



LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE  
HIDALGO  
COMPILACIÓN

DIRECCIÓN GENERAL JURÍDICA  
GOBIERNO DEL ESTADO DE HIDALGO

La Presente es una compilación realizada por la  
Dirección General Jurídica,  
dependiente de la Coordinación General Jurídica,  
de la Secretaría de Gobierno,  
fecha de última actualización el 10 de marzo de 2023

**Gobierno del Estado de Hidalgo**



ÚLTIMA REFORMA PUBLICADA EN EL ALCANCE CERO DEL PERIÓDICO OFICIAL, 27 DE DICIEMBRE DE 2021.

Ley publicada en el Alcance al Periódico Oficial, el lunes 18 de Julio de 2011.

**GOBIERNO DEL ESTADO DE HIDALGO  
PODER EJECUTIVO**

**JOSÉ FRANCISCO OLVERA RUIZ, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE HIDALGO, A SUS HABITANTES SABED:**

**QUE LA LXI LEGISLATURA DEL H. CONGRESO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE HIDALGO, HÁ TENIDO A BIEN DIRIGIRME EL SIGUIENTE:**

**D E C R E T O NUM. 16**

**QUE CONTIENE LA LEY DE VIVIENDA DEL  
ESTADO DE HIDALGO.**

El Congreso del Estado Libre y Soberano de Hidalgo, en uso de las facultades que le confiere el Artículo 56 fracciones I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, **D E C R E T A:**

**A N T E C E D E N T E S**

**PRIMERO.-** En Sesión Ordinaria de fecha 30 de junio del año en curso, por instrucciones de la Presidencia nos fue turnada la **Iniciativa de Decreto que contiene la Ley de Vivienda del Estado de Hidalgo**, presentada por el Lic. José Francisco Olvera Ruiz, Titular del Poder Ejecutivo del Estado.

**SEGUNDO.-** El asunto de cuenta, se registró en el Libro de Gobierno de la Primera Comisión Permanente de Legislación y Puntos Constitucionales, con el número **27/2011**.

Por lo que, en mérito de lo expuesto; y

**C O N S I D E R A N D O**

**PRIMERO.-** Que la Comisión que suscribe, es competente para conocer sobre el presente asunto, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 2, 75, 77 fracción II y 91 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo.

**SEGUNDO.-** Que los Artículos 47 fracción I de la Constitución Política del Estado de Hidalgo y 124 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, facultan al Ciudadano Gobernador del Estado para iniciar Leyes y Decretos, por lo que la Iniciativa que se estudia reúne los requisitos estipulados en Ley.

**TERCERO.-** Que en este contexto, quienes integramos la Primera Comisión Permanente de Legislación y Puntos Constitucionales, coincidimos con lo expresado en la Exposición de Motivos de la Iniciativa en estudio, al referir que el derecho a la vivienda tiene en nuestro país profundas raíces históricas. La Constitución de 1917, en su artículo 123, fracción XII, estableció la obligación de los patrones de proporcionar a sus trabajadores viviendas cómodas e higiénicas. Posteriormente, el país se abocó a construir la infraestructura de seguridad social para atender las diversas necesidades de la población.



**CUARTO.-** Que en 1972, con la reforma al artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se obligó a los patrones, mediante aportaciones, a constituir un Fondo Nacional de la Vivienda y a establecer un sistema de financiamiento que permitiera otorgar crédito barato y suficiente para adquirir vivienda.

**QUINTO.-** Que es de referir, que hasta la década de los ochenta, el eje de la política de vivienda, había sido la intervención directa del Estado en la construcción y financiamiento de vivienda y en la primera mitad de la década de los noventa, se inició la consolidación de los organismos nacionales de vivienda como entes eminentemente financieros.

**SEXTO.-** Que en tal sentido, en Hidalgo nos encontramos con tres tipos diferentes de problemas de vivienda: El primero es el acceso a la vivienda para los inmigrantes que van llegando de otras regiones del Estado o de otras entidades en busca de trabajo. El segundo es el acceso a la vivienda para las generaciones más jóvenes que, concluidos sus estudios o no y después de encontrar un trabajo, quieren independizarse e irse a vivir por su cuenta con pareja o sin ella y el tercero, es la dificultad de las personas que no son atendidas o beneficiadas por alguna institución social, para acceder a una vivienda con aplicación de subsidios y con tasas de interés menores a las del mercado.

**SÉPTIMO.-** Que la construcción o promoción de vivienda popular, económica o social, debería basarse en resolver el problema de acceso a la vivienda de personas con bajos recursos económicos, que por una u otra razón se ven marginadas de la misma. Sin embargo, para los posibles compradores de vivienda hay una realidad difícil de superar, la falta de liquidez para el enganche, los gastos asociados y tal vez una suma adicional que le permita aligerar los pagos mensuales de una hipoteca. Esta cantidad tiene que salir de alguna parte, y seguramente las instituciones financieras no están dispuestas a correr este riesgo.

**OCTAVO.-** Que las estrategias de venta deben incluir facilidades extraordinarias para los compradores bajo la forma de financiamientos directos del Estado ó inversionistas dispuestos a cubrir los conceptos mencionados. No se trata de prestar de manera gratuita ni a largo plazo; se trata de hacer factible la concurrencia de la oferta con la demanda en un momento como el actual.

**NOVENO.-** Que es obvio que el riesgo de este financiamiento debe asumirlo quien lo suministra y también es natural que sea retribuido con un interés que reconozca tal riesgo. El comprador necesita más tiempo para diluir los desembolsos iniciales y, aún, los de la hipoteca. Este aspecto del negocio de la vivienda lo resolvía en parte la preventa, mediante el plazo que daba el tiempo de la construcción para que el comprador entregara el enganche; actualmente, esta modalidad de venta casi no existe, dada la abundante oferta de vivienda terminada. Una combinación inteligente entre precios reales más accesibles o facilidades iniciales a los compradores, puede destrabar lo que hoy parece un callejón sin salida.

**DÉCIMO.-** Que es de referir, que para lograrlo, se requiere el establecimiento de una política de vivienda con visión de mediano y largo plazo, que considere la homologación de criterios y políticas de los organismos involucrados y que actúe de forma coordinada con el esfuerzo desarrollado por las entidades estatales de vivienda y las instituciones financieras, poniendo especial énfasis en la atención de las necesidades de vivienda de las familias con menores ingresos.

**DÉCIMO PRIMERO.-** Que esta política debe propiciar el establecimiento de fuentes alternas y complementarias de financiamiento, que permita obtener recursos frescos para otorgar nuevos créditos. Ante el problema de bajos ingresos o no comprobables, como lo son las personas relacionadas con la economía informal, se requiere impulsar mecanismos de ahorro previo con propósito habitacional, que posibiliten el acceso a sistemas con rendimientos reales en los depósitos, de manera que se pueda cubrir el pago inicial.

**DÉCIMO SEGUNDO.-** Que de manera complementaria, será necesario desarrollar un sistema de subsidio general, para que la población de bajos ingresos pueda tener las condiciones para adquirir una vivienda a precios accesibles. Se requiere, también, realizar un esfuerzo adicional de simplificación administrativa, para disminuir aún más los costos indirectos a través de la profundización de medidas relacionadas con la desregulación de trámites, permisos y licencias. Esto implica la homologación de los reglamentos de construcción en los municipios para uniformar los criterios de operación.



**DÉCIMO TERCERO.-** Que para propiciar un crecimiento ordenado de los centros urbanos, hay que impulsar la planeación citadina mediante el establecimiento de reservas territoriales, incorporando suelo ejidal y comunal a suelo urbano, evitando el asentamiento de los núcleos de población en zonas de alto riesgo.

**DÉCIMO CUARTO.-** Que asimismo, la industria de la construcción y el sector inmobiliario deben de llevar a cabo, un ambicioso programa de investigación y desarrollo de tecnología, que permita bajar costos directos mediante la utilización de nuevas técnicas y materiales de construcción. Para ello será indispensable una vinculación más estrecha con las universidades y centros de investigación del país.

**DÉCIMO QUINTO.-** Que para hacer de la construcción de vivienda un detonante del fomento a la actividad económica, que se traduzca en una mayor generación de empleos, permita la utilización de insumos estatales, promueva el desarrollo regional y lo más importante, haga posible la edificación de más de 20 mil viviendas anuales en los próximos años, el Estado debe asumir un papel más activo en materia de vivienda, que impulse el desarrollo económico y coadyuve a una mejor distribución de la riqueza y el bienestar social.

**DÉCIMO SEXTO.-** Que el párrafo cuarto del artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece la garantía que tiene toda familia a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, y por tanto es reconocido como un derecho social básico, sin embargo las desigualdades de ingresos y oportunidades de trabajo de la sociedad civil, produce efectos negativos e incrementa la cantidad de personas sin vivienda adecuada y segura, convirtiéndose el problema de la vivienda en uno de los que más afectan a la sociedad mexicana y en especial a la hidalguense.

