de interés social; en propiedad, arrendamiento o en otras formas legítimas de tenencia.

Se deberán considerar también las diversas necesidades habitacionales, como son: adquisición o habilitación de suelo, en cualquiera de las modalidades de uso; lotes con infraestructura básica; parques de materiales para construcción de vivienda; mejoramiento de vivienda; sustitución de vivienda; vivienda nueva; capacitación; asistencia integral e investigación de vivienda y suelo; y, recuperación, remozamiento y venta de viviendas abandonadas.

Además, se propiciará que la oferta de vivienda digna refleje los costos de suelo, infraestructura, servicios, edificación, financiamiento y titulación más bajos de los mercados respectivos, para lo cual, se deberán incorporar medidas de información, competencia, transparencia y las demás que sean convenientes para lograr este propósito.

Artículo 5.- Para los efectos de esta ley, se entiende por:

I.- Acción habitacional: la actividad tendiente a la producción, distribución, uso y mejoramiento de viviendas, así como al equipamiento y los servicios urbanos de las mismas;

II.- Autoconstrucción de vivienda: el proceso de construcción o edificación de la vivienda realizada directamente por sus propios usuarios, en forma individual, familiar o colectiva;

III.- Autoproducción de vivienda: el proceso de gestión de suelo, construcción y distribución de vivienda bajo el control directo de sus usuarios de forma individual o colectiva, la cual puede desarrollarse mediante la contratación de terceros o por medio de procesos de autoconstrucción;

IV.- Comisión: la Comisión de Vivienda del Estado de Sonora;

V.- Consejo: el Consejo Estatal de Vivienda;

VI.- 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 popular o económica y de interés social;

VII.- 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;

VIII.- Conectividad: se refiere a la habilitación física de la construcción que permite la canalización del medio necesario para posibilitar la conexión de la vivienda a redes de telecomunicaciones que facultan la prestación de servicios informáticos y de comunicaciones, que emanan de las tecnologías de información y telecomunicaciones. Las especificaciones para dicha habilitación serán establecidas en el reglamento de esta ley y deberán observar las normas técnicas, estándares internacionales y disposiciones aplicables en la materia;

IX.- Políticas estatales de vivienda: el conjunto de disposiciones, criterios, lineamientos y medidas de carácter general que se establecen para las acciones de vivienda que realicen las autoridades del Estado y de los municipios, así como su concertación con los sectores privado y social, con la finalidad de cumplir con el mandato constitucional del derecho a la vivienda digna y decorosa, ya sea de vivienda de nueva creación o de recuperación de las viviendas abandonadas, en congruencia con lo establecido en el Programa Nacional de Vivienda;

X.- Producción social de vivienda: aquélla que se realiza bajo el control de auto-productores y auto-constructores que operan sin fines de lucro y que se orienta prioritariamente a atender las necesidades habitacionales de la población de bajos ingresos; incluye aquélla que se realiza por procedimientos autogestivo 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;

XI.- Productor social de vivienda: la persona física o moral que en forma individual o colectiva produce vivienda sin fines de lucro;

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

XIII.- Vivienda de interés social: aquella que sea adquirida o susceptible de ser adquirida por personas de bajo ingreso sujetos a subsidio federal, estatal o municipal para adquisición de vivienda. En el caso de no existir un programa de subsidios, se considerara aquella cuyo monto al término de su edificación, no exceda del valor que resulte de multiplicar por treinta el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, elevada esta cantidad al año;

XIV.- Vivienda digna y decorosa: la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos, construcción, habitabilidad, salubridad, que cuente con los servicios básicos y de conectividad y que brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos;

XV.- Vivienda popular o económica; aquella que sea adquirida o susceptible de ser adquirida por personas de bajo ingreso sujetos a subsidio federal, estatal o municipal para adquisición de vivienda. En el caso de no existir un programa de subsidios, se considerara aquella cuyo monto al término de su edificación, no exceda del valor que resulte de multiplicar por once el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, elevada esta cantidad al año;

XVI.- Vivienda progresiva; aquella que se construye en etapas de acuerdo a los recursos económicos del beneficiario y necesidades de los propios usuarios; y

XVII.- Vivienda abandonada; edificación cuyo estado es el abandono y deterioro de la misma, cuya situación pone en riesgo a la sociedad como foco de infección y fomento a la delincuencia.

CAPÍTULO II

DE LAS AUTORIDADES Y SUS ORGANISMOS AUXILIARES

Artículo 6.- Para los efectos de esta ley se consideran autoridades en materia de vivienda:

I.- El Ejecutivo del Estado;

II.- La Comisión; y

III.- Los ayuntamientos.

Artículo 7.- El Ejecutivo del Estado y los ayuntamientos ejercerán coordinadamente las atribuciones correspondientes previstas esta ley; asimismo, coordinarán las acciones relacionadas con la planeación del desarrollo habitacional, así como la ejecución de acciones e inversiones en la materia, para simplificar trámites y optimizar recursos en los programas de vivienda y para la promoción de fraccionamientos de vivienda popular o interés social, en los términos de la ley de la materia.

Artículo 8.- Compete al titular del Poder Ejecutivo del Estado:

I.- Conducir las políticas estatales de vivienda, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y demás ordenamientos aplicables;

II.- Aprobar el Programa Estatal de Vivienda;

III.- Celebrar con el Ejecutivo Federal y con las entidades de la administración pública federal o municipal, propietarios, desarrolladores y productores sociales de vivienda, toda clase de actos jurídicos para el desarrollo de programas y acciones de suelo y de vivienda;

IV.- Promover la participación 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 legales aplicables, así como fomentar la participación e información ciudadana y recibir las opiniones de los grupos sociales que integran la comunidad, respecto a la elaboración, actualización, ejecución y evaluación del Programa Estatal de Vivienda;

V.- Vigilar el cumplimiento de esta ley, del Programa Estatal de Vivienda y de las demás disposiciones aplicables en la materia, e imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas;

VI.- Nombrar y remover libremente al Director General de la Comisión; y

VII.- Las demás que le señalen las leyes y los reglamentos aplicables.

CAPÍTULO III

DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA DEL ESTADO DE SONORA

Artículo 9.- La Comisión es un organismo público descentralizado del Ejecutivo del Estado, con personalidad jurídica y patrimonio propio, responsable de la ejecución, promoción y control de las acciones de vivienda y suelo para vivienda del Gobierno del Estado.

La Comisión tendrá su domicilio en la capital del Estado, y podrá establecer oficinas en cualquiera de los municipios del Estado, atendiendo a la disponibilidad presupuestal.

Artículo 10.- La Comisión tendrá las siguientes atribuciones:

I.- Proponer al Ejecutivo del Estado, las políticas estatales de vivienda;

II.- Promover, ejecutar y concertar programas, acciones e inversiones en materia de vivienda, en todos sus tipos y modalidades, con la participación de los gobiernos de los diferentes ámbitos y de los sectores social y privado;

III.- Promover y apoyar mecanismos de financiamiento para particulares en materia de vivienda, con la participación de otras dependencias y entidades de la administración pública federal, estatal o municipal, de las instituciones de crédito, públicas y privadas;

IV.- Asesorar a los gobiernos municipales que así lo soliciten en la elaboración y ejecución de sus planes o programas de suelo y vivienda, así como en la capacitación técnica de su personal;

V.- Promover, apoyar y realizar investigaciones científicas y tecnológicas en materia de vivienda;

VI.- Coordinar la operación y funcionamiento del Sistema de Información a que se refiere esta ley;

VII.- Promover la ordenación territorial de los centros de población de conformidad con la normatividad aplicable y conjuntamente con las dependencias y entidades de la administración pública federal y municipal que corresponda, así como coordinar las acciones que el Ejecutivo del Estado convenga en esta materia, con la participación de los sectores social y privado;

VIII.- Participar en la formulación, promoción, evaluación y ejecución del Programa de Desarrollo Urbano, de conformidad con lo establecido en la Ley de Planeación para el Estado de Sonora y la normatividad aplicable;

