



**CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE,
LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA**



Iniciativa de Decreto por el que se crea la **Ley de Vivienda para el Estado de Coahuila de Zaragoza.**

Presentada por el **Profesor Humberto Moreira Valdés, Gobernador Constitucional del Estado de Coahuila.**

Informe de Correspondencia y turno a Comisión: **17 de Noviembre de 2010.**

Turnada a la **Comisión de Gobernación y Puntos Constitucionales.**

Fecha del Dictamen: **15 de Diciembre de 2010.**

Decreto No. 421

Publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado: **17 de Diciembre de 2010.**

Saltillo, Coahuila; a 08 de noviembre de 2010

**HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO DE
COAHUILA DE ZARAGOZA
PRESENTE.**

El Plan Estatal de Desarrollo 2006-2011, en las vertientes de Justicia Social para Todos y Compromiso con la Sustentabilidad Ambiental, establece como uno de sus objetivos abatir el rezago en la vivienda y satisfacer su demanda, proponer una mejora en los mecanismos de otorgamiento de créditos, así como promover una interacción armónica del medio urbano con el medio natural.

Conscientes de que las acciones en materia de vivienda requieren que se fomente el desarrollo económico del Estado y se garantice, con igualdad de oportunidades, el acceso a servicios de calidad, he tenido a bien remitir a este H. Congreso la Iniciativa



CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



con Proyecto de Decreto por el que se expide la Ley de Vivienda para el Estado de Coahuila de Zaragoza, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El derecho a la vivienda es un derecho del ser humano estrechamente vinculado al de una vida adecuada. A nivel internacional, este derecho está previsto por diversos instrumentos que buscan proteger y garantizar su pleno goce y ejercicio, tales como la Declaración Universal de Derechos Humanos¹ y el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales².

Éstos y otros³ instrumentos de carácter internacional condensan las diversas obligaciones que los Estados tienen en esta materia, como lo son procurar que todos tengan acceso a recursos habitacionales adecuados para su salud, bienestar y seguridad; facilitar a quien carezca de hogar o no tenga una vivienda inadecuada, o se encuentre incapacitado en general para ejercer los derechos vinculados a recursos habitacionales, la interposición de reclamos y demandas, y adoptar medidas que indiquen el reconocimiento político y normativo de los elementos constitutivos del derecho a la vivienda.⁴

México ha asumido gran parte de estos compromisos internacionales y los ha incorporado a su derecho interno. Sin embargo, pese a los esfuerzos de la comunidad internacional y del gobierno mexicano, la regulación que en nuestro país se hace a este derecho se encuentra dispersa y limitada. La problemática en el ejercicio de este

¹ Artículo 25.

² Artículo 11.

³ Tales como la Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial (artículo 5); la Convención sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación Contra la Mujer (artículo 14); la Convención sobre los Derechos del Niño (artículo 27); la Declaración sobre el Derecho al Desarrollo (artículo 8).

⁴ Relatoría Especial del Derecho a la Vivienda, creada en el año 2000.



CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



derecho reside, principalmente, en la falta de desarrollo de sus contenidos en la legislación local y en las políticas públicas implementadas por los Estados.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece, en su artículo 4º, que *toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.* Este precepto constitucional contiene, además de un derecho social para el ciudadano, una obligación directa para los legisladores de desarrollar la normatividad necesaria para hacer efectivo ese derecho, así como para la Administración Pública de todos los niveles –federal, estatal y municipal– de implementar políticas públicas de fomento a la vivienda, otorgamiento de crédito y regulación de costos, por mencionar algunos.

De manera progresiva, las entidades federativas se han dado a la tarea de diseñar un marco regulatorio en materia de vivienda que les permita ejercer las atribuciones que les son propias. Actualmente, 11 Estados (Colima, Chihuahua, Durango, Guanajuato, Guerrero, Jalisco, Estado de México, Nayarit, Oaxaca, Puebla y San Luis Potosí) y el Distrito Federal cuentan con una Ley de Vivienda vigente. Desafortunadamente, Coahuila no forma parte de ese grupo.

La Constitución Política del Estado de Coahuila de Zaragoza refiere de forma expresa al derecho a la vivienda por lo que hace sólo a su artículo 173 párrafos 5º y 8º. Por su parte, en la legislación secundaria, la regulación de este derecho se encuentra limitada y dispersa en diversos ordenamientos, como la Ley del Fondo de la Vivienda para los Trabajadores de la Educación al Servicio del Estado de Coahuila de Zaragoza, la Ley que crea el Instituto Estatal de la Vivienda Popular, la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Coahuila de Zaragoza y Ley de Asistencia Social para el Estado de Coahuila de Zaragoza.



CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



Para que los coahuilenses ejerzamos este derecho de forma plena, es necesario que se emitan las disposiciones relacionadas con el acceso a la vivienda, asentamientos humanos, regulación de la tenencia de la tierra, protección al ambiente y al equilibrio ecológico; que se constituyan instituciones sólidas y eficaces en la materia, con atribuciones perfectamente delimitadas, y se diseñen políticas públicas adecuadas para la promoción de una vivienda digna y la asignación de recursos para hacerla accesible a toda la población.

Estamos convencidos de que la política social y el crecimiento económico del país encuentran en la vivienda uno de sus principales motores y detonantes. Por ello, este proyecto pretende fomentar las actividades relacionadas con la construcción de viviendas, al tiempo que provee a los coahuilenses de espacios de ocupación productiva y remuneración que les permitan cubrir las necesidades básicas de sus familias y el ejercicio pleno de sus derechos.

Esta iniciativa va más allá de regular a la vivienda como un derecho social, pues además lo considera motor para el desarrollo económico del Estado. Sus disposiciones pretenden vincular el derecho a la vivienda bajo parámetros de asequibilidad, que permitan a las personas convertirse en propietarios de las mismas. Asimismo, con el fin de proveer al ciudadano de la seguridad jurídica en la tenencia de la misma, el Decreto que se somete a su consideración propone fusionar en un nuevo ente a la actual Comisión Estatal para la Regularización y Tenencia de la Tierra Urbana en Coahuila (CERTTUC) y al Instituto Estatal de la Vivienda Popular (IEVP), a fin de facilitar el trámite de los asuntos relacionados en materia de vivienda y fortalecer un desempeño coordinado de las funciones de estas dependencias bajo un mismo esquema operativo.

De forma general, la Iniciativa de Ley de Vivienda para el Estado de Coahuila de Zaragoza se divide en los siguientes rubros:



CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



Disposiciones generales.

Contempla el objeto de la presente ley, así como lo que en Coahuila habrá de entenderse por “vivienda digna y decorosa”. Declara a la vivienda como sector prioritario para el desarrollo económico y la integración social del Estado y establece los principios que regirán en la materia. Por último, contiene el catálogo de definiciones y el régimen de supletoriedad que habrán de observarse en su aplicación.

Autoridades competentes.

Prevé la competencia entre las autoridades para la aplicación de la ley. Detalla las atribuciones a cargo del Titular del Ejecutivo del Estado, de la Comisión Estatal de Vivienda, la competencia para la aplicación de la ley —divididas en los apartados de vivienda, propiedad inmobiliaria y de vivienda popular, y de regularización de la tenencia de la tierra— y de los municipios. Esto con irrestricto respeto a la autonomía municipal.

Coordinación de las autoridades.

Regula la posibilidad de que las autoridades encargadas de la aplicación de la ley celebren acuerdos y convenios de coordinación y colaboración con los sectores social y privado. Pretende facilitar la concertación de acciones entre los sectores público, social y privado, para el cumplimiento de del objeto de este ordenamiento.

Política Estatal de Vivienda.