**DÉCIMO SÉPTIMO.-** Que, el que toda familia cuente con una vivienda, constituye uno de los grandes problemas que debe resolverse, ya que no sólo se trata de dotar de vivienda a las familias existentes para abatir el déficit actual, sino que dado el alto índice de crecimiento demográfico en el Estado, provocado por la migración interestatal proveniente de la Zona Metropolitana del Valle de México, habrá de preverse que las nuevas familias cuenten con ella. Asimismo se deben de llevar a cabo acciones para mejorar y conservar las viviendas existentes, por lo que, se considera de suma importancia el reconocimiento jurídico generalizado del derecho a una vivienda; aunque en la práctica, es necesario definir las medidas concretas que deben adoptar los Gobiernos Estatal y Municipal para que estos derechos se conviertan en realidades concretas para las personas interesadas, ya que es un error pensar, como se hace algunas veces que, tratándose de ciertos derechos, como el derecho a la vivienda, lo único que hace falta para que los gobiernos atiendan a sus obligaciones en tal sentido, es destinar fondos públicos en la cantidad suficiente y efectuar las consiguientes asignaciones de recursos monetarios.

**DÉCIMO OCTAVO.-** Que del punto anterior se desprende que el Estado, debe elaborar una política pública en materia de vivienda, en la que se definan los objetivos para crear las condiciones necesarias, determinar con qué recursos se cuenta para alcanzar esas metas y la forma más eficaz de utilizarlos, fijando las responsabilidades y plazos para la aplicación de las medidas necesarias.

**DÉCIMO NOVENO.-** Que la Ley de Vivienda Federal, establece que la vivienda es un área prioritaria para el desarrollo nacional, de tal forma, el Estado impulsará y organizará las actividades inherentes a la materia, por sí y con la participación de los sectores social y privado, además de que la política nacional y los programas, conducirán el desarrollo y promoción de las actividades de las dependencias y Entidades de la Administración Pública Federal en materia de vivienda, su coordinación con los Gobiernos de las Entidades Federativas y Municipios y la concertación con los sectores social y privado.

**VIGÉSIMO.-** Que el Artículo 8 de la Constitución Política del Estado de Hidalgo, de igual forma establece que, los habitantes del Estado tienen derecho a la alimentación, a la salud, a disfrutar de una vivienda digna y decorosa y en general, al bienestar y a la seguridad individual y social, como objetivos de la permanente superación del nivel de vida de la población.

**VIGÉSIMO PRIMERO.-** Que la presente Ley consta de 84 artículos y 9 Títulos denominados “Disposiciones Generales”, “De la Política, Competencia y Atribuciones”, “De la Planeación, Programación, Presupuestación y Financiamiento para la Vivienda”, “Del Suelo para la Vivienda”, “De la Calidad y Sustentabilidad de la Vivienda”, “De la Producción Social de la Vivienda”, “De las Normas para la Construcción de Vivienda”, “Del Sistema de Información Estatal e Indicadores de Suelo y Vivienda” y “Medidas y Sanciones”, así como siete Artículos Transitorios.



**VIGÉSIMO SEGUNDO.-** Que por lo que se refiere a las Disposiciones Generales, éstas se encuentran comprendidas en tres artículos, destacando el numeral 3, por ser en donde se contempla el glosario. Respecto de la Política, Competencia y Atribuciones, éstas se encuentran comprendidas en los artículos 4 y 5, destacando por su importancia el artículo 5, por ser donde se establecen los lineamientos a seguir.

**VIGÉSIMO TERCERO.-** Que en el Título Tercero se hace alusión a la Planeación, Programación, Presupuestación y Financiamiento para la Vivienda. Este Título comprende cuatro Capítulos, los que son de suma importancia puesto que se refieren el primero a la Planeación, Presupuestación y Programación, el segundo al Financiamiento, destacando en éste la aplicación de recursos, la ampliación de la oferta habitacional y la regulación del derecho a la vivienda. En el Capítulo Tercero se alude a los estímulos a la vivienda, lo cual es de suma importancia puesto que en él se alude a la Ley de Ingresos del Estado, así como que el Estado y los municipios en el ámbito de sus respectivas competencias establecerán y aplicarán medidas concretas de apoyo y estímulos a la producción de vivienda de acuerdo con el artículo 36. Por su parte el Capítulo Cuarto denominado del Crédito de los Beneficiarios comprende los artículos del 38 al 44, en los que se establecen la mecánica a seguir para el otorgamiento del crédito.

**VIGÉSIMO CUARTO.-** Que en el Capítulo Único del Título Cuarto, se contempla la coordinación que debe existir entre el Estado y los municipios para la delimitación anual de las zonas para fines habitacionales, de conformidad con el artículo 46.

**En el Artículo 51 se preceptúa que el Estado y los municipios en el ámbito de sus respectivas competencias para enajenar predios, deberán observar lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo.**

**VIGÉSIMO QUINTO.-** Que es de suma importancia que se regule la calidad y sustentabilidad de la vivienda, por lo que en los artículos del 52 al 59 lo comprende, destacando el artículo 56 por ser el que establece que las acciones de vivienda que se realicen en el Estado, deberán ser congruentes con los programas de desarrollo urbano que regulan el uso y aprovechamiento del suelo.

**VIGÉSIMO SEXTO.-** Que en los Títulos Sexto, Séptimo, Octavo y Noveno, se regula todo lo relacionado con la producción social de la vivienda, de las normas para la construcción de vivienda, del Sistema Estatal e indicadores de suelo y vivienda y las medidas y sanciones.

En el artículo 61 hace alusión a que el Estado y los municipios a través de las dependencias u organismos realizarán los estudios para la creación de vivienda popular por autoconstrucción, así como en el Artículo 63 se señalan los diferentes tipos de sociedades de autogestión habitacional.

En el Capítulo Único del Título Séptimo, denominado De las Normas para Construcción de Vivienda, en su artículo 72 se estipulan las normas a seguir para tal efecto.

**VIGÉSIMO SÉPTIMO.-** Que los Títulos Octavo y Noveno están integrados, cada uno de ellos, por un Capítulo Único. En el Primero se alude a la Creación del Sistema de Información Estatal e Indicadores de Suelo y Vivienda, en términos del artículo 74 y en los artículos 76 y 77 se alude al Sistema de Información y a los Indicadores de Evaluación, señalando en cada uno de ellos los elementos que deberán contener.

**VIGÉSIMO OCTAVO.-** Que por último, el Capítulo Único del Título Noveno denominado Medidas y Sanciones, se integra por los artículos del 80 al 84, en los que por supuesto se establecen las medidas de seguridad y sanciones administrativas por infracciones a esta Ley, su Reglamento y a los Programas de Vivienda.

**VIGÉSIMO NOVENO.-** Que en esa tesitura, es de considerar que al seno de la Comisión que dictamina, se encuentra en análisis y estudio la Iniciativa de Ley de Vivienda para el Estado de Hidalgo, presentada en sesión de la Diputación permanente de fecha 20 de enero del presente año, por Ciudadanos Diputados integrantes de la Sexagésima Legislatura, por lo que derivado del trabajo legislativo al seno de la Comisión, es de considerar robustecer y vigorizar la Iniciativa que se dictamina con todos los elementos que permitan presentar a los hidalguenses un ordenamiento jurídico de vanguardia, por lo que quienes integramos la Primera Comisión de Legislación y Puntos Constitucionales, consideramos aprobar la Iniciativa de mérito.



**POR TODO LO EXPUESTO, ESTE CONGRESO, HA TENIDO A BIEN EXPEDIR EL SIGUIENTE:**

**D E C R E T O**

**QUE CONTIENE LA LEY DE VIVIENDA DEL  
ESTADO DE HIDALGO.**

**TÍTULO PRIMERO**

**CAPÍTULO ÚNICO  
DISPOSICIONES GENERALES**

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

- I. Establecer las bases, programas y acciones para precisar la política estatal de vivienda;
- II. Promover la colaboración de los sectores social y privado para el mejoramiento, adquisición y uso de vivienda en todos sus tipos y modalidades;
- III. Establecer las bases para la construcción de los diferentes tipos y modalidades de vivienda, el mejoramiento o autoconstrucción de la misma, así como la creación de reservas territoriales con habilitación de suelo para la vivienda a favor de las familias y personas vulnerables de bajos recursos económicos;
- IV. Determinar los lineamientos para la atención prioritaria de vivienda y suelo habitacional hacia la población vulnerable de bajos recursos económicos;
- V. Dirigir la política estatal de vivienda en concurrencia con los tres órdenes de gobierno, considerando las condiciones económicas, sociales, de urbanización y poblacionales, que imperan en cada asentamiento humano en el Estado;
- VI. Definir los lineamientos generales de la política y los programas de vivienda y suelo habitacional, tanto rural como urbana en el Estado;
- VII. Regular las acciones de los sectores público, social y privado, dirigidas a garantizar el derecho y disfrute de una vivienda digna y decorosa para las familias y la población de bajos recursos económicos que habiten en el Estado de Hidalgo;
- VIII. Facilitar la producción de vivienda mediante la simplificación y reducción de trámites y requisitos, regulando las acciones de los sectores público, social y privado, dirigidas a fortalecer la seguridad jurídica y disminuir los costos de la vivienda;
- IX. Asegurar la congruencia de las acciones de vivienda con los planes y programas de ordenamiento territorial, ecológico, protección civil y de desarrollo urbano, regional, económico y social;
- X. Promover medidas que proporcionen a la población información suficiente para la toma de decisiones sobre las opciones que ofrecen los diversos programas institucionales y del mercado;
- XI. Obtener y administrar toda la información relacionada con suelo habitacional, lotes con servicios y viviendas en el Estado, que sea necesaria para la evaluación del Programa Estatal de Vivienda; y



- XII.** Destinar recursos económicos a la investigación tecnológica, a la innovación y a la promoción de sistemas constructivos socialmente apropiados, con el concurso de las instancias u órganos competentes.