IX.- Identificar las necesidades de infraestructura y equipamiento, y proponer su incorporación en el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como promover y apoyar su ejecución con los municipios y con los sectores social y privado, en el ámbito de su competencia;

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

XI.- 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;

XII.- Fungir como agente técnico de los fondos crediticios y financieros destinados a la ejecución de obras y servicios en materia de infraestructura y equipamiento, para apoyar la vivienda;

XIII.- Apoyar técnicamente a los municipios y a los grupos sociales organizados, en la integración y elaboración de estudios y proyectos de infraestructura urbana;

XIV.- 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;

XV.- Ejecutar proyectos para la adquisición de suelo, urbanización y venta de lotes con servicios, que promuevan el desarrollo urbano y habitacional, de conformidad con la normatividad aplicable;

XVI.- Desarrollar, ejecutar y promover esquemas, instrumentos, mecanismos y programas de financiamiento para la vivienda, en sus diferentes tipos y modalidades, priorizando la atención a la población de más bajos ingresos, coordinando su ejecución con las instancias correspondientes;

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

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

XIX.- Fomentar y apoyar programas y proyectos para la constitución y operación de organismos de carácter no lucrativo en materia de vivienda;

XX.- Realizar la planeación, programación y presupuestación de las acciones de vivienda de su competencia, otorgando atención preferente a la población de más bajos ingresos;

XXI.- Constituir reservas territoriales para fines habitacionales, en los términos de esta ley, así como convenir programas y acciones de vivienda y de suelo para vivienda con la Federación y con los municipios;

XXII.- Apoyar a las autoridades municipales en la planeación, gestión de recursos, operación de programas y en la ejecución de acciones en materia de suelo para vivienda y vivienda;

XXIII.- Celebrar con el Ejecutivo Federal y con las entidades de la administración pública federal, estatal o municipal, propietarios, desarrolladores y productores sociales de vivienda, toda clase de actos jurídicos para el desarrollo de programas de vivienda y acciones inmobiliarias;

XXIV.- Promover la participación de los sectores social y privado en la instrumentación de los programas y acciones de suelo para vivienda y vivienda, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y en los demás ordenamientos legales aplicables;

XXV.- Promover y operar por si misma y ante las instituciones de crédito e instituciones de vivienda, la disponibilidad de recursos financieros para créditos hipotecarios en el Estado de Sonora;

XXVI.- Vincular las políticas estatales de vivienda con las políticas nacional y municipales en la materia, así como las acciones de fomento al crecimiento económico, de desarrollo social, desarrollo urbano, desarrollo rural, ordenación del territorio, mejoramiento ambiental y aprovechamiento óptimo de los recursos naturales;

XXVII.- Convenir inversiones y mecanismos de financiamiento y coordinación para ampliar la oferta habitacional; facilitar el crédito a toda la población; consolidar la producción social de vivienda y lograr una mayor transparencia y equidad en la asignación de los apoyos, estímulos y subsidios federales para la adquisición, construcción y mejoramiento de viviendas, particularmente los dirigidos a la población de más bajos ingresos;

XXVIII.- Ser beneficiario de las expropiaciones y adquisiciones que realice el Gobierno del Estado que se destinen para asentamientos humanos o para constituir la reserva territorial urbana y rural para vivienda en el Estado;

XXIX.- Ejecutar las obras de construcción relativas a sus funciones, fines y objeto, por si o a través de terceros o las que le encarguen por diversos programas estatales y/o federales;

XXX.- Instrumentar mecanismos indicativos de las tendencias del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial a mediano y largo plazo, así como realizar la planeación, programación y presupuestación de las acciones de suelo y vivienda del Estado, otorgando atención preferente a la población en situación de pobreza;

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

XXXII.- Promover la participación 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 legales aplicables;

XXXIII.- Informar a la sociedad sobre las acciones que realicen en materia de suelo y vivienda;

XXXIV.- Formular el Programa Estatal de Vivienda en congruencia con los lineamientos de la Política Nacional de Vivienda, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;

XXXV.- Evaluar y dar seguimiento a la aplicación de los fondos que se deriven de las acciones e inversiones convenidas con otras instancias públicas o privadas, en los términos de las fracciones anteriores;

XXXVI.- Implementar programas, esquemas y mecanismos, los cuales podrán ser en concurrencia con los ayuntamientos, para la adquisición de vivienda abandonada o en desuso por parte de personas interesadas, fungiendo como intermediario entre éstos y los propietarios de dichas viviendas, dependencias y organismos públicos, sociedades dedicadas a la construcción de vivienda e instituciones de crédito, como un medio para disminuir los índices de vandalismo en viviendas, prevenir su invasión y mejorar la salubridad; asimismo, se le impondrá la sanción administrativa correspondiente al propietario de toda aquella vivienda que no sea atendida y que se encuentre en estado de abandono; y

XXXVII.- Las demás que le señale la presente ley y las demás disposiciones legales y normativas aplicables.

Artículo 11.- El patrimonio de la Comisión estará constituido por:

I.- Los bienes, derechos y obligaciones que adquiera por cualquier título jurídico o que se le asignen o adjudiquen;

II.- Las ministraciones presupuestales y donaciones que se le otorguen;

III.- Los rendimientos que obtenga por virtud de sus operaciones; y

IV.- Los ingresos que reciba por cualquier otro concepto.

Artículo 12.- Para su gobierno, operación, administración y funcionamiento, la Comisión contará con una Junta de Gobierno y un Director General, así como con las unidades administrativas necesarias para cumplir con sus atribuciones y que permita el presupuesto.

Artículo 13.- La Junta de Gobierno será el máximo órgano de la Comisión y estará integrada por:

I.- El Gobernador del Estado de Sonora, quien la presidirá;

II.- El titular de la Secretaría de la Desarrollo Social del Estado de Sonora, quien fungirá como presidente en ausencia del Gobernador del Estado;

III.- El titular de la Secretaría de Hacienda del Estado de Sonora;

IV.- El titular de la Secretaría de Economía del Estado de Sonora;

V.- El titular de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora;

VI.- El titular de la Secretaría de Agricultura, Ganadería, Recursos Hidráulicos, Pesca y Acuicultura del Estado de Sonora;

VII.- Tres representantes de los municipios del Estado, designados de conformidad con el procedimiento que señale el reglamento de esta ley; y

VIII.- Un miembro del Consejo, electo de entre los vocales representantes de los sectores social y privado relacionados con el sector vivienda, electos en los términos del reglamento de esta ley;

Cada integrante propietario designará su suplente.

El cargo de los integrantes de la Junta de Gobierno será de naturaleza honorífica, por lo que no percibirán retribución, emolumento o compensación alguna por el desempeño de sus funciones.

Los integrantes de la Junta de Gobierno tendrán derecho a voz y voto.

El Director General de la Comisión será el Secretario Técnico, el cual tendrá derecho solamente a voz.

Artículo 14.- La Junta de Gobierno tendrá las siguientes atribuciones:

I.- Aprobar el reglamento interior, así como la demás normatividad necesaria para el funcionamiento de la Comisión, a propuesta del Director General;

II.- Aprobar el programa institucional de la Comisión;

III.- Aprobar anualmente en términos de la normatividad aplicable, el proyecto de presupuesto de ingresos, el programa operativo y el presupuesto general de gastos e inversión, así como los requerimientos de transferencias o subsidios de la Comisión, los cuales deberán hacerse del conocimiento del Gobernador del Estado;

IV.- Autorizar las políticas para la celebración de acuerdos, convenios, contratos, mandatos y comisiones relacionados con las atribuciones de la Comisión;

V.- Aprobar las políticas generales, así como de colaboración con los sectores social y privado;

VI.- Formular las reglas de operación de los programas a cargo de la Comisión;

VII.- Aprobar los programas anuales de adquisición, arrendamiento y enajenación de bienes muebles e inmuebles, de realización de obras y de prestación de servicios, que se requieran para el cumplimiento de las atribuciones de la Comisión;

VIII.- Analizar y aprobar, en su caso, los informes que rinda el Director General;

IX.- Conocer y resolver aquellos asuntos que someta a su consideración el Director General;

X.- Conocer las opiniones y recomendaciones del Consejo;

XI.- Aprobar la creación de subcomisiones y grupos de trabajo para la atención de temas específicos;

XII.- Otorgar facultades al Director General para que en representación de la Comisión ejerza actos de dominio inherentes a las atribuciones de la Comisión; y

XIII.- Las demás que determine el Gobernador del Estado, esta ley y su reglamento.