Contempla los criterios bajo los cuales se orientará la política de vivienda en la Entidad, mediante el conjunto de programas y estrategias que regulan las acciones de los sectores público, social y privado en la materia. Asimismo establece las condiciones que habrán de tomarse en cuenta para la programación y presupuestación anual del gasto público por parte del Estado y, en su caso, los municipios.



CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



Sistema Estatal de Vivienda.

Regula al Sistema Estatal como un mecanismo permanente de coordinación y concertación entre los sectores público, social y privado, para el cumplimiento de los objetivos, prioridades y estrategias de la Política Estatal de Vivienda. Asimismo, establece que estará constituido por el Consejo y los municipios del Estado, con la posibilidad de que se integren los sectores social y privado, previa celebración del acuerdo o convenio correspondiente.

Concertación con el Sector Social y Privado.

Establece los lineamientos que aseguren la correcta ejecución de las acciones comprometidas en materia de vivienda, así como los criterios para su control, seguimiento y evaluación. Tiene por objeto, principalmente, el fomento al acceso a la vivienda, la creación de fondos e instrumentos económicos, el diseño de proyectos de vivienda y el fomento a la producción y distribución de materiales de calidad.

Participación Social.

Regula la participación de la sociedad en la integración y ejecución de programas en materia de vivienda, con base en los principios de la Política Estatal de Vivienda y con un enfoque de protección al ambiente y desarrollo sustentable.

Producción Social de la Vivienda.

Atribuye a la Comisión y a los municipios el deber de facilitar y promover el desarrollo y consolidación de la producción social de la vivienda, a través de programas de uso de suelo y vivienda para productores, constructores y agentes técnicos especializados sin fines de lucro. Asimismo prevé el apoyo a los programas colectivos de construcción cuando se trate de vivienda rural.



CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



Consejo Estatal de Vivienda.

Como instancia de consulta y asesoría del Ejecutivo Estatal, se crea el Consejo Estatal de Vivienda con el objeto de proponer medidas para la planeación, formulación, instrumentación, ejecución, seguimiento y evaluación de la política en materia de vivienda en el Estado. Con el propósito de involucrar tanto a los sectores público como privado, se integran al Consejo representantes de organismos estatales y municipales, empresariales, organizaciones de la sociedad civil e instituciones de educación superior relacionadas con la vivienda y los asentamientos humanos.

Financiamiento para la Vivienda.

Con el objeto de fomentar y ampliar la producción y oferta habitacional, en este capítulo se contemplan una serie de instrumentos y apoyos en materia de financiamiento, tales como créditos, subsidios, facilidades y demás estímulos que al efecto destinen los órdenes de gobierno para la realización de las acciones de vivienda en el Estado. En el mismo sentido, se promueve la creación de fondos de ahorro e inversión, así como de diversos instrumentos de garantía y rescate de vivienda, a fin de que los beneficiarios puedan cubrir sus créditos en los términos y formas establecidos en los contratos.

Calidad y Sustentabilidad de la Vivienda.

A fin de incorporar y mantener criterios sustentables y de calidad en la construcción de vivienda, se faculta a las autoridades encargadas de la aplicación de la presente ley a supervisar que en su construcción y mejoramiento se observen las normas y disposiciones relativas al diseño, tecnología y aprovechamiento sustentable de los recursos. Asimismo, para garantizar el desarrollo urbano ordenado y en congruencia con las necesidades de cada centro poblacional, se establecen diversos lineamientos y directrices a seguir en materia de uso de suelo.

Suelo.



CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



En este capítulo, se prevén diversos apoyos e instrumentos dirigidos a los municipios, a fin de propiciar una oferta de suelo para el desarrollo de acciones de vivienda. Para beneficiar a la población vulnerable del Estado, se proponen programas y estímulos que, en coordinación con las instancias competentes, permitan el mejoramiento progresivo de la vivienda.

Comisión Estatal de Vivienda.

Con el objeto de unificar las políticas y acciones que en materia de vivienda se implementen en el Estado, se crea la Comisión Estatal de Vivienda como un organismo público desconcentrado de la administración pública estatal. En este organismo se integran las funciones concernientes a la promoción y construcción de vivienda en la entidad, así como aquellas medidas tendientes a brindar seguridad jurídica del patrimonio familiar inmobiliario y la legal tenencia de la tierra.

Denuncia Popular y Responsabilidades.

En este apartado se regula el derecho de toda persona a denunciar ante las autoridades competentes cualquier acto u omisión que cause o pueda causar daños o menoscabo al ejercicio de los derechos establecidos en esta ley, por medio de la denuncia popular.

Por lo antes expuesto y con fundamento en los artículos 59 fracción II y 82, fracción I, de la Constitución Política del Estado de Coahuila; 9 y 16, Apartado A, fracción I, de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado y 181, fracción II, de la Ley Orgánica del Congreso del Estado Libre, Independiente y Soberano del Estado de Coahuila, me permito someter a esa Honorable Legislatura para su estudio, análisis y, en su caso, aprobación, la siguiente iniciativa de:

LEY DE VIVIENDA PARA EL ESTADO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. La presente ley es de orden público e interés social y tiene por objeto establecer las políticas, bases y lineamientos generales para promover dentro del territorio del Estado de Coahuila de Zaragoza el acceso a las personas, principalmente a aquellas que se encuentren en situación de vulnerabilidad, a una vivienda digna y decorosa; así como establecer y regular la política estatal de vivienda, los programas sectoriales que de ésta se deriven y proveer las medidas para promover la legal tenencia de la tierra y la seguridad jurídica del patrimonio familiar inmobiliario.

ARTÍCULO 2. Se considerará vivienda digna y decorosa aquella que cuente con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, contemple especificaciones de construcción y de calidad de materiales para la prevención de desastres y la protección de la integridad física de sus ocupantes ante los elementos naturales eventualmente agresivos, y cumpla con las disposiciones jurídicas relativas a asentamientos humanos, construcción, habitabilidad y salubridad.

Para lo efectos de este artículo se entenderá por servicios básicos los de agua potable, energía eléctrica y drenaje.

ARTÍCULO 3. En lo no previsto por esta ley y demás disposiciones que de ella se deriven, serán de aplicación supletoria la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Coahuila de Zaragoza; la Ley de Planeación del Estado de Coahuila de Zaragoza; la Ley de Población y Desarrollo Municipal para el Estado de Coahuila de Zaragoza; la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado de Coahuila de Zaragoza, las disposiciones del derecho común y demás disposiciones que resulten aplicables y no se contrapongan al presente ordenamiento.

ARTÍCULO 4. La vivienda es un sector prioritario para el desarrollo económico y la integración social del Estado. El Gobierno del Estado y los municipios, impulsarán y organizarán las actividades inherentes en la materia con la participación de los sectores social y privado, de conformidad con las disposiciones de esta ley.

ARTÍCULO 5. La aplicación de las disposiciones previstas en esta ley deberá observar y cumplir con los principios de igualdad social, para que todas las personas, principalmente aquellas que se encuentren en estado de marginación o vulnerabilidad tengan acceso a una vivienda digna y decorosa, sin importar razones de género, edad, capacidades, estado civil, ideología y cualquier otra condición de naturaleza similar.



CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



Las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal que lleven a cabo u otorguen financiamiento para programas o acciones de vivienda, quedan sujetas a lo establecido por esta ley y demás disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 6. Para los efectos de la presente ley, se entenderá por:

- I. **Beneficiario.** La persona que es sujeto de algún beneficio o programa de vivienda del Gobierno del Estado;
- II. **La Comisión.** La Comisión Estatal de Vivienda
- III. **Consejo.** El Consejo Estatal de Vivienda;
- IV. **Estado.** El Estado de Coahuila de Zaragoza;
- V. **Ley Federal.** La Ley de Vivienda;
- VI. **Ley.** La Ley de Vivienda para el Estado de Coahuila de Zaragoza;
- VII. **Política Estatal de Vivienda.** El conjunto de acciones, medidas, lineamientos, criterios y programas que establezca el Gobierno del Estado, los cuales deberán ser congruentes con la Política Nacional de Vivienda y se elaborarán en coordinación con los municipios, sectores público, privado y social para promover y fomentar el acceso a una vivienda digna y decorosa con espacios y servicios adecuados, de calidad en su construcción y seguridad jurídica en cuanto a su tenencia;
- VIII. **Reglamento.** El Reglamento de la Ley de Vivienda para el Estado de Coahuila de Zaragoza;
- IX. **Secretaría.** La Secretaría de Desarrollo Social del Estado;
- X. **Sector vulnerable.** Grupo de la población que por diversos factores de carácter económico, social, geográfico, entre otros, enfrentan riesgos o carencias para alcanzar mejores niveles de vida y el acceso a una vivienda digna y decorosa;
- XI. **Sistema.** El Sistema Estatal de la Vivienda, y

CAPÍTULO SEGUNDO AUTORIDADES COMPETENTES



CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



ARTÍCULO 7. Las autoridades encargadas de la aplicación de esta ley son:

- I. El Titular del Ejecutivo del Estado;
- II. El Secretario de Desarrollo Social del Gobierno del Estado;
- III. La Comisión, y
- IV. Los municipios, en el ámbito de su competencia.

SECCIÓN PRIMERA ATRIBUCIONES DEL EJECUTIVO DEL ESTADO

ARTÍCULO 8. El titular del Ejecutivo del Estado tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Establecer, supervisar y conducir las políticas, planes, programas y acciones de vivienda en el Estado, de conformidad con lo previsto en los planes de Desarrollo Nacional, Estatal y Municipal;
- II. Instrumentar mecanismos indicativos de las tendencias de desarrollo urbano y el ordenamiento territorial a mediano y largo plazo;
- III. Realizar la planeación, programación y presupuesto de las acciones en materia de vivienda, con atención preferente al sector vulnerable;
- IV. Convenir y coordinar programas y acciones de vivienda con el Gobierno Federal, con otras entidades federativas y con los municipios;
- V. Apoyar a los municipios que lo soliciten, en la planeación gestión de recursos, implementación de programas y ejecución de acciones en materia de vivienda;
- VI. Promover la participación de los sectores social y privado en la instrumentación de acciones y programas de vivienda, de conformidad lo dispuesto en esta ley y demás disposiciones aplicables;
- VII. Promover, en coordinación con las autoridades correspondientes, acciones, planes y programas que fomenten el óptimo aprovechamiento de la tierra, según su vocación;



CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



- VIII.** Coordinarse con las dependencias y entidades correspondientes para que en la implementación de planes y acciones en materia de vivienda se respete el entorno ecológico y las condiciones de los espacios naturales;
- IX.** Establecer comunicación constante con la sociedad sobre las acciones que lleve a cabo el Estado en materia de suelo y vivienda;
- X.** Fomentar la participación de instituciones académicas y organismos en general, en acciones de planeación, construcción y acceso a la vivienda;
- XI.** Crear mecanismos e instrumentos económicos que estimulen las acciones en materia de vivienda;
- XII.** Vigilar el respeto a la legalidad y protección jurídica respecto a la legítima tenencia de la vivienda y fomentar las acciones para combatir la invasión de predios y el crecimiento irregular de los espacios poblados;
- XIII.** Solicitar al Consejo e instruir la elaboración de disposiciones jurídicas y administrativas que tengan por objeto mejorar la aplicación de esta ley y cumplir con el objeto de la misma;
- XIV.** Coordinar en el Estado a todos los sectores e instancias relacionados con la materia de vivienda;
- XV.** Expedir los ordenamientos reglamentarios y demás disposiciones necesarias para el cumplimiento de esta ley;
- XVI.** Solicitar toda clase de información en materia de vivienda a las dependencias y organismos públicos y privados en el Estado, para la correcta implementación de la Política Estatal de Vivienda, la verificación del cumplimiento de las disposiciones vigentes y la evaluación de las acciones y programas autorizados,
- XVII.** Coordinar aquellas acciones que tengan por objeto modernizar y hacer eficientes las instituciones, procesos y procedimientos que garanticen la seguridad jurídica de la propiedad y acceso a la vivienda en el Estado, que regula esta ley, y
- XVIII.** Las demás que establezca esta ley y demás disposiciones aplicables.

Las atribuciones previstas en este artículo podrán delegarse en el titular de la dependencia o entidad correspondiente, previo acuerdo correspondiente.

ARTÍCULO 9. La Comisión tendrá las siguientes atribuciones:



CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



- a) En materia de Vivienda:
- I. Formular, en coordinación con las instancias competentes, los planes y programas en materia de vivienda y someterlos por conducto del titular de la Secretaría, a la consideración y aprobación del Titular del Ejecutivo del Estado;
 - II. Proporcionar asesoría en materia de planeación, desarrollo urbano y vivienda a los municipios e instancias que lo soliciten;
 - III. Apoyar a los municipios en la elaboración e integración de dictámenes sobre el desarrollo de vivienda, de acuerdo a criterios de desarrollo urbano vigentes;
 - IV. Impulsar el desarrollo habitacional, con atención principalmente al sector vulnerable del Estado;
 - V. Promover el desarrollo del mercado secundario y de arrendamiento de vivienda de bajo costo;
 - VI. Gestionar las acciones tendientes a la reducción de gastos y simplificación de trámites, en especial para aquellos que deban realizar personas que formen parte de algún sector vulnerable;
 - VII. Promover la realización de estudios para mejorar el desarrollo de la vivienda en el Estado;
 - VIII. Promover e impulsar los programas federales, estatales y municipales de construcción, adquisición y mejoramiento de vivienda;
 - IX. Gestionar recursos para la operación de acciones y programas en materia de vivienda;
 - X. Participar y brindar apoyo en las acciones de construcción de vivienda;
 - XI. Fomentar la observancia de los planes de desarrollo urbano que se elaboren dentro del Estado;
 - XII. Formular acciones en materia de regularización de tenencia de la tierra, en coordinación con las instancias competentes;



CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



- XIII.** Impulsar con las autoridades municipales, a solicitud de éstas y en coordinación con las instancias competentes, la planeación y organización para la ocupación y aprovechamiento de predios irregulares, considerando las formalidades y observando las disposiciones aplicables para su correcto aprovechamiento;
 - XIV.** Gestionar las acciones tendientes a solucionar los problemas que se presenten en el Estado, derivado de la tenencia irregular de la tierra;
 - XV.** Elaborar estudios y proyectos tendientes a mejorar las condiciones de tenencia de la tierra en el Estado;
 - XVI.** Realizar acciones de carácter lícito que tengan por objeto brindar seguridad jurídica a las personas, respecto a su patrimonio inmobiliario.
- b) En materia Inmobiliaria y de Vivienda Popular:**
- I.** Promover fraccionamientos populares, obras de urbanización, comunicación y saneamiento; así como proyectar, construir y enajenar vivienda económica de bajo costo, en zonas urbanas como rurales, destinadas a satisfacer las necesidades habitacionales de grupos vulnerables y personas económicamente débiles que no estén amparadas o auxiliadas por otras instituciones;
 - II.** Adquirir, en zonas urbanas, semi-urbanas y rurales, inmuebles para ser destinados a usos habitacionales, recreativos o sociales; así como adquirir, fraccionar, vender, permutar, acondicionar o arrendar inmuebles para los fines de la Comisión;
 - III.** Enajenar, lotes o áreas de terrenos para satisfacer las necesidades habitacionales, recreativas o sociales, de personas de bajos ingresos económicos o de aquéllas que no estén amparadas o auxiliadas por otras instituciones, o de grupos, instituciones públicas o privadas o de personas físicas o morales, cuyo objeto sea cubrir una necesidad social, dotándolos gradualmente, en su caso, con la cooperación de los interesados, de los servicios públicos mínimos indispensables;
 - IV.** Proporcionar entre los habitantes de los poblados rurales y de zonas urbanas, la cooperación, el trabajo colectivo, la ayuda mutua y cualquier otra medida encaminada a realizar las obras necesarias para mejorar sus condiciones habitacionales, directamente o en coordinación con patronatos, comisiones u organismos descentralizados que tengan análogas finalidades;



CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



- V. Gestionar la obtención de créditos para la construcción o adquisición de viviendas a favor de las clases populares;
 - VI. Promover las condiciones necesarias a fin de que el sector privado canalice recursos a la construcción de viviendas económicas, así como determinar los mecanismos para el financiamiento y construcción de viviendas;
 - VII. Realizar obras, directamente o por terceros, mediante la celebración de convenios, contratos o fideicomisos que aseguren su construcción a bajo costo;
 - VIII. Establecer y/o promover la instalación de plantas productoras de materiales de construcción y de depósitos de materiales para la construcción dentro del área de sus fraccionamientos, y
 - IX. Propiciar, directamente o en coordinación con terceros, la regeneración de zonas o de conjuntos habitacionales, insalubres e inadecuados, mediante las obras de urbanización, comunicación y saneamiento que sean necesarias, para mejorar las condiciones de vida de sus habitantes;
- c) En materia de Regularización de la Tenencia de la Tierra:
- I. Promover la regularización de la propiedad inmueble urbana en los casos de precarismo, invasiones provocadas por la extrema necesidad o en situación de conflicto entre vendedor y adquirentes, en forma directa o en apoyo de las autoridades municipales, o estatales, evitando en lo posible la existencia de asentamientos humanos irregulares
 - II. Atender los problemas de asentamientos humanos irregulares en el Estado, proveyendo las medidas necesarias para concluir con la legal tenencia de la tierra;
 - III. Instrumentar planes y programas para la regularización de la tenencia de la tierra urbana y rustica en el Estado;
 - IV. Elaborar estudios y análisis en aspectos sociales, jurídicos y técnicos en los que se encuentren los predios, fraccionamientos, colonias y asentamientos irregulares que existen en el Estado;



CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



- V. Celebrar los convenios y contratos con autoridades federales, estatales y/o municipales, así como con organismos públicos, sociales o privados necesarios para el cumplimiento de su objeto, y
- VI. Las demás que establezca esta ley y otras disposiciones aplicables.

La Comisión establecerá un protocolo sobre las escrituras que emita, en los términos de la Ley del Notariado del Estado y demás disposiciones aplicables.

SECCIÓN SEGUNDA ATRIBUCIONES DE LOS MUNICIPIOS

ARTÍCULO 10. Los municipios tendrán las siguientes atribuciones:

- I. Formular, aprobar y administrar los programas municipales vivienda, de conformidad con lo establecido en la Política Estatal de Vivienda, la Política Nacional de Vivienda y demás disposiciones aplicables, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;
- II. Instrumentar mecanismos que determinen las tendencias de desarrollo urbano y el ordenamiento territorial a mediano y largo plazo, dentro de su jurisdicción;
- III. Planear, programar y presupuestar acciones de vivienda dentro de su jurisdicción, brindando mayor atención al sector vulnerable;
- IV. Establecer las zonas para desarrollo habitacional, con respeto al entorno ecológico y de conformidad con las disposiciones aplicables en materia de desarrollo urbano;
- V. Coordinarse con el Estado para la ejecución, vigilancia y seguimiento de la Política Estatal de Vivienda y de los programas que de ésta se deriven;



CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



- VI. Coordinarse con otros municipios en acciones de vivienda que tengan como fin mejorar las condiciones de sus habitantes;
- VII. Gestionar soluciones a los problemas habitacionales que se presenten en el ámbito de su jurisdicción y someterlas al Gobierno del Estado cuando requiera de su apoyo en la implementación de las mismas;
- VIII. Participar y apoyar a las instancias competentes en las acciones de regularización de la tenencia de la tierra, de conformidad con las disposiciones aplicables;
- IX. Proporcionar los servicios públicos municipales en los predios en que se lleven a cabo acciones de vivienda, derivados de los planes y acciones federales y estatales;
- X. Celebrar convenios de colaboración y coordinación con los gobiernos Federal y Estatal para promover acciones en materia de vivienda;
- XI. Fomentar la participación de los sectores social y privado en acciones que promuevan el acceso a una vivienda digna y decorosa, dentro de su jurisdicción, y
- XII. Las demás previstas en esta ley, en la Ley Federal y otras disposiciones aplicables.

SECCIÓN TERCERA COORDINACIÓN DE LAS AUTORIDADES

ARTÍCULO 11. Para cumplir con el objeto de esta ley, las autoridades encargadas de su aplicación, podrán celebrar acuerdos y convenios de coordinación y colaboración entre sí y con el sector social y privado, a fin de:

- I. Facilitar la distribución de responsabilidades frente a un determinado programa, plan o política de vivienda que se implemente;
- II. Gestionar recursos y su adecuada distribución para las acciones en materia de vivienda, previstas en esta ley;
- III. Brindar apoyo y asesoría a las comunidades rurales y de escasos recursos para la producción de materiales para la construcción de vivienda;



CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



- IV. Establecer y apoyar programas colectivos de construcción, tratándose de vivienda de tipo rural y popular, en el que se considere la disminución de costos y el aprovechamiento de materiales disponibles en la región de que se trate;
- V. Otorgar apoyo a los municipios que así lo soliciten, para la elaboración y desarrollo de programas municipales de vivienda y aprovechamiento de predios baldíos;
- VI. Mejorar las acciones en materia de tenencia y regularización de la tierra en el Estado, y
- VII. Dar cumplimiento a las demás acciones previstas en esta ley, en la Ley Federal y otras disposiciones aplicables.

CAPÍTULO TERCERO DE LA POLÍTICA ESTATAL DE VIVIENDA

SECCIÓN PRIMERA LINEAMIENTOS

ARTÍCULO 12. La Política Estatal de Vivienda se integra por el conjunto de programas, estrategias y líneas de acción que regulan la actividad de los sectores público, social y privado en la materia, bajo los siguientes lineamientos:

- I. Promoción del acceso a la vivienda digna y decorosa para la población, con prioridad al sector vulnerable del Estado;
- II. Establecimiento de mecanismos para que la construcción de vivienda respete el entorno ecológico, la preservación y el uso eficiente de los recursos naturales;
- III. Preservación de las características arquitectónicas, la imagen urbana y el medio ambiente de los centros de población, mediante la utilización de materiales se adecúen a los rasgos culturales y locales para procurar su identidad y diversidad;
- IV. Promoción de la participación de los sectores público, social y privado para satisfacer las necesidades de vivienda en sus diferentes tipos y modalidades;



CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



- V. Fomento a la calidad de la vivienda;
- VI. Promoción a la distribución equilibrada de las acciones de vivienda en todo el territorio estatal, de conformidad con las necesidades y condiciones locales y regionales;
- VII. Promoción a la construcción de viviendas populares y de interés social;
- VIII. Fomento a la integración de una red de productores y distribuidores de materiales y componentes de la vivienda para que apoyen la producción social de vivienda;
- IX. Incorporación en los procesos de planeación, construcción, diseño y equipamiento de la vivienda, mecanismos para el funcionamiento y desarrollo integral de las personas con discapacidad;
- X. Promoción de medidas para disminuir los costos de la vivienda;
- XI. Fortalecimiento de la coordinación y concertación entre las autoridades en materia de vivienda, tanto federales como locales, así como con los sectores social y privado;
- XII. Promoción a la regularización de la tenencia de la tierra, para dar sustento legal a la vivienda como bien patrimonial;
- XIII. Fomento a la investigación tecnológica, innovación y promoción de sistemas de construcción alternativos;
- XIV. Establecimiento de criterios para evitar las condiciones de vulnerabilidad de las viviendas ante los fenómenos naturales y sociales que colocan a sus habitantes en situación de riesgo;
- XV. Fomento a la asesoría y asistencia en materia de gestión financiera, legal, técnica y administrativa para el desarrollo y ejecución de la acción habitacional;
- XVI. Promoción a la ocupación de los predios baldíos y propiedades ociosas, y
- XVII. Los demás que determinen la presente ley, las autoridades competentes y otras disposiciones aplicables.