**Artículo 2.-** Todos los hidalguenses tienen derecho a una vivienda digna y decorosa, entendida esta como aquella que cumple con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos, construcción y salubridad; que cuente con espacios habitables y auxiliares, así como con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión y contemple criterios de calidad en sus materiales y en su construcción para la prevención de desastres naturales y la protección física y seguridad de sus ocupantes, que sea la base de su patrimonio familiar, así como el lugar seguro en el que disfruten de su intimidad y que cuente con las condiciones y servicios necesarios para lograr este derecho humano fundamental.

**Artículo 3.-** Para los efectos de esta Ley se entiende por:

- I.** Acción de Vivienda: Toda actividad mediante la cual se canalizan los programas y procedimientos necesarios para el desarrollo y promoción de las diversas modalidades de vivienda y del financiamiento, para acceder a cualquiera de ellas, respecto a los tipos de vivienda que establece el reglamento de esta Ley;
- II.** Acción de Suelo: Toda actividad mediante la cual se canalizan los programas y acciones necesarias para la adquisición de suelo para vivienda;
- III.** Autoconstrucción de Vivienda: El proceso de construcción o edificación de la vivienda realizada directamente por sus propietarios, en forma individual, familiar o colectiva;
- IV.** Autogestión: Capacidad que permite a un individuo o a un grupo de individuos legalmente constituidos en asociaciones, agrupaciones, fundaciones o cooperativas, realizar los trámites y acciones para la obtención de vivienda;
- V.** Comisión: Comisión Estatal de Vivienda;
- VI.** Consejo: Consejo Estatal de Vivienda;
- VI Bis.** Espacios Auxiliares: el lugar de la vivienda donde se desarrollan actividades de trabajo, higiene y circulación.
- VI Ter.** Espacios Habitables: el lugar de la vivienda donde se desarrollan actividades de reunión o descanso, que cuenten con las dimensiones mínimas de superficie, altura, ventilación e iluminación natural, además de contar como mínimo con un baño, cocina, estancia-comedor y dos recamaras, de conformidad con las características y condiciones mínimas necesarias que establezcan las leyes y las normas oficiales mexicanas;
- VII.** 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 de suelo habitacional y de vivienda popular, económica y de interés social;
- VIII.** Grupos Sociales en Situación de Vulnerabilidad: Aquellos núcleos de población y personas que por diferentes factores o la combinación de ellos, enfrentan situaciones de riesgo o discriminación que les impide alcanzar mejores niveles de vida y por lo tanto, requieren de la atención e inversión del Gobierno para lograr su bienestar;
- IX.** Mejoramiento de la Vivienda: Acción tendiente a consolidar o renovar las viviendas deterioradas, física o funcionalmente, mediante actividades de ampliación, reparación, reforzamiento estructural o rehabilitación que propicien una vivienda digna y decorosa;
- X.** Política Estatal de Vivienda: Conjunto de disposiciones, criterios, lineamientos y medidas de carácter general, congruentes con la política nacional de vivienda, que establece el Gobierno Estatal en coordinación con los Gobiernos Municipales y con los sectores público, social y privado para garantizar y fomentar el derecho a una vivienda digna y decorosa;



- XI.** Producción Social de Vivienda: Aquella que se realiza, por una persona física o moral que opera sin fines de lucro pudiendo ser bajo el control de autoproductores y autoconstructores y que se orienta prioritariamente a atender las necesidades habitacionales de la población de bajos ingresos, incluye aquella que se realiza por procedimientos autogestivos y solidarios que dan prioridad al valor de uso de la vivienda mezclando recursos, procedimientos constructivos y tecnologías con base en sus propias necesidades y su capacidad de gestión y toma de decisiones;
- XII.** Promotor o Desarrollador de Vivienda: La persona física o moral encargada de desarrollar fraccionamientos, construir vivienda y ofertar a la población la adquisición de la misma;
- XIII.** Secretaría: La Secretaría de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial;
- XIV.** Subsidio: Recursos que otorga el gobierno federal o estatal a las familias, para realizar alguna acción habitacional;
- XV.** Suelo para Vivienda: Los Terrenos física y legalmente susceptibles de ser destinados al uso habitacional, conforme a los planes y programas de desarrollo urbano;
- XVI.** Sistema de Información: El Sistema Estatal de Información e Indicadores de Suelo y Vivienda, como el conjunto de datos producidos por los sectores público, social y privado, organizados bajo una estructura conceptual predeterminada, que permita mostrar la situación de la vivienda y el mercado habitacional, así como los efectos de las políticas públicas en la materia;
- XVII.** Vivienda: Área construida como alojamiento de carácter permanente, destinado a satisfacer necesidades vitales de habitabilidad de una o varias personas;
- XVIII.** Vivienda de Interés Medio: Aquélla cuyo valor al término de su edificación, se encuentre dentro del parámetro que resulte de multiplicar veintiséis y hasta sesenta y seis veces la Unidad de Medida y Actualización por 365 días;
- XIX.** Vivienda de Interés Social: Aquélla cuyo valor al término de su edificación, se encuentre dentro del parámetro que resulte de multiplicar catorce y hasta veintiséis veces la Unidad de Medida y Actualización en el Estado por 365 días;
- XX.** Vivienda Económica: Aquélla cuyo valor al término de su edificación, se encuentre dentro del parámetro que resulte de multiplicar cinco y hasta catorce veces la Unidad de Medida y Actualización por 365 días;
- XXI.** Vivienda Popular: Aquélla cuyo valor al término de su edificación, no exceda del total que resulte de multiplicar por cinco veces la Unidad de Medida y Actualización por 365 días;
- XXII.** Vivienda Progresiva: Aquélla que se construye en etapas de acuerdo a los recursos del beneficiario;
- XXIII.** Vivienda de Tipo Residencial Alto: Aquélla cuyo valor al término de su edificación, exceda del total que resulte de multiplicar por ciento cuarenta y siete veces la Unidad de Medida y Actualización, por 365 días; y
- XXIV.** Vivienda de Tipo Residencial Medio: Aquélla cuyo valor al término de su edificación, se encuentre dentro del parámetro que resulte de multiplicar sesenta y seis y hasta ciento cuarenta y siete veces la Unidad de Medida y Actualización por 365 días.

## TÍTULO SEGUNDO DE LA POLÍTICA, COMPETENCIA Y ATRIBUCIONES

### CAPÍTULO I DE LOS LINEAMIENTOS



**Artículo 4.-** Los principios que regirán en la observancia de esta Ley son: la equidad e inclusión social *de manera que, toda persona sin importar su origen étnico o nacional, el género, la edad, la discapacidad, la condición social o económica, las condiciones de salud, la religión, las opiniones, las preferencias o el estado civil, pueda ejercer su derecho constitucional a la vivienda*; el respeto a la legalidad y protección jurídica de la propiedad y el combate a la invasión de predios y al crecimiento irregular de las ciudades y zonas rurales.