Artículo 15.- La Junta de Gobierno celebrará sesiones ordinarias por lo menos tres veces al año y las extraordinarias que resulten necesarias a propuesta del Director General de la Comisión.

Las sesiones de la Junta de Gobierno serán válidas con la asistencia de la mitad más uno de sus integrantes presentes, entre los cuales deberá estar presente su Presidente. Las decisiones o acuerdos serán válidos por mayoría de votos de los miembros presentes.

Artículo 16.- El Director General de la Comisión contará con las siguientes facultades:

I.- Representar legalmente a la Comisión, gozando para tal efecto con poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración, con todas las facultades generales y aun las especiales que para su ejercicio requieran de cláusula específica en términos del artículo 2831 del Código Civil para el Estado de Sonora y su correlativo el artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal, así como para suscribir, endosar, avalar y negociar títulos de crédito, en términos de los artículos 9° y 85 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; articular y absolver posiciones; comparecer en juicio formulando y dando contestación a toda clase de demandas, incluso en el juicio de amparo; formular denuncias y querellas exigiendo la reparación del daño; otorgar el perdón y el desistimiento de la acción penal y en general realizar y llevar a cabo todo tipo de trámites y gestiones de carácter judicial y administrativo a nombre de la Comisión;

II.- Administrar los recursos humanos, materiales y financieros asignados a la Comisión de conformidad con las políticas y criterios que establezca la Junta de Gobierno;

III.- Nombrar y remover a los servidores públicos necesarios de la propia Comisión, así como proponer a la Junta de Gobierno la fijación de sueldos y demás prestaciones conforme a las asignaciones globales del presupuesto de gasto corriente aprobado por la propia Junta de Gobierno;

IV.- Celebrar los actos jurídicos, convenios y contratos para el adecuado ejercicio de las atribuciones de la Comisión, de conformidad con la normatividad aplicable;

V.- Proponer a la Junta de Gobierno para su aprobación, el reglamento interior de la Comisión, así como el programa institucional;

VI.- Presentar ante la Junta de Gobierno, el informe anual de las actividades de la Comisión, así como de la situación que guardan los programas a su cargo; y

VII.- Las demás que determine esta ley y el reglamento interior de la Comisión.

Artículo 17.- Las funciones de control, evaluación y vigilancia de la gestión pública de la Comisión estarán a cargo del órgano de control y desarrollo administrativo y de los comisarios públicos oficial y ciudadano que designe la Secretaría de la Contraloría General, quienes desempeñarán sus funciones en los términos de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Sonora y demás disposiciones aplicables.

El titular del órgano de control y desarrollo administrativo y el comisario público participarán con voz pero sin voto en las sesiones de la Junta de Gobierno de la Comisión.

Artículo 18.- Las dependencias y entidades de la administración pública del Estado tienen la obligación de proporcionar la información o cooperación técnica que la Comisión les solicite, en términos de la normatividad aplicable.

CAPÍTULO IV

DEL CONSEJO ESTATAL DE VIVIENDA DEL ESTADO DE SONORA

Artículo 19.- El Consejo es la instancia de consulta y asesoría de la Comisión y sesionará cuando menos una vez al año, conforme al reglamento de la presente ley.

Artículo 20.- El Consejo se integrará de la siguiente manera:

I.- Un Presidente, que será el Gobernador del Estado;

II.- Un Secretario Técnico, que será el Director General de la Comisión;

III.- Hasta once vocales, como representantes de las diversas dependencias y entidades de la administración pública federal, estatal y municipal, propuestos por el Presidente del Consejo; y

IV.- Hasta siete vocales, dentro de los cuales deberán incluirse a por lo menos dos representantes de cada uno de los sectores educativos, social y privado, relacionados con el sector vivienda, electos en los términos del reglamento de esta ley.

El desempeño del cargo como miembro del Consejo será a título honorífico, por lo que sus integrantes no percibirán retribución, emolumento o compensación alguna por el desempeño de sus funciones.

El Consejo podrá asistirse de profesionales y expertos que le auxilien e informen en determinados temas o asuntos.

Las ausencias del Gobernador serán suplidas por quien éste designe.

Artículo 21.- El Consejo tendrá las siguientes atribuciones:

I.- Conocer, discutir y formular propuestas respecto de las políticas contenidas en el Programa Estatal de Vivienda y emitir opiniones sobre su cumplimiento;

II.- Proponer criterios para la planeación y ejecución de las políticas y programas de vivienda;

III.- Proponer al Gobernador del Estado reformas al marco jurídico vigente en materia de vivienda;

IV.- Aprobar la creación de comités y grupos de trabajo para la atención de temas específicos y emitir los lineamientos para su operación;

V.- Conocer las evaluaciones de los programas de vivienda y de la aplicación de las acciones e inversiones intersectoriales para el logro de una vivienda digna y decorosa y, en su caso, formular las propuestas correspondientes; y

VI.- Emitir los lineamientos para su operación y funcionamiento.

CAPÍTULO V

DE LA COMPETENCIA MUNICIPAL

Artículo 22.- En materia de vivienda, compete a los ayuntamientos, por conducto de la unidad administrativa correspondiente:

I.- Fijar las políticas municipales de vivienda en congruencia con esta ley;

II.- Formular, aprobar y ejecutar los programas municipales de suelo y vivienda, de conformidad con los lineamientos de la Política Nacional señalados por la Ley de Vivienda Federal, en congruencia con el Programa Estatal de Vivienda y demás ordenamientos locales aplicables, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;

III.- Realizar la planeación, programación y presupuestación de las acciones de suelo y vivienda de su competencia, otorgando atención preferente a la población de más bajos ingresos;

IV.- Establecer la unidad administrativa responsable de las políticas de vivienda;

V.- Establecer las zonas para el uso habitacional, de conformidad con los programas de desarrollo urbano de los centros de población correspondiente y demás legislación aplicable en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y medio ambiente;

VI.- Coordinarse con el Gobierno del Estado para la ejecución y el seguimiento de los programas estatal y municipal de vivienda, así como de las obras, acciones e inversiones correspondientes;

VII.- Fomentar la regularización de la tenencia del suelo en los términos de la legislación aplicable, en coordinación con las instancias competentes, y de conformidad con las políticas estatales de vivienda, así como con los programas de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y de ordenamiento ecológico del territorio;

VIII.- Instrumentar mecanismos que permitan contar con suelo apto, suficiente y oportuno para las necesidades habitacionales;

IX.- Generar y proporcionar la información sobre el avance de las acciones y programas de vivienda desarrollados en el Municipio, a las dependencias y entidades de la administración pública estatal;

X.- Participar en el Sistema de Información, proveyendo y utilizando los datos que permitan conocer la situación real de la vivienda en el Municipio, tomando en cuenta el desarrollo y el crecimiento de la misma, y las condiciones que inciden en ella;

XI.- Celebrar toda clase de actos jurídicos para el desarrollo de programas de vivienda y acciones inmobiliarias, con el Ejecutivo Federal y Estatal y con las entidades de la administración pública en ambos ámbitos, propietarios, desarrolladores y productores sociales de vivienda;

XII.- Fomentar la participación ciudadana y recibir las opiniones de los grupos sociales que integran la comunidad, respecto a la elaboración, actualización, ejecución y evaluación de los programas municipales de suelo y vivienda;

XIII.- Difundir en sus municipios, la existencia y aplicación de los programas de vivienda;

XIV.- Vigilar en el ámbito de su competencia, el cumplimiento de esta ley, de los programas municipales de suelo y 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;

XV.- Coordinarse para acciones de suelo para vivienda y vivienda, en aquellos municipios con poblaciones situadas en zonas conurbadas o metropolitanas;

XVI.- Instrumentar mecanismos indicativos de las tendencias del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial a mediano y largo plazo, así como realizar la planeación, programación y presupuestación de las acciones de suelo y vivienda en su ámbito territorial, otorgando atención preferente a la población en situación de pobreza;

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

XVIII.- Coordinar acciones con el Gobierno Estatal con la finalidad de recibir apoyo para la planeación, gestión de recursos, operación de programas y ejecución de acciones en materia de suelo y vivienda; y

XIX.- Las demás que señalen las leyes y los reglamentos aplicables.