SECCIÓN SEGUNDA



CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



PROGRAMAS DE VIVIENDA

ARTÍCULO 13. La Política Estatal de Vivienda se establecerá en:

- I. El Programa Estatal de Vivienda;
- II. Los programas especiales y regionales;
- III. Los programas institucionales de las entidades de la Administración Pública Estatal, y
- IV. Los programas de los municipios.

Los programas de vivienda tendrán por objeto establecer el desarrollo ordenado de las acciones en materia de vivienda y producción habitacional en el Estado, con la participación de los sectores público, privado y social.

ARTÍCULO 14. Los programas de vivienda deberán ser congruentes con los programas de desarrollo económico, social, urbano y ambiental de los tres órdenes de gobierno, con el objeto de impulsar la construcción de vivienda y propiciar la planeación y el diseño de la misma.

ARTÍCULO 15. Los programas Estatal, regionales y municipales contendrán, al menos, los siguientes elementos:

- I. El diagnóstico de la situación habitacional, que incluya el análisis físico y poblacional, así como un señalamiento específico de los principales problemas y tendencias del Estado, región o municipio, según corresponda;
- II. Los lineamientos para la incorporación de suelo para uso habitacional, creación de reservas territoriales y previsiones para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios para vivienda;
- III. Los objetivos, políticas y metas que se pretendan implementar;
- IV. Las acciones básicas que se desarrollarán, las modalidades de atención y su previsible impacto en el sistema urbano, así como en el desarrollo regional, económico y social;
- V. Los apoyos e instrumentos para atender las necesidades de vivienda de la población en situación de vulnerabilidad;



CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



- VI. Las autoridades competentes para la implementación y ejecución del programa de que se trate;
- VII. La estrategia que permita la reubicación de la población establecida en zonas de alto riesgo o afectadas por desastres, en congruencia con la política de ordenación territorial y las demás disposiciones aplicables;
- VIII. La consideración de los recursos presupuestales con que se cuente;
- IX. La política de difusión y comunicación social de los programas;
- X. Los mecanismos de coordinación y concertación entre los distintos órdenes de gobierno y la sociedad, y
- XI. La definición de indicadores que midan los avances de las acciones que se emprendan.

El contenido de los subprogramas y demás disposiciones de carácter específico que incluyan los programas, estará previsto en las disposiciones reglamentarias estatales y municipales que para tal efecto se emitan.

ARTÍCULO 16. Los programas Estatal, regionales y municipales deberán publicarse en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado o en la gaceta municipal según corresponda.

SECCIÓN TERCERA PRESUPUESTO

ARTÍCULO 17. El presupuesto anual del gasto que en materia de vivienda programen el Estado y, en su caso, los municipios, por sí o en concurrencia con otros niveles de gobierno o en concertación con los sectores social y privado, deberá tomar en consideración las siguientes condiciones:

- I. Las diversas regiones y municipios del Estado;
- II. Las diferentes necesidades de los segmentos demográficos, con preferencia a los grupos o personas que se encuentren en situación de pobreza, marginación y vulnerabilidad social;
- III. Los diferentes tipos de vivienda y suelo, y



CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



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

En la formulación de los presupuestos anuales de egresos, el Estado y los municipios considerarán las previsiones de mediano y largo plazo, necesarias para garantizar la viabilidad, continuidad y complementariedad de la política, los programas y acciones en materia de vivienda.

ARTÍCULO 18. El Gobierno del Estado, a través de las instancias competentes, considerará las previsiones presupuestarias que correspondan para atender la formulación, evaluación y ejecución de los programas de acciones de vivienda que ayuden al cumplimiento de sus políticas sociales en este rubro, conforme al Plan Estatal de Desarrollo, así como otros programas y acciones que concurran, las cuales serán ejecutadas a través del Instituto.

CAPÍTULO CUARTO EL SISTEMA ESTATAL DE LA VIVIENDA

ARTÍCULO 19. Se establece el Sistema Estatal de Vivienda como un mecanismo permanente de coordinación y concertación entre los sectores público, social y privado, que tiene por objeto:

- I.** Coordinar y concertar las acciones necesarias para cumplir los objetivos, prioridades y estrategias de la Política Estatal de Vivienda;
- II.** Dar integralidad y coherencia a las acciones, instrumentos, procesos y apoyos orientados a la satisfacción de las necesidades de vivienda, particularmente al sector vulnerable del Estado;
- III.** Promover y garantizar la participación articulada de todos los factores productivos cuyas actividades incidan en el desarrollo de la vivienda;
- IV.** Fortalecer la coordinación entre el Gobierno Estatal y los municipios, así como inducir acciones de concertación con los sectores social y privado, y
- V.** Promover la coordinación interinstitucional entre las diferentes instancias federales relacionadas con la vivienda.

ARTÍCULO 20. El Sistema estará integrado por el Consejo y los municipios del Estado. Podrán integrarse al Sistema los sectores social y privado, previa celebración del



CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



acuerdo o convenio correspondiente y se regirá por las disposiciones reglamentarias que al efecto se emitan.

CAPÍTULO QUINTO DE LA CONCERTACIÓN CON EL SECTOR SOCIAL Y PRIVADO

ARTÍCULO 21. La concertación de acciones con los sectores social o privado tendrá por objeto:

- I. Fomentar el acceso a la vivienda a la población de bajos recursos o en estado de vulnerabilidad;
- II. Crear fondos y otros instrumentos económicos para la vivienda;
- III. Diseñar y ejecutar proyectos de vivienda, así como desarrollar y aplicar alternativas que reduzcan los costos de construcción y mantenimiento, faciliten la producción, eleven la calidad de construcción y materiales, y propicien la preservación y el cuidado del ambiente;
- IV. Fomentar la producción y distribución de materiales para la vivienda de calidad y accesibles a la población;
- V. Generar información sobre la oferta y demanda, así como del inventario de vivienda;
- VI. Impulsar la investigación y formación de especialistas en materia de vivienda, y
- VII. Las demás acciones que acuerden las partes para el cumplimiento de esta ley.

ARTÍCULO 22. Los convenios de concertación establecerán los términos y condiciones necesarios que permitan asegurar la correcta ejecución de las acciones comprometidas, así como los criterios para su control, seguimiento y evaluación.

ARTÍCULO 23. Los convenios de concertación que celebren la Comisión y los desarrolladores que construyan vivienda social, establecerán los apoyos que éstos efectuarán para la operación de los programas de vivienda social.

CAPÍTULO SEXTO DE LA PARTICIPACIÓN SOCIAL

ARTÍCULO 24. El Ejecutivo del Estado y los municipios, en el ámbito de sus



CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



respectivas competencias, impulsarán los procedimientos e instrumentos de participación de la sociedad en la integración y ejecución de programas en materia de vivienda, con base en los principios de la Política Estatal de Vivienda y con un enfoque de protección al ambiente y desarrollo sustentable.