**Artículo 5.-** La política de vivienda en el Estado de Hidalgo, se regirá por los siguientes lineamientos:

- I. Elaborar y conformar coordinadamente los programas de vivienda entre los diversos organismos federales, estatales y municipales, con la concertación de los sectores social y privado;
- II. Atender al mayor número de personas, preferentemente a la población vulnerable de bajos recursos económicos a través de los programas de vivienda estatales y municipales;
- III. Considerar que la construcción de vivienda para personas con discapacidad, cumpla con las características dispuestas por la Ley de Discapacidad vigente en la Entidad;
- III. Generar diversos esquemas de financiamiento o cofinanciamiento cuya aplicación se base en el ahorro y el crédito, para la población que no es considerada como sujeto de crédito desde el esquema bancario, además de la población vulnerable de bajos recursos económicos;
- IV. Fomentar y concertar la participación de los diferentes desarrolladores de vivienda: personas, instituciones y organismos de los sectores público, social y privado;
- V. Promover la producción de vivienda mediante la simplificación, reducción de trámites y requisitos en su gestión;
- VI. Fomentar la asesoría y asistencia en materia de gestión financiera, legal, técnica y administrativa, para el desarrollo y ejecución de vivienda;
- VII. Integrar una red de productores y distribuidores de materiales y componentes de la vivienda, para que apoyen los procesos de producción de vivienda social preferentemente;
- VIII. Promover y estimular la producción y distribución de materiales y elementos para la construcción de vivienda de carácter innovador, a efecto de reducir costos de la misma;
- IX. Difundir la información de los programas públicos de vivienda, con el objeto de generar un mayor conocimiento para la población;
- X. Promover medidas de mejora regulatoria, encaminadas a fortalecer la política nacional, estatal y municipal;
- XI. Propiciar que las acciones de vivienda sean un factor de sustentabilidad ambiental, de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;
- XII. Identificar, alentar y apoyar las acciones habitacionales y la producción social de vivienda;
- XIII. Establecer en materia de vivienda las condiciones que garanticen esquemas seguros en desarrollos habitacionales, buscando la atenuación y amortiguamiento de riesgos tanto naturales como antropogénicos, así como mitigar la vulnerabilidad de personas y bienes sujetos a las disposiciones legales aplicables; y
- XIV. Fomentar la calidad de la vivienda y fijar los criterios mínimos de los espacios habitables y auxiliares.

La política estatal y municipal en materia de vivienda mantendrá congruencia con la política nacional.

## CAPÍTULO II DE LA COMPETENCIA Y ATRIBUCIONES ESTATAL Y MUNICIPAL



**Artículo 6.-** Son autoridades competentes para la aplicación de la presente Ley:

- I. El Estado;
- II. Los Municipios; y
- III. La Comisión.

**Artículo 7.-** El Estado tendrá las siguientes atribuciones:

- I.- Establecer la política estatal en materia de vivienda, de conformidad con lo dispuesto por esta Ley, la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo, el Plan Estatal de Desarrollo y demás ordenamientos aplicables;
- II.- Formular y aprobar el Programa Sectorial de Vivienda, en congruencia con los lineamientos de la política nacional, estatal y municipal;
- III. Celebrar convenios con la Federación, con otras entidades federativas, con los Municipios del Estado y con personas físicas o morales, con el objeto de coordinar los programas y acciones de suelo y vivienda bajo criterios de desarrollo regional, ordenamiento territorial, planeación urbana, sustentabilidad ambiental y vivienda sustentable;

*(REFORMADA, P.O. 27 DE DICIEMBRE DE 2021, ALCANCE CERO)*

- IV.- Realizar la planeación, programación y presupuestación de acciones de vivienda, en beneficio de la población que carezca de ellas;
- V.- Constituir reservas territoriales para fines habitacionales, en los términos de la presente Ley y de la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo, considerando en su presupuesto los recursos para tal fin;
- VI.- Promover y establecer incentivos fiscales y procesos administrativos concretos y sencillos para lograr la simplificación de trámites, para quienes desarrollen acciones de vivienda;
- VII.- Promover obras de infraestructura en las reservas territoriales de uso habitacional, para fomentar el crecimiento urbano ordenado en los términos y modalidades de la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo, los Reglamentos de Construcción y demás ordenamientos jurídicos aplicables;
- VIII.- Celebrar toda clase de actos jurídicos necesarios para el cumplimiento de los objetivos de esta Ley;
- IX.- Considerar en el presupuesto de egresos de cada ejercicio fiscal, los recursos necesarios para la adquisición de reservas territoriales, ejecución de programas y acciones de vivienda; y
- X.- Las demás que le confiera esta Ley y otras disposiciones aplicables.

**Artículo 8.-** Los Municipios tendrán las siguientes atribuciones concurrentes con el Estado:

- I.- Fijar la política municipal en materia de vivienda en congruencia con esta Ley, la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo, el Plan Estatal de Desarrollo y demás ordenamientos aplicables;
- II.- Formular, aprobar y administrar el Programa Municipal de Vivienda, de conformidad con los lineamientos de las políticas nacional y estatal;
- III. Celebrar convenios con la Federación, el Estado, con los Municipios de éste y de otras entidades federativas,



previa autorización del Congreso del Estado de Hidalgo, así como con personas físicas o morales con el objeto de coordinar los programas y acciones de suelo y vivienda; bajo criterios de desarrollo regional, ordenamiento territorial, planeación urbana, sustentabilidad ambiental y vivienda sustentable;

**(REFORMADA, P.O. 27 DE DICIEMBRE DE 2021, ALCANCE CERO).**

- IV.- Realizar la planeación, programación y presupuestación de acciones de vivienda, en beneficio de la población que carezca de ellas;
- V.- Constituir reservas territoriales para fines habitacionales, en los términos de la presente Ley y de la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo, así como del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, considerando en su presupuesto los recursos para tal fin;
- VI.- Participar en la ejecución y el seguimiento del Programa Sectorial de Vivienda Estatal;
- VII.- Otorgar en términos de las disposiciones normativas aplicables, los servicios públicos municipales a los predios en los que se realicen acciones de vivienda derivados de los diferentes programas de vivienda Federal, Estatal o Municipal;
- VIII.- Realizar la planeación, programación y presupuestación de acciones de vivienda en beneficio de la población que carezca de una vivienda digna y adecuada, considerando la autogestión y autoconstrucción con apego a su autonomía;
- IX.- Promover y establecer incentivos fiscales y procesos administrativos concretos y sencillos para lograr la simplificación de trámites para quienes desarrollen acciones de vivienda;
- X.- Considerar en el presupuesto de egresos de cada ejercicio fiscal, los recursos necesarios para la adquisición de reservas territoriales, ejecución de programas y acciones de vivienda con apego a su autonomía;
- XI.- Promover obras de infraestructura en las reservas territoriales de uso habitacional, para fomentar el crecimiento urbano ordenado en los términos y modalidades de la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo, los Reglamentos Municipales de Construcción y demás ordenamientos jurídicos aplicables;
- XII.- Celebrar toda clase de actos jurídicos necesarios para el cumplimiento del objeto de esta Ley; y
- XIII.- Las demás que le señale esta Ley u otros ordenamientos jurídicos aplicables.

La concurrencia comprenderá lo establecido en el artículo 57 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Hidalgo, en la presente Ley y demás disposiciones reglamentarias aplicables.

**Artículo 9.-** Se crea la Comisión, como un Organismo Descentralizado de la Administración Pública del Estado, con personalidad jurídica y patrimonio propios, responsable de la ejecución, promoción y control de las acciones de vivienda en el Estado de Hidalgo.

La Comisión tendrá su domicilio en la ciudad de Pachuca de Soto, Hidalgo, pudiendo establecer oficinas en los Municipios del Estado, de acuerdo a su disponibilidad presupuestal, su integración se efectuará en términos de la expedición del estatuto orgánico respectivo, que establece el artículo tercero transitorio de esta Ley.

**Artículo 10.-** La Comisión tendrá las siguientes atribuciones:

- I.- Proponer, concertar y ejecutar los programas, acciones e inversiones correspondientes, en beneficio de la población que carezca de una vivienda digna y adecuada, y para la adquisición de suelo para vivienda en términos de lo señalado en el Título Tercero, Capítulo Segundo, Sección Novena de la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo;



- II.- Promover y constituir un fondo económico, que permita la adquisición de reserva territorial, para la construcción de vivienda en el Estado, en términos de lo que dispone el Título Tercero, Capítulo Segundo, Sección Cuarta de la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo;
- III.- Impulsar la producción social de vivienda, mediante la adquisición de reserva territorial necesaria y suficiente;
- IV.- Constituirse como el mecanismo permanente de coordinación y concertación entre los sectores público, social y privado en materia de vivienda;
- V.- Establecer la bases y criterios para regular el crédito, ahorro y subsidio para adquisición de vivienda;
- VI.- Emitir las normas necesarias para regular la calidad y sustentabilidad de la vivienda, así como para la atención a la necesidad de adquisición del suelo para la misma;
- VII.- Celebrar convenios de colaboración con los Municipios, cuando no cuenten con la infraestructura necesaria para ejecutar las diferentes acciones de vivienda, que hayan sido acordadas en los términos del Plan de Desarrollo Municipal;
- VIII.- Promover y concertar la participación de los sectores público, social y privado en la generación, mejoramiento, financiamiento y comercialización de la vivienda;
- IX.- Proponer acciones concretas sobre la oferta de vivienda, acorde con la capacidad adquisitiva y características socioeconómicas de los beneficiarios;
- X. Asesorar a los Municipios que lo soliciten, en la planeación, gestión de recursos, elaboración y ejecución de programas de vivienda, así como, en la ejecución de acciones en materia de suelo y vivienda.  
*(REFORMADA, P.O. 27 DE DICIEMBRE DE 2021, ALCANCE CERO).*
- XI.- Solicitar al Ejecutivo del Estado, cuando exista causa de utilidad pública, la expropiación de los bienes inmuebles, para integrar las reservas territoriales destinadas a la vivienda;
- XII.- Celebrar toda clase de actos jurídicos necesarios, para la realización de sus fines;
- XIII.- Difundir e informar a la población los programas y acciones de vivienda, para que tengan un mejor conocimiento y participación en éstos;
- XIV.- Fomentar la participación de los sectores público, social y privado en la implementación de las acciones de vivienda;
- XV.- Integrar un Sistema de Información Estatal, que permita conocer la problemática de vivienda en el Estado y las condiciones socioeconómicas que incidan en ella;
- XVI.- Promover la simplificación administrativa de trámites, permisos, autorizaciones y demás actos relativos al control de las acciones de vivienda;
- XVII.- Realizar las gestiones necesarias ante instituciones de crédito y organismos que apoyen acciones de vivienda, a efecto de allegarse los recursos indispensables para el cumplimiento de sus fines, así como apoyar en las gestiones de financiamiento a los Municipios, para acceder a programas que otorguen las instituciones y organismos mencionados;
- XVIII.- Promover y apoyar el estudio, la investigación y el desarrollo de técnicas que mejoren los procesos para la construcción de vivienda;
- IX.- Promover nuevas técnicas ecológicas en sistemas de construcción y en componentes prefabricados;