CAPÍTULO VI

DE LA COORDINACIÓN GUBERNAMENTAL EN MATERIA DE VIVIENDA

Artículo 23.- La coordinación entre las dependencias y entidades de la administración pública estatal y municipal, así como la concertación con los sectores social y privado, tendrá por objeto:

I.- Cumplir los objetivos, prioridades y estrategias de las políticas estatales de vivienda;

II.- Dar integralidad y coherencia a las acciones, instrumentos, procesos y apoyos orientados a la satisfacción de las necesidades de vivienda, particularmente de la población de más bajos ingresos;

III.- Promover la participación articulada de todos los factores productivos cuyas actividades incidan en el desarrollo de la vivienda; y

IV.- Fortalecer la coordinación entre el gobierno estatal y los municipales, así como inducir acciones de concertación con los sectores social y privado.

Artículo 24.- La programación en materia de vivienda se establecerá en:

I.- El Programa Estatal de Vivienda;

II.- Los programas municipales de vivienda; y

III.- El programa operativo anual a cargo de la Comisión.

Los programas se elaborarán de conformidad con la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora.

Artículo 25.- El Programa Estatal de Vivienda deberá formularse en congruencia con los lineamientos de la Política Nacional señalados por la Ley Federal de Vivienda y contendrá como mínimo:

I.- El diagnóstico de la situación habitacional en el Estado, incluyendo el análisis físico y poblacional, con el señalamiento específico de sus principales problemas y tendencias; así como la descripción de las oportunidades y obstáculos para el desarrollo del sector habitacional;

II.- Los objetivos, políticas y metas que se pretendan implementar;

III.- La concordancia con la planeación y programación del desarrollo económico, social, urbano y del medio ambiente del Estado;

IV.- La estrategia general, que comprenderá las acciones básicas a desarrollar, la descripción de las distintas modalidades de atención, el señalamiento de metas y prioridades y su previsible impacto en el sistema urbano, así como en el desarrollo regional, económico y social del Estado, con una visión de corto, mediano y largo plazo; identificando las fuentes de financiamiento, la estimación de recursos necesarios, así como los mecanismos para fomentar la producción de vivienda con la participación de los sectores público, social y privado;

V.- Los instrumentos para su ejecución, incluyendo: los lineamientos para la incorporación de suelo para uso habitacional, creación de reservas territoriales para vivienda, previsiones para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios para vivienda; los mecanismos y líneas para la inducción de acciones; así como para la coordinación de acciones e inversiones con la Federación y la concertación con los productores sociales y privados;

VI.- La promoción de la construcción de vivienda popular o económica y de interés social, así como del mejoramiento de la misma, la autoconstrucción y la autogestión; la promoción del acceso de la población que carezca de vivienda al financiamiento privado, mediante créditos preferentes a efecto de abatir el déficit de vivienda; los lineamientos para que la construcción de vivienda que se realice por el Estado o los municipios, se destine a ser adquirida en propiedad por los demandantes de este servicio; el fomento para la construcción de vivienda destinada a arrendamiento; y la promoción de la vivienda progresiva, con la finalidad de que personas de escasos recursos tengan oportunidad de adquirir un lote o una vivienda digna y decorosa;

VII.- Los mecanismos de coordinación y concertación entre los distintos niveles de gobierno y la sociedad; y

VIII.- La definición de indicadores y mecanismos de evaluación de avances.

Artículo 26.- El Programa Estatal de Vivienda una vez aprobado, se publicará en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado, y será obligatorio para las dependencias y entidades de la administración pública estatal.

CAPÍTULO VII

DE LA CONCERTACIÓN DEL SECTOR PÚBLICO CON LOS SECTORES SOCIAL Y PRIVADO

Artículo 27.- Los acuerdos y convenios que, en materia de vivienda, celebre el sector público con los sectores social y privado tendrán por objeto, cualquiera de los siguientes supuestos:

I.- El acceso del mayor número de personas a adquisición de vivienda, estableciendo mecanismos que beneficien preferentemente a la población de más bajos ingresos;

II.- Promover la creación de fondos e instrumentos para la generación oportuna y competitiva de vivienda y suelo para vivienda;

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

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

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

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

VII.- Mantener actualizada la información referente al inventario habitacional;

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 28.- Para la ejecución de los acuerdos y convenios a que alude el artículo anterior, el Ejecutivo del Estado y los ayuntamientos, aportarán en los instrumentos jurídicos respectivos, reservas territoriales, recursos técnicos, financieros y humanos, para llevar a cabo acciones de vivienda, así como los demás recursos que resulten necesarios para la ejecución del acuerdo o convenio, atendiendo a la naturaleza del mismo y de conformidad con la normatividad aplicable.

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

La Comisión y las unidades administrativas responsables de las políticas de vivienda en los municipios, promoverán programas tendientes a buscar la inversión de organismos federales, instituciones de crédito, organismos que apoyen acciones de vivienda, así como de la iniciativa privada, para la construcción de viviendas.

Artículo 29.- Cuando el Estado o los municipios realicen acciones de vivienda, en la selección de sus beneficiarios y proveedores, deberán preferir en igualdad de circunstancias a las personas físicas o morales que tengan su domicilio social dentro del Estado de Sonora, y a aquéllas que tengan su domicilio en el Municipio donde se ejecuten las acciones, respectivamente.

Artículo 30.- La participación de promotores de vivienda del sector privado en los programas de vivienda del Estado, estará sujeta a la coordinación y supervisión de la Comisión, que dictará las normas para la ejecución de obras e inversiones, los requisitos y trámites, el registro de los promotores y la entrega de fianzas y garantías, dependiendo del alcance de la obra, en observancia de las disposiciones vigentes.

Artículo 31.- La participación de promotores de vivienda del sector social en los programas de vivienda del Estado, estará sujeta a la supervisión de la Comisión, entidad ante la que deberán estar acreditados y registrados, conforme a las disposiciones que emita, mismas que permitirán el desarrollo autónomo de los promotores sociales y básicamente estarán orientadas a garantizar la transparencia en el manejo y aplicación de los recursos, vigilando en todo momento el que estén a salvo sus derechos como beneficiarios y productores.

CAPÍTULO VIII DEL FINANCIAMIENTO A LA VIVIENDA

Artículo 32.- La aplicación de recursos públicos para la vivienda tiene por objeto la promoción de la producción y la ampliación de la oferta habitacional y regular la relación entre el cumplimiento del derecho a la misma y los intereses de mercado, de conformidad con el Programa Estatal de Vivienda.

Artículo 33.- La Comisión diseñará y operará un conjunto de mecanismos y acciones para captar y destinar recursos presupuestales, ahorros, subsidios y financiamientos, internos o externos, así como otras aportaciones para los programas de vivienda, que respondan a las necesidades de los distintos sectores de la población, preferentemente de la población de más bajos ingresos.

Artículo 34.- Para el financiamiento a la producción y adquisición de vivienda, se impulsarán las siguientes medidas:

I.- Diversificar los esquemas de financiamiento a todos los tipos y modalidades de producción habitacional, de conformidad con los niveles de ingresos de la población que se busca beneficiar;

II.- Mejorar y ampliar los esquemas de financiamiento;

III.- Fomentar la utilización de los recursos en alianza con la banca comercial o de desarrollo, así como con entidades, cooperativas y sociedades financieras populares reconocidas por la autoridad competente y que permitan un flujo constante de financiamiento a largo plazo, con costos de intermediación financiera competitivos;

IV.- Fortalecer el mercado secundario de hipotecas, que mediante la movilización de la inversión en las carteras hipotecarias, permita ampliar la fuente de financiamiento; y

V.- Mayor participación y diversidad de intermediarios financieros, a efecto de generar una mayor competitividad en el sector.