ARTÍCULO 25. La participación social perseguirá los siguientes objetivos:

- I. Detectar necesidades de vivienda y proponer alternativas de atención;
- II. Fortalecer la comunicación permanente entre los gobiernos Estatal y municipal con la comunidad;
- III. Fomentar la colaboración de la comunidad en la elaboración y ejecución de los programas de vivienda, y
- IV. Propiciar la generación de opiniones, sugerencias, alternativas, propuestas, y en general, información y conocimiento en materia de vivienda.

CAPÍTULO SÉPTIMO DE LA PRODUCCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA

ARTÍCULO 26. La Comisión y los municipios facilitarán y promoverán el desarrollo y la consolidación de la producción social de vivienda y propiciarán la concertación de acciones y programas entre los sectores público, social y privado.

ARTÍCULO 27. Para promover la producción social de la vivienda, el Estado y los municipios fomentarán el desarrollo de programas de uso de suelo y vivienda dirigidos a:

- I. Productores y constructores individuales o colectivos, para los distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda, y
- II. Productores y agentes técnicos especializados que operen sin fines de lucro, tales como organismos no gubernamentales, asociaciones gremiales e instituciones de asistencia privada.

ARTÍCULO 28. Las políticas y los programas dirigidos al estímulo y al apoyo de la producción social de vivienda y de la vivienda urbana y rural deberán:

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



CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



- II. Atender preferentemente a la población en situación de vulnerabilidad, marginación o pobreza;
- III. Ofrecer apoyos y asistencia técnica, social, jurídica y financiera que combine el ahorro, el crédito y el subsidio con el trabajo retribuido de los beneficiarios en los distintos tipos y modalidades de vivienda;
- IV. Considerar la integralidad y progresividad en la solución de las necesidades habitacionales a corto, mediano y largo plazo, la continuidad y complementariedad de la asistencia integral y de los apoyos materiales o financieros que se les proporcionen, y
- V. Atender las distintas formas legales de propiedad y posesión de la tierra, así como de tenencia individual o colectiva, en propiedad privada o no, adecuando los diversos instrumentos y productos financieros al efecto.

ARTÍCULO 29. El Estado y los municipios deberán apoyar preferentemente programas colectivos de construcción cuando se traten de vivienda rural, en el que los integrantes de la propia comunidad participen en los trabajos respectivos de manera conjunta, procurando el aprovechamiento de los materiales disponibles de manera natural en la zona de que se trate.

ARTÍCULO 30. El Estado y los municipios fomentarán en programas y proyectos de producción social de vivienda, la inclusión de actividades productivas y el desarrollo de actividades generadoras de ingreso, orientadas al fortalecimiento económico de la población participante en ellos, de conformidad con lo establecido en las disposiciones aplicables.

Como apoyo al desarrollo de la producción social de vivienda, deberá fomentarse la realización de convenios de capacitación, investigación y desarrollo tecnológico con universidades, organismos no gubernamentales y consultores especializados, entre otros.

ARTÍCULO 31. La Comisión promoverá la celebración de acuerdos y convenios con productores de materiales básicos para la construcción de vivienda a precios preferenciales para:

- I. Atender a programas de vivienda emergente para la atención a damnificados por desastres;



CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



- II. Apoyar programas de producción social de vivienda, en particular aquéllos de construcción y mejoramiento de vivienda para familias en situación de pobreza o vulnerabilidad;
- III. Conformar paquetes de materiales para las familias en situación de pobreza;
- IV. Otorgar asesoría y capacitación a los beneficiarios de los programas de vivienda, para el uso adecuado de los productos, y
- V. Orientar y apoyar en la obtención de licencias y permisos de construcción necesarios.

CAPÍTULO OCTAVO DEL CONSEJO ESTATAL DE LA VIVIENDA

ARTÍCULO 32. El Consejo será la instancia de consulta y asesoría del Titular del Ejecutivo del Estado y demás autoridades encargadas de la aplicación de esta ley y tendrá por objeto proponer medidas para la planeación, formulación, instrumentación, ejecución, seguimiento y evaluación de la Política Estatal de Vivienda.

ARTÍCULO 33. Para el cumplimiento de su objeto, el Consejo tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Conocer, analizar y formular propuestas respecto de las acciones contenidas en los programas Estatal, regionales y municipales de vivienda y emitir opiniones sobre su cumplimiento;
- II. Opinar sobre los presupuestos Estatal y municipales que se destinen a acciones en materia de vivienda;
- III. Proponer los cambios necesarios en el sector vivienda del Estado, de conformidad con los análisis que se realicen en la materia, así como de las disposiciones que la rigen;
- IV. Proponer criterios para la planeación y ejecución de las políticas y programas de vivienda en los ámbitos Estatal y municipal;
- V. Proponer esquemas generales de organización para la eficaz atención, coordinación y vinculación de las actividades de vivienda en los diferentes sectores de la Administración Pública Estatal con los municipios, y con los diversos sectores productivos del país;



CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



- VI.** Solicitar y recibir información de las distintas dependencias y entidades que llevan a cabo programas y acciones en materia de vivienda;
- VII.** Emitir su reglamento y los lineamientos para su operación y funcionamiento, y
- VIII.** Las demás que establezca esta ley y otras disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 34. El Consejo se integrará de la siguiente manera:

- I.** Un Presidente que será el titular del Ejecutivo del Estado;
- II.** Un Secretario Técnico que será el titular de la Comisión;
- III.** Vocales, que serán:
 - a)** Representantes de organismos estatales y municipales relacionados con la materia de vivienda;
 - b)** Representantes de los organismos empresariales dedicadas a la edificación, promoción y producción de vivienda;
 - c)** Representantes de entidades de servicio de financiamiento, consultoría y titulación para la adquisición de suelo y vivienda;
 - d)** Representantes de instituciones y organizaciones de la sociedad civil y colegios de profesionales, relacionados con la vivienda y los asentamientos humanos, y
 - e)** Representantes de universidades e instituciones de educación superior, relacionadas con la vivienda y los asentamientos humanos.

ARTÍCULO 35. La participación en el Consejo será a título honorífico, por lo que sus integrantes no percibirán retribución o contraprestación alguna.

ARTICULO 36. El funcionamiento y el sistema de suplencias del Consejo estarán previstos en el reglamento de esta ley.

CAPÍTULO NOVENO FINANCIAMIENTO PARA LA VIVIENDA



CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



SECCIÓN PRIMERA DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 37. La aplicación de recursos públicos para la vivienda tiene por objeto la promoción de la producción, ampliación de la oferta habitacional y regulación de la relación entre el cumplimiento del derecho a la vivienda y los intereses de mercado, de conformidad con lo establecido en esta ley, en el Plan Estatal de Desarrollo, la Política Estatal de Vivienda y las demás disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 38. Los instrumentos y apoyos en materia de financiamiento para la realización de las acciones de vivienda en el Estado serán el crédito, los subsidios y estímulos que para tal efecto destinen el Gobierno Federal, el Gobierno del Estado y los municipios, así como el ahorro de los particulares y otras aportaciones de los sectores social y privado.

ARTÍCULO 39. Para cumplir con lo previsto en este Capítulo, las autoridades encargadas de la aplicación de esta ley llevarán a cabo, de manera coordinada, las siguientes acciones:

- I. Promover la canalización de recursos financieros a tasas de interés preferenciales que estimulen la planeación, la construcción y el equipamiento de la vivienda de interés social;
- II. Diversificar los esquemas de financiamiento de conformidad con los niveles de ingresos de la población que se busca beneficiar;
- III. Mejorar y ampliar los esquemas de financiamiento;
- IV. Fomentar la utilización de los recursos del mercado que permitan un flujo constante de financiamiento a largo plazo, con costos de intermediación financiera competitivos;
- V. Impulsar el fortalecimiento del mercado secundario de hipotecas, que mediante la movilización de la inversión en las carteras hipotecarias, permita ampliar la fuente de financiamientos, y
- VI. Fomentar la participación de más y diversos intermediarios financieros, a efecto de generar una mayor competitividad en el sector.