- XX.-** Contar con el derecho de preferencia en los remates de créditos fiscales, en la adquisición de predios o inmuebles para construir vivienda popular, económica o social, además de lo dispuesto el Título Tercero, Capítulo Segundo, Sección Sexta de la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo;
- XXI.-** Promover el ordenamiento territorial de los centros de población, conjuntamente con las dependencias y entidades de la administración pública federal, estatal y municipal que corresponda, así como participar en la coordinación de las acciones que el Estado convenga en esta materia, con la participación de los sectores social, privado y de investigación;
- XXII.-** Integrar y coordinar la operación del Sistema de Información Estatal de indicadores de suelo y vivienda a que se refiere la presente Ley;
- XXIII.-** Ejecutar proyectos para la adquisición de suelo, urbanización y venta de lotes con servicios, que promuevan el desarrollo urbano y habitacional; y
- XXIV.-** Las demás que le señale esta Ley, su estatuto Orgánico y demás ordenamientos jurídicos aplicables.

### **CAPÍTULO III** **DE LAS DEPENDENCIAS, INSTANCIAS Y ORGANISMOS AUXILIARES**

**Artículo 11.-** El Estado será el encargado de la aplicación de la política y acciones de vivienda a través de las siguientes dependencias:

- I.-** La Secretaría de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial;
- II.-** La Secretaría de Desarrollo Social;
- III.** Unidad de Planeación y Prospectiva;  
*(REFORMADA, P.O. 27 DE DICIEMBRE DE 2021, ALCANCE CERO).*
- IV.** Secretaría de Finanzas Públicas;  
*(REFORMADA, P.O. 27 DE DICIEMBRE DE 2021, ALCANCE CERO).*
- V.-** La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales;
- VI.-** La Comisión Estatal de Vivienda; y
- VII.-** Las demás que establezca la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Hidalgo y sus reglamentos.

**Artículo 12.-** Se constituye el Consejo Estatal de Vivienda, mismo que será presidido por el Gobernador Constitucional del Estado de Hidalgo; quien será la instancia responsable de establecer medidas de planeación, formulación, instrumentación, ejecución y seguimiento de la política estatal de vivienda.

**Artículo 13.-** El Consejo Estatal de Vivienda estará integrado por:

- I.** El Gobernador del Estado quien lo presidirá;
- II.** El Titular de la Dirección General de la Comisión, quien será el Secretario Técnico;  
*(REFORMADA, P.O. 27 DE DICIEMBRE DE 2021, ALCANCE CERO).*
- III.** El Titular de la Unidad de Planeación y Prospectiva, quien será el Secretario Ejecutivo;  
*(REFORMADA, P.O. 27 DE DICIEMBRE DE 2021, ALCANCE CERO).*



- IV. El Titular de la Secretaría de Finanzas Públicas;  
*(REFORMADA, P.O. 27 DE DICIEMBRE DE 2021, ALCANCE CERO).*
- V. El Titular de la Secretaría de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial;  
*(REFORMADA, P.O. 27 DE DICIEMBRE DE 2021, ALCANCE CERO).*
- VI. El Titular de la Secretaría de Contraloría;  
*(REFORMADA, P.O. 27 DE DICIEMBRE DE 2021, ALCANCE CERO).*
- VII. El Titular de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales;  
*(REFORMADA, P.O. 27 DE DICIEMBRE DE 2021, ALCANCE CERO).*
- VIII. Dependencias y Entidades Federales y Estatales involucradas;
- IX. Representantes de Instituciones de Educación Superior en el Estado;
- X. Representantes de los sectores social y privado en la materia de esta Ley;
- XI. Un representante de las Asociaciones de Municipios existentes en el Estado;
- XII. Dos diputados del Congreso del Estado, quienes participarán sólo con voz, y serán designados por la Junta de gobierno; y
- XIII. El Director de Protección Civil en el Estado.

Cada integrante podrá nombrar un suplente, el cual tendrá las facultades y obligaciones que a este le correspondan y solo actuará, en ausencia del titular.

Las sesiones serán ordinarias cada 4 meses y extraordinarias las que por notoria urgencia o necesidad se requieran.

En el caso de los representantes de las Instituciones de educación superior, de los sectores social y privado, el mecanismo para elegirlos será establecido en el Reglamento de esta Ley.

En el reglamento de esta Ley, se establecerán los lineamientos para el funcionamiento de este Consejo.

**Artículo 14.-** Para el cumplimiento de su objeto, el Consejo tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Conocer, analizar y formular propuestas respecto de las políticas de vivienda contenidas en el Programa Sectorial de Vivienda;
- II. Autorizar la elaboración y evaluación del Programa Sectorial de Vivienda así como la asignación de un presupuesto anual, con apoyo en las propuestas que le formulen los Municipios, las dependencias, entidades de la administración pública involucradas y las organizaciones sociales, privadas y de investigación interesadas;
- III. Proponer criterios para la planeación y ejecución de las políticas y programas de vivienda en los ámbitos Estatal, Regional y Municipal;
- IV. Contribuir en la definición de acciones financieras, técnicas y administrativas para la adquisición de vivienda, construcción y mejora de la misma, adquisición de lotes con servicios, liberación de crédito hipotecario, autoconstrucción, vivienda progresiva y autofinanciamiento;
- V. Proponer esquemas generales de organización para la eficaz atención, coordinación y vinculación de las actividades de vivienda con el gobierno Federal, Estatal y Municipal, así como con los diversos organismos del sector de vivienda del país;



- VI. Impulsar las acciones de simplificación administrativa que agilicen los trámites y requisitos asociados a la producción de vivienda;
- VII. Proponer criterios encaminados al fomento de la vivienda con tecnologías que permitan racionalizar el uso de los recursos naturales;
- VIII. Definir políticas de vivienda para beneficio del sector indígena y de acuerdo a las regiones por su ubicación, costumbres y cuestiones climatológicas;
- IX. Fomentar, impulsar y fortalecer la participación de los sectores sociales en la gestión de vivienda a través de la constitución de sociedades de autogestión habitacional o fundaciones de vivienda;
- X. Promover el ahorro previo de los solicitantes de subsidios y créditos en vivienda;
- XI. Destinar prioritariamente las reservas territoriales de uso habitacional para los sectores de bajos ingresos;
- XII. Elaborar y aprobar su reglamento interior;
- XIII. Aprobar las reglas de operación, para el otorgamiento de créditos que les presente la Comisión; y
- XIV. Las demás que establezca esta Ley, su reglamento y demás disposiciones legales aplicables.

**Artículo 15.-** El Municipio será el encargado de la aplicación de la política y acciones de vivienda a través de las siguientes instancias:

- I. La Dirección de Obras Públicas o su equivalente;
- II. La Dirección de Desarrollo Urbano o su equivalente;
- III. La Dirección de Desarrollo Social o su equivalente;
- IV. Los Consejos Municipales u organismos públicos descentralizados; y
- V. Las demás que establezca la Ley Orgánica Municipal del Estado de Hidalgo.

**Artículo 16.-** En materia de vivienda, los Municipios podrán crear Consejos Municipales u organismos públicos descentralizados y auxiliares, con apego a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo, su Reglamento y los demás ordenamientos jurídicos vigentes, los cuales serán coordinados y supervisados por La Comisión.

**Artículo 17.-** Las atribuciones del Consejo Municipal, Organismo Descentralizado o auxiliar, deberán de estar contenidas en el reglamento de operación de éstos, de acuerdo a lo señalado en el artículo 44 de la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo.