Artículo 35.- El programa estatal y los programas municipales de vivienda se ejecutarán de acuerdo a las siguientes modalidades de financiamiento:

I.- Crédito o préstamo otorgado por instituciones financieras legalmente establecidas;

II.- Gasto, subsidio, crédito o inversión directa del gobierno estatal, a través de la Comisión;

III.- Gasto, subsidio, crédito o inversión de otros organismos públicos locales o federales de vivienda, que operan en el Estado;

IV.- Gasto, subsidio, crédito o inversión mixtos, del gobierno estatal y aportaciones del sector privado y otras fuentes de financiamiento; y

V.- Ahorro de los beneficiarios, conforme a las disposiciones legales.

Artículo 36.- La Comisión deberá llevar a cabo actividades, acuerdo o convenios que generen recursos financieros que faciliten el sustento económico para el cumplimiento de sus programas en el mediano y largo plazos.

Artículo 37.- Los recursos de la Comisión, se destinarán preferentemente a la realización de las siguientes acciones:

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

II.- Adquisición y reutilización de suelo urbano para vivienda popular o económica y de interés social;

III.- Promoción de la regularización de la tenencia de la tierra, en coordinación con las dependencias y entidades de la administración pública federal, estatal y municipal correspondientes y con la participación de los diversos grupos sociales;

IV.- Ejecución de proyectos para la adquisición de suelo para vivienda, urbanización y venta de lotes con servicios, que promuevan el desarrollo urbano y habitacional;

V.- Producción de vivienda nueva y progresiva en todas sus modalidades;

VI.- Programas de mejoramiento de vivienda;

VII.- Programas de arrendamiento habitacional;

VIII.- Programas de autoproducción y autoconstrucción de vivienda;

IX.- Programas de crédito para la adquisición de vivienda;

X.- Otorgamiento de subsidios y apoyos vinculados a los programas de ahorro para la vivienda y de suelo para uso habitacional, de adquisición de vivienda, de autoproducción y autoconstrucción de vivienda, de mejoramiento del parque habitacional y de adquisición de lotes con servicios, para la población de más bajos ingresos, que a través de la Comisión se canalicen;

XI.- Fomento de actividades de investigación científicas o técnicas para su aplicación a la vivienda, que propicien la sustentabilidad; y

XII.- Las demás acciones previstas en la presente ley, y las que las leyes y reglamentos señalen.

Artículo 38.- La Comisión impulsará la constitución de los fondos de ahorro e inversión, de administración, de garantía y de rescate para la vivienda, creados con activos seguros, rentables y de fácil liquidación, con las primas que deben pagar los beneficiarios, con los siguientes objetivos:

I.- Promover el ahorro productivo de los beneficiarios; y

II.- Que los beneficiarios puedan cubrir sus créditos en los términos y porcentajes establecidos en sus contratos.

Artículo 39.- Para el otorgamiento del financiamiento destinado a los distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda, se fomentarán programas que incorporen el ahorro previo de los beneficiarios, aprovechando las instituciones de crédito, de seguridad social y las instancias de captación de ahorro popular, particularmente las entidades de ahorro y crédito popular autorizadas por las leyes aplicables en la materia.

Artículo 40.- Los créditos destinados para adquisición o mejoramiento de vivienda para la población de más bajos ingresos podrán combinarse con el ahorro y el subsidio y otorgarse en función de la situación del beneficiario. Para los esquemas de recuperación deberá considerarse la posibilidad y capacidad de pago del beneficiario.

Artículo 41.- El Gobierno del Estado y los ayuntamientos, a través de sus dependencias y entidades, promoverán los beneficios, estímulos y facilidades que se establecen en esta ley, así como los contenidos en otras disposiciones legales y administrativas vigentes. Dichos beneficios, estímulos y facilidades serán previstos en sus respectivas leyes de ingresos, a efecto de incentivar la adquisición y el mejoramiento de viviendas, así como la producción de vivienda popular o económica y de interés social.

Artículo 42.- Los beneficiarios de los programas de vivienda popular o económica y de interés social deben por lo menos cumplir los siguientes requisitos:

I.- Ser residente del Estado de Sonora;

II.- Los propietarios de vivienda sólo podrán solicitar crédito para las acciones destinadas para el mejoramiento ó ampliación de la misma propiedad;

III.- En la determinación de sus ingresos, corresponde a los beneficiarios entregar la documentación que respalde su dicho, quienes además están obligados a permitir por parte de las autoridades de la Comisión, la verificación de la información que proporcionen; y

IV.- En el caso de la población con actividades en la economía informal, la determinación de sus ingresos se ajustará a lo que establezcan las reglas de operación de la Comisión.

Artículo 43.- La Comisión será responsable de la gestión, promoción y, en su caso, del otorgamiento crediticio para la población de más bajos ingresos, quien podrá ser considerada como sujeto de subsidio o de ayuda de beneficio social.

Artículo 44.- El Ejecutivo del Estado dentro del proyecto del presupuesto de egresos, asignará en forma separada los apoyos que se destinen a los beneficiarios de programas de vivienda popular o económica y de interés social a cargo de la Comisión.

A través del presupuesto de egresos del Estado, se sustentarán los subsidios que otorgará la Comisión a la vivienda señalada en el párrafo anterior, con cargo a su presupuesto.

El proyecto de presupuesto de egresos estatal deberá establecer el monto destinado a los programas de vivienda, el cual preferentemente, no podrá ser inferior en términos reales al del año fiscal anterior. Este gasto se buscará incrementar cuando menos en la misma proporción en que lo permita la disponibilidad de recursos a partir de los ingresos que autorice el Congreso al Gobierno del Estado.

Artículo 45.- Se considera de utilidad pública la adquisición de suelo y la constitución de reservas territoriales, para la construcción de vivienda popular o económica y de interés social.

Artículo 46.- La Comisión realizará estudios que determinen los requerimientos de suelo urbano para vivienda, a efecto de desarrollar y operar el programa estatal de vivienda.

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

Artículo 47.- En complemento a lo dispuesto en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, los apoyos e instrumentos del Ejecutivo del Estado en materia de suelo y reservas territoriales, se dirigirán a:

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

II.- Impedir los procesos de acaparamientos, subutilización y especulación de los terrenos, que tengan como fin revertir a favor de la sociedad en general las plusvalías generadas por el crecimiento urbano; y

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

Artículo 48.- La Comisión instrumentará y promoverá programas, acciones y estímulos que induzcan la colaboración y coordinación con los gobiernos federal y estatal y municipales, así como la participación de propietarios, promotores, desarrolladores y usuarios, para generar ofertas de suelo para vivienda con oportunidad, calidad y servicios, preferentemente para beneficio de la población de bajos ingresos y de los productores sociales de vivienda.

Artículo 49.- La Comisión podrá adquirir predios para destinarse a programas de vivienda.

Artículo 50.- La Comisión podrá enajenar áreas o predios de su dominio observando en todo caso las disposiciones normativas pertinentes así como lo siguiente:

I.- Que el aprovechamiento de los inmuebles sea congruente con los programas estatal y municipales de vivienda y con las disposiciones de desarrollo urbano y ecológico aplicables; y

II.- Que se cuente con un programa técnico y financiero en el que se definan las necesidades de vivienda, la aplicación de los recursos, así como las condiciones de participación del Ejecutivo del Estado y de los solicitantes.

Artículo 51.- Sin perjuicio de lo dispuesto en las disposiciones normativas correspondientes, la Comisión establecerá las disposiciones administrativas por medio de las cuales se fijarán los mecanismos de información, calificación y clasificación de los bienes de su dominio, con el objeto de normar técnica, financiera y socialmente su aprovechamiento, para ello deberá realizar:

I.- La conformación de un inventario de información pública que contendrá las necesidades y la oferta de suelo para vivienda en las localidades con mayor población en el Estado;

II.- Las medidas de simplificación del proceso de adquisición y enajenación de suelo y reservas territoriales para los programas de vivienda;

III.- Los criterios e instrumentos para la conformación y consolidación de un registro de suelo urbano con viabilidad técnica y jurídica para el desarrollo habitacional, que evite la especulación de suelo urbano y el crecimiento urbano desordenado; y

IV.- Las provisiones de suelo para la dotación de infraestructura, equipamiento, servicios y fomento del pequeño comercio necesario en los espacios habitacionales atendiendo las disposiciones que en materia del derecho del tanto, contempla la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora.