ARTÍCULO 40. El Programa Estatal de Vivienda se ejecutará de acuerdo a las siguientes modalidades individuales o colectivas de financiamiento:



CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



- I. Crédito o préstamo con garantía hipotecaria, otorgado por instituciones financieras legalmente establecidas;
- II. Inversión directa del Gobierno Estatal, cuya aplicación se hará a través de la Comisión;
- III. Inversión de otros organismos públicos locales o federales de vivienda, que operan en el Estado;
- IV. Inversión mixta, del Gobierno Estatal y aportaciones del sector privado y otras fuentes de financiamiento, y
- V. Ahorro colectivo de los beneficiarios, conforme a las disposiciones legales y a los convenios con las organizaciones desarrolladoras de vivienda del sector social.

ARTÍCULO 41. La Comisión, en coordinación con las instancias competentes, impulsará la creación de los fondos de ahorro e inversión, de administración, de garantía y de rescate para la vivienda, a fin de promover el ahorro productivo de los beneficiarios y de que los beneficiarios puedan cubrir sus créditos en los términos y los porcentajes establecidos en sus contratos.

ARTÍCULO 42. Las dependencias y entidades que realicen acciones de vivienda deberán dar publicidad a los listados de beneficiarios de las acciones que realicen, una vez realizado el proceso de selección correspondiente, a través de los medios y en los lugares que se consideren con mayor posibilidad de difusión en la localidad de que se trate.

SECCIÓN SEGUNDA EL CRÉDITO PARA LA VIVIENDA

ARTÍCULO 43. El Titular del Ejecutivo del Estado, a través de las instancias que éste designe y con la participación de los sectores social y privado, diseñará, coordinará, concertará y fomentará esquemas para que el crédito destinado a los distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda sean accesibles a toda la población, de conformidad con lo dispuesto por esta ley y demás disposiciones aplicables.

Para fortalecer la capacidad de pago de la población en situación de pobreza o de vulnerabilidad, los recursos provenientes del crédito podrán complementarse con subsidios federales, del Estado y de los municipios cuyo otorgamiento se sujetará a lo dispuesto por esta ley, su reglamento y demás disposiciones presupuestales aplicables.

ARTÍCULO 44. Los créditos de vivienda suponen la devolución de los mismos, en los



CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



términos que señale la normatividad aplicable y sólo podrán otorgarse en proporción a la capacidad de pago del beneficiario.

ARTÍCULO 45. El reglamento establecerá el interés a considerar por crédito de vivienda que otorgue la Comisión.

ARTÍCULO 46. La Comisión, en coordinación con las instancias competentes, informará procedimientos, tiempos de respuesta, costos y requisitos necesarios para producir y adquirir vivienda, mediante la elaboración y la difusión de material informativo dirigido a beneficiarios, promotores y desarrolladores de vivienda, así como a la población en general.

ARTÍCULO 47. La Comisión promoverá las acciones necesarias para facilitar los trámites y acciones que deban llevar a cabo los beneficiarios de algún crédito de vivienda.

SECCIÓN TERCERA ESTÍMULOS A LA VIVIENDA

ARTÍCULO 48. El Titular del Ejecutivo del Estado y los municipios, a través de sus dependencias y organismos, promoverán beneficios, estímulos, facilidades y mecanismos de excepción y exención para el desarrollo y la comercialización de vivienda.

ARTÍCULO 49. El Gobierno Estado, de conformidad con las disposiciones aplicables, promoverá apoyos en el pago de impuestos y derechos relacionados con las autorizaciones de vivienda, e implementará acciones para simplificar y homologar los trámites administrativos frente a las dependencias y unidades estatales que se relacionen con la materia de vivienda.

ARTÍCULO 50. Los municipios, de conformidad con lo establecido por las disposiciones aplicables, procurarán la instalación de sus propias ventanillas únicas para trámites en materia de vivienda de orden municipal, promoverán acciones para desarrollar estímulos en el pago de impuestos y derechos para la regularización de títulos y construcciones.

ARTÍCULO 51. Los programas de construcción de viviendas del sector privado y social podrán gozar de los beneficios, exenciones y aplicación de subsidios y facilidades administrativas que emita el titular del Ejecutivo del Estado o los municipios.



CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



ARTÍCULO 52. El titular del Ejecutivo del Estado y los municipios, promoverán en coordinación con los sectores social y privado esquemas de financiamiento para el desarrollo e implementación de tecnología sustentable para la construcción de vivienda y que ésta se adapte a las necesidades sociales y a las características naturales del territorio donde pretendan implementarse.

CAPÍTULO DÉCIMO CALIDAD Y SUSTENTABILIDAD DE LA VIVIENDA

ARTÍCULO 53. Las autoridades encargadas de la aplicación de esta ley, supervisarán que las acciones que se implementen para la construcción y mejoramiento de la vivienda, cumplan con las normas y disposiciones relativas al diseño, tecnología, uso y aprovechamiento sustentable de los recursos, técnicas constructivas y calidad de materiales, de conformidad con las disposiciones aplicables.

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

ARTÍCULO 55. Las autoridades encargadas de la aplicación de esta ley, deberán supervisar que las viviendas cumplan con los siguientes criterios:

- I. Cuenten con los espacios habitables y de higiene suficiente, en atención al número de usuarios a que se destine;
- II. Provean los servicios básicos de agua potable, energía eléctrica y drenaje, de conformidad con las disposiciones aplicables;
- III. Observen la adecuación al clima con criterios de sustentabilidad y eficiencia energética;
- IV. Procuren la captación de aguas pluviales y tratamiento de las mismas, para uso doméstico y de riego;
- V. Procuren la implementación de acciones de separación de residuos para el reuso o reciclaje de los mismos;



CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



- VI. Cumplan con las disposiciones en materia de protección civil para llevar a cabo acciones que mitiguen o eviten daños frente a emergencias y/o desastres, y
- VII. Los demás que establezca la presente ley, emitan los gobiernos Federal, Estatal y/o municipales en el ámbito de su competencia y otras disposiciones aplicables.

CAPÍTULO DÉCIMO PRIMERO DEL SUELO

ARTÍCULO 56. Se considera de utilidad pública la incorporación de suelo para la construcción de viviendas de tipo social y rural, así como para la constitución de reservas territoriales con fines habitacionales del mismo tipo.

ARTÍCULO 57. Los apoyos e instrumentos que el Gobierno Estatal establezca en materia de suelo, se dirigirán a apoyar a los municipios en la generación de una oferta de suelo para el desarrollo de acciones de vivienda, preferentemente al interior de centros urbanos y zonas que cuenten con redes de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos; así como a fomentar esquemas y programas que contemplen recursos provenientes de crédito, ahorro y subsidio, para la adquisición del mismo.

ARTÍCULO 58. La Comisión, en coordinación con las instancias competentes, instrumentará acciones, programas y estímulos que induzcan la colaboración y coordinación con los municipios, así como la participación de propietarios y desarrolladores, para generar suelo con servicios, preferentemente para beneficio de la población que forme parte del sector vulnerable del Estado y promuevan el desarrollo del mercado secundario y de arrendamiento de vivienda de bajo costo. Para cumplir con lo anterior celebrará los convenios y acuerdos necesarios.

ARTÍCULO 59. La Comisión, en coordinación con las instancias competentes llevará a cabo acciones con instituciones bancarias y de desarrollo, para el mejoramiento progresivo de la vivienda, en beneficio de la población que forme parte del sector vulnerable del Estado.