## **TÍTULO TERCERO** **DE LA PLANEACIÓN, PROGRAMACIÓN, PRESUPUESTACIÓN Y FINANCIAMIENTO PARA LA VIVIENDA**

### **CAPÍTULO I** **DE LA PLANEACIÓN, PRESUPUESTACIÓN Y PROGRAMACIÓN**

**Artículo 18.-** La planeación de la política de vivienda del Estado y los Municipios, es parte del proceso de planeación del desarrollo Estatal y Municipal y se establecerá en los siguientes instrumentos:

- I. El Plan Estatal de Desarrollo; y



**II.** El Plan Municipal de Desarrollo.

Estos planes se formularán, aprobarán y publicarán en los términos que establece la Ley de Planeación para el Desarrollo del Estado de Hidalgo y deberán ser congruentes con la Política Nacional, el Plan Nacional de Desarrollo y los programas que de éste deriven.

**Artículo 19.-** La programación de la política de vivienda del Estado y los Municipios en el ámbito de sus respectivas competencias, se establecerá en los siguientes instrumentos:

- I. Los Programas: Sectorial, Institucional, Regional y Especial;
- II. El Programa Municipal de Vivienda; y
- III. La determinación de las zonas para el uso habitacional, previo estudio de impacto urbano y de conformidad con la legislación aplicable en materia de desarrollo urbano y ambiental.

La formulación, ejecución, control y evaluación de estos programas se efectuará conforme a las disposiciones establecidas en la Ley de Planeación para el Desarrollo del Estado de Hidalgo, las previstas en la presente Ley y en los respectivos convenios de coordinación celebrados entre los diferentes ordenes de gobierno.

Una vez concluida la formulación de los programas, las dependencias y organismos responsables los someterán a la consideración del Estado y de los Municipios respectivamente, según corresponda, para su aprobación y posterior publicación en el Periódico Oficial del Estado, como lo establece la Ley de Planeación para el Desarrollo del Estado de Hidalgo.

**Artículo 20.-** Los Programas Sectorial, Institucional, Regional, Especial y Municipal deberán contener:

- I. Un diagnóstico de la situación habitacional, así como los escenarios de corto, mediano y largo plazo;
- II. Los objetivos generales y específicos que regirán el desempeño de las acciones de vivienda de la Administración Pública Estatal o Municipal;
- III. Las estrategias y líneas de acción que comprenderán las acciones básicas a seguir, la definición de los distintos tipos y modalidades de atención, el señalamiento de metas y prioridades;
- IV. La identificación de las fuentes de financiamiento y la estimación de los recursos necesarios para las acciones de vivienda, tanto para hacer posible su oferta como la satisfacción de su demanda, así como los mecanismos para fomentar la participación y el financiamiento público, social y privado para la vivienda;
- V. Un catálogo del programa, subprogramas y proyectos estratégicos para el desarrollo que permitan implementar las acciones necesarias en materia de vivienda y suelo;
- VI. La instrumentación jurídica, administrativa, técnica y financiera;
- VII. Los mecanismos de coordinación y concertación entre los distintos niveles de gobierno y la sociedad;
- VIII. La definición de indicadores y mecanismos de evaluación de avances; y
- IX. Los demás requisitos que señalen los respectivos planes de desarrollo estatal, municipal y demás ordenamientos aplicables.

**Artículo 21.-**La programación y presupuestación de la política de vivienda del Estado y de los Municipios para cada ejercicio fiscal, se establecerá en los siguientes ordenamientos:

- I. El Programa Operativo Anual de Vivienda;



- II. Las Leyes de Ingresos del Estado y de los Municipios; y
- III. El Presupuesto de Egresos del Estado y de los Municipios.

**Artículo 22.-** La programación y presupuestación anual de la política de vivienda en los términos señalados en esta Ley, será responsabilidad de:

- I. La Secretaría, la Secretaría de Finanzas Públicas y la Comisión, en sus respectivos ámbitos de competencia; y  
*(REFORMADA, P.O. 27 DE DICIEMBRE DE 2021, ALCANCE CERO).*
- II.- El Municipio y la Dependencia u Organismo de la Administración Pública Municipal competente en su caso, de conformidad con sus atribuciones específicas.

**Artículo 23.-** La presupuestación anual del gasto que en materia de vivienda y suelo programen el Estado y los Municipios, por sí o en concurrencia con otros órdenes de gobierno o en concertación con los sectores social o privado, deberá tomar en cuenta los criterios de proporcionalidad, equidad y preferencia en atención de lo siguiente:

- I. Las diversas Regiones y Municipios del Estado;
- II. Las diferentes necesidades de los segmentos demográficos, objetivo de la política y programas en la materia, otorgando preferencia a familias y personas en situación vulnerable de bajos recursos económicos;
- III. Los diferentes tipos, modalidades de vivienda y suelo; y
- IV. Las prioridades derivadas del diagnóstico situacional y los ajustes derivados de la evaluación anual de resultados.

**Artículo 24.-** En la formulación de sus presupuestos anuales de egresos, El Estado y los Municipios considerarán las metas de mediano y largo plazo necesarias para garantizar la viabilidad, continuidad y complementariedad de la política, los programas, acciones y procesos habitacionales.

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

**Artículo 25.-** El Estado dentro del presupuesto de egresos, deberá destinar los recursos suficientes para los apoyos, subsidios, programas y acciones contempladas en el artículo 31 de esta Ley y gastos de operación de La Comisión atendiendo a la disponibilidad presupuestal.

## **CAPÍTULO II DEL FINANCIAMIENTO**

**Artículo 26.-** La aplicación de recursos públicos para la vivienda en el Estado, tiene por objeto fomentar la promoción para la producción y mejoramiento de ésta, ampliar la oferta habitacional y regular la relación entre el cumplimiento del derecho a la vivienda y los intereses de mercado, de conformidad con el Programa Sectorial de Vivienda.

**Artículo 27.-** El Estado y los Municipios a través de las dependencias y organismos estatales y municipales, implementarán mecanismos y acciones para captar y destinar recursos presupuestales, subsidios, ahorros y financiamientos internos o externos, para los diversos programas de vivienda, que respondan a las necesidades en esta materia de los distintos sectores de la población, preferentemente la de bajos recursos económicos.

**Artículo 28.-** La presupuestación para las acciones de vivienda que utilicen fondos del Estado, deberán ser dictaminadas por la Secretaría de Finanzas Públicas, de manera previa a la aprobación por el Ejecutivo del Estado.  
*(REFORMADO, P.O. 27 DE DICIEMBRE DE 2021, ALCANCE CERO).*



**Artículo 29.-** Para el financiamiento a la producción y adquisición de vivienda, se impulsarán las siguientes acciones:

- I. Diversificar los esquemas de financiamiento a todas las modalidades de producción habitacional, de conformidad con los niveles de ingresos de la población que se busca beneficiar, a que se refieren las fracciones III, IV, VI, VII, IX, XVIII, XIX, XX y XXI del art. 3º de la presente Ley.
- II. Mejorar y ampliar las fuentes y los esquemas de financiamiento;
- III. Gestionar y participar de los recursos provenientes de los organismos nacionales de vivienda, para los fines establecidos en esta Ley;
- IV. Fomentar la utilización de los recursos en alianza con la banca comercial o de desarrollo, así como con Cooperativas y Sociedades Financieras Populares reconocidas por la autoridad competente y que operen con fundamento en la Ley de Ahorro y Crédito Popular, que permitan un flujo constante de financiamiento a largo plazo, con costos de intermediación financiera competitivos;
- V. Impulsar la movilización de la inversión de las carteras hipotecarias, que permita ampliar la fuente de financiamiento; y
- VI. Impulsar la participación de diversas instituciones financieras, a efecto de generar una mayor competitividad en el sector.

**Artículo 30.-** En los Programas Estatales y Municipales de Vivienda, se ejecutarán las siguientes modalidades individuales o colectivas de financiamiento:

- I. Crédito ó préstamo con garantía hipotecaria, otorgado por instituciones financieras legalmente establecidas;
- II. Subsidio, crédito o inversión directa del Municipio, cuya aplicación se hará a través de la dependencia u organismo correspondiente;
- III. Subsidio, crédito o inversión directa del Estado, cuya aplicación se hará a través de La Comisión;
- IV. Inversión de otros organismos que en materia de vivienda operen en el Estado;
- V. Inversión mixta del Estado y aportaciones del sector privado y otras fuentes de financiamiento;
- VI. Ahorro de los beneficiarios, conforme a las disposiciones legales en la materia; y
- VII. Otros fondos.