Artículo 52.- Los actos de adquisición, administración, transmisión, arrendamiento y demás relativos al aprovechamiento inmobiliario que realice la Comisión, destinados al cumplimiento y ejecución de sus programas, acciones, obras e inversiones, se sujetarán a las normas y disposiciones que establezca su Junta de Gobierno, con apego a las disposiciones de la presente Ley y la demás normatividad aplicable.

CAPÍTULO IX DE LOS ESTÍMULOS A LA VIVIENDA

Artículo 53.- La Comisión promoverá ante las dependencias y entidades de la administración pública federal, estatal y municipal conforme a las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas, la implementación de medidas para efectos de apoyar, agilizar y fomentar la producción de vivienda de carácter social, entre ellas las siguientes:

I.- Al inscribir la adquisición de un terreno, la lotificación, y las compraventas individuales, certificados, así como los contratos de crédito puente y cualquier otro acto que fomente e impulse la producción de vivienda.

II.- Ser facilitadores para la emisión de documentos que conlleven la obtención de permisos o licencias de construcción implícitos en la urbanización, edificación o cualquier acción de urbanización que se requiera dentro del objeto del presente ordenamiento.

CAPÍTULO X DE LAS NORMAS PARA LA VIVIENDA

Artículo 54.- Las acciones de vivienda que se realicen en el Estado y los municipios, deberán ser congruentes con las necesidades de cada centro de población y con los planes y programas que regulen el uso y el aprovechamiento del suelo, a fin de garantizar un desarrollo urbano ordenado y sustentable.

Artículo 55.- Los fraccionamientos, conjuntos o unidades habitacionales, así como la construcción de vivienda en todos sus tipos y modalidades, deberán evitar riesgos y contingencias a la población y a sus moradores, para lo cual deberán atender al atlas de riesgos a que se refiere la Ley de Protección Civil para el Estado de Sonora y a las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, y en todo caso no podrán autorizarse:

I.- Los ubicados en áreas con peligro de desbordamiento de ríos;

II.- Los ubicados en áreas reservadas para recargas de acuíferos;

III.- Los sujetos a erosión hídrica;

IV.- Los que presenten fallas geológicas;

V.- Los ubicados en cañadas, barrancas, cañones susceptibles a erosión y asociados a intensas precipitaciones pluviales;

VI.- Los que presenten erosión severa, con cárcavas profundas a menos de cien metros de separación;

VII.- Los sujetos a un proceso erosivo causado por los vientos o por el escurrimiento excesivo de las aguas;

VIII.- Los ubicados sobre rellenos que contengan desechos sanitarios, industriales o químicos; y

IX.- Los que tengan posibilidad o peligro de inestabilidad o deslizamiento del suelo.

Artículo 56.- Las acciones de suelo y vivienda financiadas con recursos públicos del Estado de Sonora deberán observar los lineamientos que en materia de vivienda popular o económica y de interés social, equipamiento, infraestructura y vinculación con el entorno establezca la Comisión, en observancia de lo establecido por la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora y demás disposiciones aplicables.

CAPÍTULO XI

DE LA CALIDAD Y SUSTENTABILIDAD DE LA VIVIENDA

Artículo 57.- Con el propósito de ofrecer calidad de vida a los ocupantes de las viviendas, la Comisión promoverá, en coordinación con las autoridades competentes, que en el desarrollo de las acciones habitacionales, en sus distintos tipos y modalidades, y en la utilización de recursos y servicios asociados, se considere que las viviendas cuenten con los espacios habitables y de higiene suficientes en función al número de usuarios, que cuenten con los servicios básicos de agua potable, desalojo de aguas residuales, pluviales y energía eléctrica que contribuyan a disminuir los factores de enfermedad, y garanticen la seguridad estructural y la adecuación al clima con criterios de sustentabilidad, eficiencia energética y prevención de desastres, utilizando preferentemente bienes y servicios normalizados.

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

Artículo 58.- Las autoridades estatales y municipales expedirán y aplicarán en el ámbito de su competencia, las normas y disposiciones reglamentarias que contengan los requisitos técnicos que garanticen la seguridad estructural, habitabilidad y sustentabilidad de toda vivienda, y que definan responsabilidades generales del proceso de producción de vivienda, así como por cada etapa del mismo.

La Comisión promoverá y apoyará a las autoridades estatales y municipales en la elaboración de las disposiciones reglamentarias que se mencionan en este artículo.

Artículo 59.- El Ejecutivo del Estado y los ayuntamientos promoverán el uso de materiales y productos que contribuyan a evitar efluentes y emisiones que deterioren el medio ambiente, así como aquéllos que propicien ahorro de energía, uso eficiente del agua, y un ambiente más confortable y saludable dentro de la vivienda y su entorno urbano, de acuerdo con las características climáticas de cada región.

Artículo 60.- La Comisión promoverá la celebración de acuerdos y convenios con productores y proveedores de materiales y equipamiento básicos para la construcción de vivienda a precios preferenciales para:

I.- La atención a programas de vivienda emergente para damnificados, derivados de desastres;

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

III.- La conformación de paquetes de materiales y equipamientos para las familias de más bajos ingresos.

Asimismo, la Comisión 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.

CAPÍTULO XII

DE LA PRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA

Artículo 61.- La Comisión facilitará y promoverá el desarrollo y consolidación de la producción social de vivienda y propiciará la concertación de acciones y programas entre los sectores público, social y privado, particularmente los que apoyen esta forma de producción habitacional.

Artículo 62.- Las organizaciones de la sociedad civil que tengan por objeto la adquisición, mejoramiento, construcción o producción social de vivienda, así como el otorgamiento de asesoría integral en la materia, serán objeto de acciones de fomento por parte de las dependencias y entidades de la administración pública estatal.

Artículo 63.- La Comisión promoverá la asistencia técnica a los productores sociales de vivienda, la cual podrá ser a través de cualquier organismo público especializado, o a través de la misma Comisión.

Artículo 64.- La Comisión fomentará el desarrollo de programas de suelo y vivienda dirigidos a:

I.- Autoprodutores y autoconstructores, individuales o colectivos, para los distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda; y

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

Artículo 65.- La Comisión fomentará el autoempleo de los beneficiarios en los programas y proyectos de producción social de vivienda, de conformidad con lo establecido en las disposiciones aplicables.

Artículo 66.- El Ejecutivo del Estado y los ayuntamientos, con el fin de impulsar la constitución de infraestructura para la creación de vivienda en colonias populares por autoconstrucción, apoyarán preferentemente a asociaciones y agrupaciones de autogestión habitacional.

Artículo 67.- La Comisión y las unidades administrativas responsables de las políticas de vivienda en los municipios, realizarán estudios para la creación de lotes de vivienda popular o económica por autoconstrucción, constitución de reservas territoriales y regularización de asentamientos humanos.

CAPÍTULO XIII

DE LA TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD Y ARRENDAMIENTO DE LA VIVIENDA SOCIAL Y DE LOTES DE FRACCIONAMIENTOS POPULARES

Artículo 68.- La enajenación o la transmisión de propiedad de viviendas de interés social y el otorgamiento de la Declaración Unilateral de Voluntad sujetas a esta ley, así como la constitución del régimen de propiedad en condominio de los conjuntos que, de conformidad con la presente ley, realice la Comisión y los ayuntamientos, no requerirán de otorgamiento de escritura ante notario. El documento o instrumento jurídico que contenga la transmisión de propiedad, tendrá el carácter de escritura pública y deberá ser suscrito por el titular de la Comisión o en su caso, el encargado del despacho en turno.

La enajenación, transmisión de propiedad de vivienda de interés social, popular o económica, o el otorgamiento de la Declaración Unilateral de Voluntad promovida por la Comisión, no requerirán de intervención notarial y deberán inscribirse directamente en el Registro Público de la Propiedad.