ARTÍCULO 60. La adquisición de suelo o la constitución de reservas territoriales destinada a fines habitacionales deberá observar las disposiciones legales en materia de asentamientos humanos, agraria y ambiental aplicables. Esta disposición se aplicará a todo tipo de operaciones inmobiliarias.

Los documentos que contengan información relacionada con la reserva territorial del Estado se clasifican como reservados, de conformidad con lo previsto en la ley de la materia.



CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



ARTÍCULO 61. Los programas apoyados con recursos del Estado y municipios, que se destinen a la constitución de reservas territoriales y de aprovechamiento de suelo para su incorporación al desarrollo habitacional, deberán observar los planes y programas de desarrollo urbano vigentes.

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

CAPÍTULO DÉCIMO SEGUNDO DE LA COMISIÓN ESTATAL DE VIVIENDA

ARTÍCULO 62. Se crea la Comisión Estatal de Vivienda como un organismo público desconcentrado de la Secretaría de Desarrollo Social del Gobierno del Estado y tendrá por objeto proponer, promover y aplicar las políticas y lineamientos generales que en materia de vivienda se implementen en el Estado; así como proveer las medidas para fomentar la legal tenencia de la tierra y la seguridad jurídica del patrimonio familiar inmobiliario.

La Comisión tendrá su despacho central en la Ciudad de Saltillo, Coahuila, sin perjuicio de que pueda establecer en otras poblaciones del Estado las delegaciones y oficinas que se consideren necesarias para el cumplimiento de su objeto.

ARTÍCULO 63. Para el cumplimiento de su objeto además de lo establecido en el artículo 9 de la presente ley, la Comisión tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Solicitar al Ejecutivo del Estado la expropiación, por causa de utilidad pública, de los terrenos que deban destinarse al cumplimiento de los fines de la Institución, acreditando debidamente esta circunstancia;
- II. Gestionar y obtener de las autoridades competentes en la materia, los permisos y autorizaciones que sean necesarios;
- III. Instrumentar programas, medidas y acciones necesarias para llevar a cabo la regularización de la tenencia de la tierra urbana y rustica en el estado;
- IV. Promover y suscribir convenios, acuerdos, bases de coordinación y demás instrumentos jurídicos con entidades e instituciones públicas o privadas, en el ámbito de su competencia, y



CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



V. Las demás que la presente ley y otras disposiciones aplicables le otorguen.

Artículo 64. Para su funcionamiento, la Comisión contará con una Dirección General y dispondrá de las unidades administrativas y recursos humanos, financieros y materiales que sean autorizados por el Ejecutivo Estatal de acuerdo al Presupuesto de Egresos respectivo.

Artículo 65. El Director General tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Acordar con el titular de la Secretaría, lo relativo a las materias y asuntos que le sean inherentes, así como presentar los informes que les sean solicitados;
- II. Dirigir, administrar y coordinar el desarrollo de las actividades de la Comisión y dictar los acuerdos que tiendan a dicho fin;
- III. Supervisar y coordinar las unidades técnicas y administrativos adscritos a la Comisión, así como proponer al titular de la Secretaría las medidas que estime convenientes para su mejor funcionamiento;
- IV. Nombrar, reubicar o remover al personal de la oficina, previa autorización del titular de la Secretaría;
- V. Determinar las políticas y directrices generales a que deberán sujetarse las unidades administrativas adscritas a la Comisión;
- VI. Establecer los mecanismos de registro, control y evaluación que se requieran para el cumplimiento de su objeto;
- VII. Proponer al titular de la Secretaría los programas y presupuestos de construcción de viviendas a la aprobación del Consejo Administración;
- VIII. Elaborar y proponer al titular de la Secretaría el proyecto de Reglamento Interior de la Comisión;
- IX. Rendir trimestralmente un informe general de actividades al titular de la Secretaría, y
- X. Las demás que determine esta Ley, su Reglamento y otras disposiciones aplicables.



CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



ARTÍCULO 66. Las demás disposiciones aplicables al funcionamiento de la Comisión, serán establecidas en el Reglamento Interior que al efecto se expida.

CAPÍTULO DÉCIMO TERCERO DENUNCIA POPULAR Y RESPONSABILIDADES

ARTÍCULO 67. Toda persona podrá denunciar ante las autoridades competentes para la aplicación de esta ley todo hecho, acto u omisión que produzca o pueda producir daños al ejercicio de los derechos y disposiciones establecidas en la misma y en otras disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 68. La denuncia podrá ejercitarse por cualquier persona, por escrito y deberá contener:

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

La denuncia se tramitará y resolverá de conformidad con lo establecido en el Reglamento de esta Ley.

ARTÍCULO 69. Los servidores públicos del Estado y municipios que realicen acciones con motivo de la materia que regula esta ley y que a través de ellas, utilicen indebidamente su posición, para beneficiarse o favorecer a terceros, serán sancionados conforme a lo dispuesto por la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos Estatales y Municipales del Estado de Coahuila de Zaragoza, sin perjuicio de las acciones civiles o penales que, en su caso, procedan.

T R A N S I T O R I O S

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

SEGUNDO.- Se abroga la Ley que crea el Instituto Estatal de la Vivienda Popular, publicada en el periódico oficial en fecha 31 de diciembre de 1975. Por lo que se



CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



determina la extinción de dicho Instituto. Los activos del Instituto y sus reservas territoriales pasan a formar parte del patrimonio de la Comisión de Vivienda del Estado.

TERCERO.- Se abroga el Decreto que crea la Comisión Estatal para la Regularización de la Tenencia de la Tierra Urbana en Coahuila, publicado en el periódico oficial No. 103 del 26 de diciembre de 1995 y sus reformas, por lo que se determina su extinción y se derogan todas las disposiciones legales y reglamentarias que se opongan al presente.

CUARTO.- El personal del Instituto Estatal de la Vivienda Popular y de la Comisión Estatal para la Regularización de la Tenencia de la Tierra Urbana en Coahuila, que en aplicación de la presente ley pasen a formar parte de la Comisión Estatal de Vivienda, en ninguna forma resultará afectado en los derechos que haya adquirido en virtud de su relación laboral con estas entidades.

QUINTO.- Se autoriza a la Secretaria de la Función Pública para que nombre un liquidador respecto a los dos organismos que se extinguen, con las facultades suficientes para realizar los actos que se requieran para la correcta terminación de los asuntos que se encuentren en trámite.

SEXTO. El mobiliario, vehículos, instrumentos, aparatos, maquinaria, archivos y, en general, el equipo de los organismos que se extinguen pasaran a los activos y patrimonio de la Comisión Estatal de Vivienda.

SÉPTIMO. Se otorga un plazo de sesenta días contados a partir del día siguiente a la entrada en vigor la Ley de Vivienda para el Estado de Coahuila de Zaragoza, para que se instale y entre en funcionamiento el Consejo Estatal de la Vivienda.

OCTAVO. En un plazo de noventa días contados a partir de la entrada en vigor de la Ley de Vivienda para el Estado de Coahuila de Zaragoza, deberán implementarse las acciones para la elaboración de los programas Estatal, regionales y municipales de vivienda.

NOVENO. La Comisión deberá elaborar el reglamento de la Ley de Vivienda para el Estado de Coahuila de Zaragoza y someterlo a consideración y aprobación del Titular del Ejecutivo del Estado, en un plazo no mayor de 90 días contados a partir de la entrada en vigor de esta ley.

Los municipios deberán elaborar sus propias disposiciones en materia de vivienda o, en su caso actualizar las disposiciones vigentes, a fin de que guarden congruencia con las disposiciones de la presente ley.



**CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE,
LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA**



Reitero a ustedes las seguridades de mi atenta y distinguida consideración.

**SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN
EL GOBERNADOR DEL ESTADO**

PROFR. HUMBERTO MOREIRA VALDÉS