**Artículo 31.-** Los recursos del Estado y de los Municipios, a efecto de cumplir con su finalidad, se destinarán para las siguientes acciones:

- I. Elaboración de estudios y proyectos relacionados con la planeación, diseño, construcción, infraestructura y equipamiento para la vivienda;
- II. Adquisición y redensificación de suelo urbano para vivienda popular, económica y de interés social;
- III. Ejecución de proyectos para la adquisición de suelo para vivienda, urbanización y venta de lotes con servicios, que promuevan el desarrollo urbano y habitacional;
- IV. Producción de vivienda popular y progresiva;
- V. Implementación de programas de mejoramiento de vivienda;
- VI. Implementación de programas de autoproducción y autoconstrucción de vivienda;



- VII. Elaboración y aplicación de programas de crédito para la adquisición de vivienda;
- VIII. 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 de vivienda y de adquisición de lotes con servicios, para la población vulnerable de bajos recursos económicos;
- IX. Fomento de actividades científicas, técnicas o cualesquiera otras relacionadas con la vivienda; y
- X. Las demás acciones que las leyes y reglamentos señalen.

**Artículo 32.-** El Estado y los Municipios a través de las dependencias u organismos correspondientes impulsarán la constitución de fondos de ahorro e inversión, de administración, de garantía y de rescate para la vivienda, creados con la adquisición de seguros rentables y de fácil liquidación, con los siguientes objetivos:

- I. Promover el ahorro productivo de los beneficiarios;
- II. Generar los fondos que garanticen la administración y recuperación de los créditos en caso de fallecimiento de los beneficiarios u otros riesgos; y
- III. Que los beneficiarios, puedan cubrir sus créditos en los términos y porcentajes establecidos.

Así como avalar la seguridad estructural, la accesibilidad y la adecuación al clima con criterios de sustentabilidad, eficiencia energética y prevención de desastres, utilizando preferentemente bienes y servicios normalizados, con objeto de brindar una mejor calidad de vida a los ocupantes de las viviendas.

**Artículo 33.-** El Estado promoverá ante instituciones financieras públicas y privadas, el otorgamiento de créditos a sectores específicos de la población, que no se encuentren afiliados a algún régimen de seguridad social, mediante un esquema de ahorro previo que garantice el acceso al crédito.

Para tal efecto, el Estado concertará con las instituciones del sector financiero, las facilidades y estímulos para implementar los programas de ahorro, enganche y financiamiento para la adquisición de vivienda.

### **CAPÍTULO III ESTÍMULOS A LA VIVIENDA**

**Artículo 34.-** El Estado y los Municipios promoverán que las autoridades competentes expidan, apliquen y mantengan en vigor y permanentemente actualizadas las disposiciones legales, normas oficiales mexicanas, códigos de procesos de edificación y reglamentos de construcción, que contengan los requisitos técnicos que garanticen la seguridad estructural, la accesibilidad, habitabilidad y sustentabilidad de toda vivienda y que definan responsabilidades generales de su producción.

Dichos beneficios, estímulos y facilidades serán previstos por el Estado a través de la iniciativa de Ley de Ingresos del Estado o del instrumento jurídico que emita, a efecto de incentivar el mejoramiento de viviendas, así como la producción de vivienda popular, económica y de interés social.

**Artículo 35.-** Los programas de construcción de viviendas para la venta, promovidos por el sector privado podrán gozar de los beneficios, exenciones y aplicación de los subsidios y facilidades administrativas que emita el Estado y los Municipios, siempre y cuando estén en el contexto de los programas de vivienda.

**Artículo 36.-** El Estado y los Municipios, con base en lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo, en el ámbito de sus respectivas competencias, así como en otras disposiciones administrativas que se dicten, establecerán y aplicarán medidas concretas de apoyo y estímulos a la producción de vivienda, considerando para tal efecto, las siguientes acciones:

- I. Promover la regularización de la tenencia de la tierra y de la vivienda;



**II.** Otorgar facilidades para la obtención de licencia de alineamiento, nomenclatura oficial, uso de suelo, licencias de construcción, licencia de urbanización, licencia de fraccionamiento y otras de naturaleza semejante;

**III.** Conceder facilidades y apoyos en el pago de impuestos y derechos relacionados con los conceptos establecidos en la fracción anterior, igualmente los relacionados con la transferencia de propiedad que los proyectos autorizados requieran y con otros de carácter similar; y

**IV.** Establecer los mecanismos para otorgar estímulos a las personas que en la construcción de vivienda empleen ecotécnicas, a las que hace referencia esta Ley.

**Artículo 37.-** La aprobación de los programas que comprendan inmuebles en los que se constituya el régimen de propiedad en condominio, deberán de satisfacer los requisitos que señala la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo y la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Hidalgo, en cuanto a infraestructura urbana y sanitaria establecidas en esa misma.

Los requisitos que se tengan por satisfechos en cuanto a infraestructura urbana y sanitaria, no podrán ser sustituidos por contribuciones, impuestos o derechos de cualquier índole.

#### **CAPÍTULO IV DEL CRÉDITO Y DE LOS BENEFICIARIOS**

**Artículo 38.-** Los créditos de vivienda que se concedan a través de los programas correspondientes, requieren de la devolución total de los mismos.

En consecuencia sólo podrán otorgarse en proporción a la capacidad de pago del beneficiario y con las debidas garantías.

Los constructores y desarrolladores de acciones de vivienda mostrarán a los adquirentes una lista de notarios públicos del distrito judicial donde se ubiquen, para que elijan libremente al fedatario ante quien se celebre la operación de adquisición y de garantía y éstos expidan la escritura correspondiente.

**Artículo 39.-** Por concepto de servicio de amortizaciones e intereses, ningún crédito de vivienda otorgado por La Comisión o Municipio, debe superar el treinta por ciento de los ingresos nominales mensuales del beneficiario.

En ningún caso el pago mensual de la deuda excederá del 30% de los ingresos del deudor en el período.

**Artículo 40.-** En el caso de la ampliación del plazo de recuperación, éste se documentará mediante escritura pública que se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

**Artículo 41.-** Para ser beneficiario de un crédito para adquisición, construcción de vivienda, mejoramiento o ampliación de la misma, otorgado por el Estado, deberá ser habitante del Estado de Hidalgo, con una residencia mínima de tres años anterior a la fecha de la solicitud del crédito y deberá cumplir con los requisitos que señale el programa respectivo.

En el caso de que el beneficiario no pueda demostrar plenamente sus ingresos, la determinación de comprobación de los mismos se ajustará a lo que establezcan las reglas de operación del programa respectivo;

Los mismos requisitos deberán observar los propietarios de vivienda y sólo podrán solicitar crédito para las acciones destinadas a la rehabilitación, la ampliación o mejoramiento.

**Artículo 42.-** Se considerará para el otorgamiento crediticio, subsidio o ayuda de beneficio social, preferentemente a la población de bajos recursos económicos.



**Artículo 43.-** El Estado y los Municipios a través de las dependencias u organismos correspondientes, informarán de los procedimientos y requisitos necesarios para producir y adquirir vivienda, mediante la elaboración y difusión de folletos dirigidos a los promotores y productores sociales y privados, basándose en los programas y reglas de operación correspondientes.

**Artículo 44.-** El reglamento de esta Ley y otras disposiciones reglamentarias y administrativas que dicten las autoridades estatales y municipales estarán dirigidos, entre otros, a los aspectos específicos siguientes:

- I. La simplificación y concentración en una ventanilla única de expedición de las autorizaciones, constancias y licencias para las distintas acciones de vivienda;
- II. Facilitar y promover apoyos en el pago de impuestos; y
- III. Los procedimientos y requisitos adicionales que deban cubrir los beneficiarios.

## TÍTULO CUARTO DEL SUELO PARA LA VIVIENDA

### CAPÍTULO ÚNICO

**Artículo 45.-** En concordancia con el artículo 9 fracción XI de esta Ley y las disposiciones aplicables de la Ley de Expropiación en el Estado, se declara de utilidad pública la adquisición de suelo para la construcción de vivienda popular, económica y de interés social y para la constitución de reservas territoriales destinadas con fines habitacionales, conforme a la legislación vigente en materia de desarrollo urbano para el Estado de Hidalgo.

**Artículo 46.-** El Estado en coordinación con los Municipios, realizará la delimitación anual de las zonas para fines habitacionales, especialmente las referidas a las regiones consideradas como parte de la zona Metropolitana del Valle de México.

Al efecto se estimará por cada región una superficie suficiente para la atención de la demanda de vivienda prevista para los siguientes 10 años.

**Artículo 47.-** Los apoyos y estímulos que el Estado y los Municipios establezcan en materia de suelo para vivienda, se orientarán hacia el mercado inmobiliario con el fin de generar una oferta de suelo para el desarrollo de viviendas preferentemente destinados a la población de bajos recursos económicos.

**Artículo 48.-** El Estado y los Municipios de acuerdo con lo previsto en la presente Ley y en la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo y su Reglamento, realizarán los estudios que determinen los requerimientos de suelo urbano para vivienda.

**Artículo 49.-** La Comisión a través de las dependencias u organismos correspondientes, coordinará los estudios establecidos en el artículo anterior para su presentación ante el Consejo Estatal de Vivienda en los términos que en cada caso convenga.