La Comisión deberá llevar un archivo del registro de los instrumentos a que se refiere el presente artículo.

Artículo 69.- El precio de lotes o viviendas de interés social en cualquiera de sus modalidades del dominio privado del Gobierno del Estado o los ayuntamientos sujetos a enajenación, no podrá ser mayor al costo que resulte de la adquisición, equipamiento, construcción o mejoramiento, según sea el caso, erogado por la dependencia o entidad competente.

Dichos costos serán actualizados en los términos señalados para tal efecto en el reglamento de esta ley.

Artículo 70.- En los contratos y en todo tipo de instrumento que el Gobierno del Estado o los ayuntamientos otorguen o cuyo objeto sea la adquisición de una vivienda o un lote promovido con recursos fiscales locales o municipales, invariablemente se tendrá por puesta una cláusula que exprese que el Gobierno del Estado o el ayuntamiento correspondiente harán uso del derecho del tanto en caso de nueva transmisión de la propiedad.

En todo caso, en el uso del derecho del tanto a que se refiere el párrafo anterior, se observará lo dispuesto por el artículo 1001 del Código Civil para el Estado de Sonora.

Artículo 71.- La Comisión y los ayuntamientos, promoverán que las viviendas de interés social o lotes que se adquieran, regularicen o mejoren, conforme a las acciones que prescribe esta ley, se constituyan como patrimonio familiar con todas las prerrogativas y limitaciones propias de esa institución jurídica.

Artículo 72.- Cuando las viviendas de interés social y lotes regidos por esta ley se constituyan como patrimonio familiar, conforme a los ordenamientos aplicables, los derechos de inscripción en el registro público de la propiedad se reducirán, por lo menos, en un 50% y se promoverá ante los ayuntamientos el otorgamiento de un tratamiento preferente en tratándose del impuesto predial.

Artículo 72 Bis.- Dentro del documento o instrumento jurídico que utilice la Comisión de Vivienda del Estado de Sonora para la transmisión de propiedad para vivienda de interés social, popular o económica, deberá incluir la siguiente cláusula: "El inmueble objeto de este acto jurídico, se encuentra destinado al patrimonio de familia, en beneficio de la familia del adquirente, por lo que es inalienable y no puede ser objeto de embargo ni gravamen alguno, así mismo quedará

constituido el Testamento Público Simplificado de lo cual deberá tomarse nota al hacerse la inscripción en el Registro Público de la Propiedad”.

CAPÍTULO XIV

DEL SISTEMA ESTATAL DE INFORMACIÓN E INDICADORES DE SUELO Y VIVIENDA

Artículo 73.- Se crea el Sistema de Información, el cual tendrá por objeto integrar, generar y difundir oportunamente la información que se requiera para la adecuada planeación, instrumentación y seguimiento de las políticas estatales de vivienda.

La Comisión integrará y administrará el Sistema de Información, el cual se sujetará, en lo conducente, a las disposiciones previstas en esta ley y se conformará con la información que proporcionen las dependencias y entidades de la administración pública estatal y municipal, así como las organizaciones sociales y privadas, 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 74.- El Sistema de Información 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.

Artículo 75.- Para efectos de evaluar el Sistema de Información, deberán considerarse, cuando menos, los siguientes indicadores:

I.- Metas por cobertura territorial;

II.- Beneficiarios por nivel de ingreso y modalidades de los programas;

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

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

Artículo 76.- La Comisión diseñará y promoverá mecanismos e instrumentos de difusión de la información que generen las instituciones públicas y privadas en materia de programas, acciones y financiamiento para la vivienda, con el fin de que la población conozca las opciones que existen en materia habitacional.

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

Artículo 77.- Las dependencias y entidades del Gobierno del Estado y de los ayuntamientos, las organizaciones de 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 Comisión, en el marco de los acuerdos y convenios que al efecto se celebren.

CAPÍTULO XV

DE LOS COMITÉS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Artículo 78.- Los Comités de Participación Ciudadana son órganos de representación vecinal, creados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Participación Ciudadana del Estado de Sonora, que, sin perjuicio de las atribuciones que esa Ley señala, tendrán las siguientes atribuciones:

I.- Apoyar y coordinarse con las autoridades para el debido cumplimiento de los planes y programas de gobierno;

II.- Promover la participación y colaboración de los habitantes y vecinos del municipio en la realización de obras, en la prestación de servicios públicos y, en general, en todos los aspectos sociales;

III.- Informar a las autoridades competentes de los problemas que afecten a sus representados, las deficiencias en la ejecución de los programas de obra pública y la prestación de los servicios públicos;

IV.- Proponer a las autoridades, las acciones que estimen convenientes para la solución de los problemas de su sector; y

V.- Las demás que señalen esta ley y su reglamento.

Artículo 79.- Los manuales de operación que deberán elaborar los Comités de Participación Ciudadana, en cuanto a organismos auxiliares para la participación social, contendrán:

I.- La denominación del Comité;

II.- El objeto del Comité;

III.- Los derechos y obligaciones;

IV.- La integración de los Comités de Participación Ciudadana, sus atribuciones, periodicidad de sus reuniones y el procedimiento para convocarla, de conformidad a lo dispuesto por la presente ley, así como en la Ley de Participación Ciudadana del Estado de Sonora;

V.- La referencia expresa que tal Comité acepta en su normatividad interna las disposiciones que se contienen en esta ley, en la Ley de Participación Ciudadana del Estado de Sonora y en el marco normativo de la administración municipal; y

VI.- La fecha en que queda legalmente registrado el Comité de Participación Ciudadana.

Los Comités de Participación Ciudadana deben respetar el derecho individual de sus miembros de pertenecer a cualquier partido político o religión. Por tanto, deben participar en las actividades del Comité sin perjuicio de raza, sexo, nacionalidad, preferencias, ideas políticas, ideológicas, religiosas, culturales o de índole político-partidista.

Artículo 80.- Todos los Comités de Participación Ciudadana deben tener una denominación para facilitar su identificación, sin que ésta se repita con la de algún otro. El Comité ya registrado, puede llevar el nombre de la colonia, barrio o comunidad rural para el que fue constituido.

Artículo 81.- Queda prohibido asignar connotaciones político-partidistas en la denominación de los Comités de Participación Ciudadana. Sus signos, emblemas o logotipos, tampoco deben mostrar tendencia político-partidista ni connotación religiosa.

Artículo 82.- Los miembros del Comité tienen derecho de separarse de él, otorgando para ello el aviso correspondiente. Los miembros sólo pueden ser excluidos del Comité por las causas que señalen en el manual de operación y por acuerdo del mismo, en el que deben ser oídos.

Artículo 83.- Los Comités de Participación Ciudadana podrán realizar sus actividades y elegir a sus representantes conforme a lo dispuesto por la Ley de Participación Ciudadana del Estado de Sonora.

Artículo 84.- Los ayuntamientos deberán establecer la delimitación y colindancias con las vialidades que les correspondan a cada barrio, colonia o comunidad rural, para efecto de establecer el ámbito de competencia territorial en que cada Comité de Participación Ciudadana realice sus actividades.

Artículo 85.- De estimarse pertinente, la delimitación a que se refiere el párrafo anterior puede ser modificada para adecuarla según el desarrollo de cada Municipio, el número de Comités de Participación Ciudadana, así como de otros elementos que justifiquen, a juicio de la autoridad municipal, dicha necesidad. En tal caso, debe notificarse a los Comités de Participación Ciudadana que resulten afectados por dicha modificación.

Artículo 86.- Los Comités de Participación Ciudadana observarán en todo momento en sus acciones las consideraciones establecidas en la presente ley, así como en la Ley de Participación Ciudadana y los respectivos reglamentos.

CAPÍTULO XVI

DE LAS RESPONSABILIDADES, SANCIONES, MEDIDAS DE SEGURIDAD Y RECURSO

Artículo 87.- La Comisión y las autoridades municipales, en el ámbito de sus respectivas competencias, impondrán las medidas de seguridad y sanciones administrativas por infracciones a esta ley, sus reglamentos y los programas de vivienda vigentes.

Artículo 88.- Son aplicables en lo que corresponda a la vivienda, las disposiciones referentes a medidas de seguridad, de las sanciones administrativas, del recurso de inconformidad y los procedimientos establecidos en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Sonora y la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y de los Municipios o, en su caso, por el Código Penal para el Estado de Sonora.

Artículo 89.- Al que promueva la adquisición de viviendas o de lotes de los que rige esta ley trasgrediendo ésta, se le impondrá la sanción correspondiente, sin perjuicio de la determinación de responsabilidades administrativas, civiles y/o penales a que haya lugar.

Artículo 90.- No surtirá efectos jurídicos la transmisión de la propiedad de una vivienda o un lote de los que regula la presente ley, si el crédito utilizado está insoluto y no lo autoriza previamente la Comisión o el ayuntamiento, en su caso, o cuando no se le brinde la oportunidad a éstos de ejercer sin perjuicio del derecho de tanto de estos, o se realice en beneficio de quien no reúna los mismos requisitos y condiciones establecidos por la dependencia o entidad promotora. Los notarios y demás fedatarios públicos que intervengan en estas operaciones en contravención a lo señalado anteriormente, se harán acreedores a las sanciones que la Ley del Notariado del Estado de Sonora y otros ordenamientos establecen.

Artículo 91.- Son causas de recuperación de las viviendas en favor de la Comisión o de los ayuntamientos, según corresponda, y deberán quedar estipuladas en el contrato, las siguientes:

I.- El incumplimiento de las cláusulas del contrato;

II.- Que el beneficiario no habite de manera ordinaria, personal y directa, la vivienda que se le otorgue;

III.- Que el beneficiario cuente con otra vivienda en el momento en que se le otorgue la que solicitó, habiendo quedado probado que se condujo con falsedad al proporcionar sus datos mediante su solicitud; y

IV.- Cuando el beneficiario ceda sus derechos sobre la vivienda a un tercero, sin la autorización expresa de la Comisión.

Artículo 92.- El Gobierno del Estado y los ayuntamientos no podrán beneficiar a una misma persona con vivienda de interés social si ésta le fue otorgada otra vivienda por cualquier vía.

Artículo 93.- Es causa de recuperación de la vivienda o el terreno de interés social, por parte del organismo que otorgó el crédito, si se demuestra que la persona beneficiaria utilizó dolosamente información falsa, con el propósito de simular su situación económica para estar en condiciones de recibir los beneficios que este ordenamiento otorga.

Artículo 94.- Los particulares inconformes con las resoluciones administrativas que se dicten con fundamento en la presente ley, podrán ejercitar el recurso de inconformidad establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Sonora.

Artículo 95.- Los servidores públicos que intervengan en los programas de vivienda del Estado y sus Municipios 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 en la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y de los Municipios o, en su caso, por el Código Penal para el Estado de Sonora.

TRANSITORIOS

Artículo Primero.- Esta ley entrará en vigor a los 60 días naturales después de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora.

Artículo Segundo.- El Ejecutivo del Estado deberá emitir las disposiciones reglamentarias de esta ley en un plazo no mayor a 90 días hábiles contados a partir de la entrada en vigor de la misma.

En las disposiciones reglamentarias a esta ley, serán consideradas las acciones y mecanismos que resulten necesarios y que tengan como finalidad la instalación de una ventanilla única de servicios a la ciudadanía.

Artículo Tercero.- El Ejecutivo Estatal proveerá lo necesario a efecto de que se instale la Comisión de Vivienda del Estado de Sonora prevista en esta ley, dentro de los 30 días hábiles posteriores a la entrada en vigor de este ordenamiento.

Artículo Cuarto.- Dentro de los 120 días hábiles siguientes contados a partir de la instalación de la Junta de Gobierno, ésta deberá emitir el reglamento interior de la Comisión de Vivienda del Estado de Sonora.

Artículo Quinto.- Los recursos materiales, financieros y humanos que al momento de la entrada en vigor de esta ley sean propiedad del Instituto de Vivienda del Estado de Sonora o se encuentren bajo la administración del mismo, pasarán a ser de la Comisión de Vivienda del Estado de Sonora.

Los funcionarios y empleados adscritos al Instituto de Vivienda del Estado de Sonora podrán formar parte de la nueva Comisión de Vivienda del Estado de Sonora en la medida que la propia Comisión lo requiera para su funcionamiento en los términos de esta ley, respetándose los derechos laborales de los mismos, cuyas funciones deberán ajustarse a las atribuciones que la presente ley le otorga a dicha Comisión.

Artículo Sexto.- Los bienes inmuebles así como la reserva territorial destinada para vivienda bajo la administración de la Comisión Estatal de Bienes y Concesiones del Estado de Sonora al momento de la entrada en vigor de esta ley, pasarán a la administración de la Comisión de Vivienda del Estado de Sonora.

Artículo Séptimo.- Las referencias que se hagan al Instituto de Vivienda del Estado de Sonora en cualquier ordenamiento normativo del Estado de Sonora, convenios, acuerdos, contratos o cualquier otro acto jurídico de cualquier naturaleza, se entenderán referidas a la Comisión de Vivienda del Estado de Sonora.

TRANSITORIO DEL DECRETO 80

ARTÍCULO ÚNICO. - El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora.

TRANSITORIO DEL DECRETO 92

ARTÍCULO ÚNICO. - El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora.

A P E N D I C E

Ley 166; B.O. No. 37, sección III, de fecha 7 de noviembre de 2011.

DECRETO No. 80; B. O. No. 26, sección I, de fecha 29 de septiembre de 2016, que reforma la denominación del Capítulo XIII, el artículo 68 y se adiciona el artículo 72 Bis.

DECRETO No. 92; B. O. No. 9, sección I, de fecha 30 de enero de 2017, que reforman los artículos 3, fracción XIII y XIV, 4, párrafo segundo, 5, fracciones IX, XV y XVI y 10, fracción XXXVI y se adicionan una fracción XV al artículo 3, una fracción XVII al artículo 5 y una fracción XXXVII al artículo 10,

INDICE

LEY DE VIVIENDA PARA EL ESTADO DE SONORA	6
CAPÍTULO I	6
DISPOSICIONES GENERALES	6
CAPÍTULO II	9
DE LAS AUTORIDADES Y SUS ORGANISMOS AUXILIARES	9
CAPÍTULO III	9
DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA DEL ESTADO DE SONORA	9
CAPÍTULO IV	15
DEL CONSEJO ESTATAL DE VIVIENDA DEL ESTADO DE SONORA	15
CAPÍTULO V	16
DE LA COMPETENCIA MUNICIPAL	16
CAPÍTULO VI	17
DE LA COORDINACIÓN GUBERNAMENTAL	17
EN MATERIA DE VIVIENDA	17
CAPÍTULO VII	19
DE LA CONCERTACIÓN DEL SECTOR PÚBLICO	19
CON LOS SECTORES SOCIAL Y PRIVADO	19
CAPÍTULO VIII	20
DEL FINANCIAMIENTO A LA VIVIENDA	20
CAPÍTULO IX	24
DE LOS ESTÍMULOS A LA VIVIENDA	24
CAPÍTULO X	24
DE LAS NORMAS PARA LA VIVIENDA	24
CAPÍTULO XI	25
DE LA CALIDAD Y SUSTENTABILIDAD DE LA VIVIENDA	25
CAPÍTULO XII	26
DE LA PRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA	26
CAPÍTULO XIII	27
DE LA TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD Y ARRENDAMIENTO DE LA VIVIENDA SOCIAL Y DE LOTES DE FRACCIONAMIENTOS POPULARES	27
CAPÍTULO XIV	28
DEL SISTEMA ESTATAL DE INFORMACIÓN E INDICADORES	28
DE SUELO Y VIVIENDA	28
CAPÍTULO XV	29
DE LOS COMITÉS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA	29
CAPÍTULO XVI	30
DE LAS RESPONSABILIDADES, SANCIONES, MEDIDAS DE SEGURIDAD Y RECURSO	30