Los estudios tomarán en cuenta las necesidades presentes y futuras de suelo para vivienda y conforme a estas previsiones, se realizarán las adecuaciones de los planes de desarrollo urbano regionales y municipales correspondientes; así como para la determinación de las zonas para fines habitacionales, especialmente las referidas a las regiones consideradas como parte de las zonas metropolitanas.

**Artículo 50.-** El Estado y los Municipios en base a los artículos que anteceden y de acuerdo con lo establecido en el Título Tercero, Capítulo Segundo, Sección Cuarta de la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial podrán adquirir suelo urbano para destinarse a programas de vivienda bajo las siguientes condiciones:



- I. Que se respeten los planes y programas de desarrollo urbano y disposiciones establecidas que regulan el uso del suelo;
- II. Que se evalúe la disponibilidad de infraestructura, equipamiento y servicios públicos en los predios de que se trate; y
- III. Que se verifique la existencia del programa de financiamiento o de la partida presupuestal respectiva.

**Artículo 51.-** El Estado y los Municipios en el ámbito de sus respectivas competencias, para enajenar predios, deberán observar lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo en materia de suelo urbano para vivienda y demás legislación aplicable.

## TÍTULO QUINTO DE LA CALIDAD Y SUSTENTABILIDAD DE LA VIVIENDA

### CAPÍTULO ÚNICO

**Artículo 52.-** El Estado y los Municipios a través de las dependencias u organismos correspondientes, impulsarán el desarrollo de las acciones de vivienda en sus distintas modalidades y en la utilización de recursos y servicios asociados, la misma deberán contar con los espacios habitables, espacios auxiliares y de higiene suficientes en función al número de usuarios, factibilidad de los servicios de agua potable, desalojo de aguas residuales y energía eléctrica, que contribuyan a disminuir las causas de enfermedad.

Así como avalar la seguridad estructural y la adecuación al clima con criterios de sustentabilidad, eficiencia energética y prevención de desastres, utilizando preferentemente bienes y servicios normalizados, con objeto de brindar una mejor calidad de vida a los ocupantes de las viviendas.

Asimismo, promoverán el uso de energías renovables mediante las nuevas ecotecnologías aplicables a la vivienda, de acuerdo a las regiones bioclimáticas del Estado, utilizando equipos y sistemas normalizados en cualquiera de sus modalidades.

**Artículo 53.-** Las autoridades de los gobiernos Estatal 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 54.-** El Estado y los Municipios promoverán que las autoridades competentes expidan, apliquen y mantengan en vigor y permanentemente actualizadas las disposiciones legales, normas oficiales mexicanas, códigos de procesos de edificación y reglamentos de construcción, que contengan los requisitos técnicos que garanticen la seguridad estructural, habitabilidad y sustentabilidad de toda vivienda y que definan responsabilidades generales de su producción.

Los Municipios que no cuenten con las disposiciones reglamentarias previstas en el párrafo anterior, tomarán como referente el Código de Edificación emitido por la Comisión Nacional de Vivienda.

**Artículo 55.-** Las acciones de suelo y vivienda financiadas con recursos de los sectores público, social o privado, deberán observar los lineamientos que en materia de equipamiento, infraestructura y vinculación con el entorno, establezcan las autoridades competentes, a fin de considerar los impactos urbanos y ambientales de las mismas, de conformidad con lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo y demás disposiciones aplicables.

**Artículo 56.-** Las acciones de vivienda que se realicen en el territorio del Estado, deberán ser congruentes con los programas de desarrollo urbano que regulan el uso y aprovechamiento del suelo, a fin de garantizar un desarrollo urbano sustentable y ordenado, de conformidad con lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo y demás disposiciones aplicables. Además, establecerán las previsiones para exigir a los desarrolladores de vivienda que cumplan con lo anterior y con la infraestructura de equipamiento básico.



**Artículo 57.-** La administración y mantenimiento de conjuntos habitacionales y vivienda multifamiliar sujetas al régimen de condominio, quedará a cargo y dirección de los usuarios, conforme a lo establecido en la Ley de Propiedad en Condominio para el Estado de Hidalgo, y sus disposiciones reglamentarias.

**Artículo 58.-** El Estado y los Municipios fomentarán la participación de los sectores público, social y privado en el desarrollo y aplicación de ecotécnicas y nuevas tecnologías en vivienda y saneamiento, principalmente de bajo costo y alta productividad que cumplan con parámetros de certificación y con los principios de una vivienda digna y decorosa.

**Artículo 59.-** El Estado fomentará a través del reconocimiento, la participación de los sectores público, privado, instituciones de educación superior y personas físicas que radiquen en Hidalgo, por la innovación de tecnologías que permitan la reducción de costos en la construcción, el ahorro de energías y el reaprovechamiento del agua.

## TÍTULO SEXTO DE LA PRODUCCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA

### CAPÍTULO I DE LA AUTOCONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA

**Artículo 60.-** El Estado y los Municipios a través de las dependencias u organismos correspondientes de manera coordinada, apoyarán preferentemente a las Sociedades de Autogestión Habitacional con el fin de impulsar la constitución de infraestructura para la creación de vivienda por autoconstrucción.

**Artículo 61.-** El Estado y los Municipios a través de las dependencias u organismos correspondientes que señala esta Ley, realizarán los estudios para la creación de vivienda popular por autoconstrucción y constitución de reservas territoriales.

**Artículo 62.-** El Estado y los Municipios, fomentarán la realización de convenios de capacitación, investigación y desarrollo tecnológico con: Universidades, organismos no gubernamentales y consultores especializados, entre otros, con el objeto de apoyar la producción social de vivienda

### CAPÍTULO II DE LA AUTOGESTIÓN HABITACIONAL

**Artículo 63.-** Las sociedades de autogestión habitacional podrán ser de los siguientes tipos:

- I. De producción, adquisición o distribución de materiales básicos para la construcción de vivienda;
- II. De autoconstrucción, construcción y mejoramiento de un proyecto habitacional;
- III. De promoción continua y permanente de proyectos habitacionales que atiendan las necesidades de sus socios, organizados en secciones o en unidades cooperativas; y
- IV. De conservación, administración y prestación de servicios para las viviendas multifamiliares o conjuntos habitacionales.

**Artículo 64.-** Para los fines de la presente Ley, la constitución de las sociedades de autogestión habitacional, se regirán por lo establecido en la Ley Federal de Vivienda y la legislación aplicable, y sólo podrán adquirir los bienes estrictamente necesarios para la consecución de sus fines.

**Artículo 65.-** El Estado y los Municipios, podrán celebrar convenios de colaboración con las sociedades de autogestión habitacional a que se refiere el presente capítulo, para la realización de acciones de vivienda de acuerdo a lo que establezcan los programas de vivienda aplicables.



Dichos convenios tendrán como objeto entre otros, la conjunción de recursos financieros, el otorgamiento de estímulos y apoyos fiscales, la prestación de servicios de asesoría relacionados con la adquisición de suelo, construcción, mejoramiento o conservación de vivienda, según sea el caso.

El Estado y los Municipios, integrarán los compromisos financieros que resulten de dichos convenios, a fin de que se incorporen a los programas de financiamiento, crédito o inversión de los programas operativos anuales.

**Artículo 66.-** Las sociedades de autogestión habitacional existentes podrán acordar la organización y constitución de unidades o secciones cooperativas de vivienda, las que solo podrán realizar los actos que señala el Artículo 68 de esta Ley.

**Artículo 67.-** Las sociedades de autogestión habitacional sólo entregarán las viviendas que produzcan a sus socios y podrán utilizar para ello, la forma que determine su Asamblea General:

- I. En el acta constitutiva de las sociedades de autogestión habitacional, se podrá establecer que la administración y mantenimiento de las viviendas o conjuntos habitacionales que transmitan, queden a cargo de la sociedad; y
- II. Las sociedades de autogestión habitacional podrán realizar operaciones, prestar sus servicios y enajenar los materiales que produzcan los organismos públicos de vivienda y a otras Sociedades de Autogestión Habitacional.

**Artículo 68.-** Sólo se considerarán sociedades cooperativas de vivienda, aquellas que funcionen de acuerdo con las disposiciones de la Ley Federal de Vivienda, la Ley General de Sociedades Cooperativas y demás ordenamientos aplicables.

### **CAPÍTULO III** **DE LAS POLÍTICAS Y PROGRAMAS DIRIGIDOS** **A LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA RURAL E INDÍGENA**

**Artículo 69.-** Las políticas y programas dirigidos al estímulo y apoyo para la producción de vivienda en los asentamientos humanos rurales sin o con características indígenas, serán establecidos de manera coordinada entre la Federación, el Estado y los Municipios, bajo los siguientes lineamientos.

- I. Contemplar todo el proceso de producción habitacional, incluyendo los distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda;
- II. Respetar sus características culturales, costumbres y forma de asentamiento territorial, favoreciendo sistemas constructivos acordes al entorno bioclimático;
- III. Ofrecer apoyos y asistencia técnica, social, jurídica y financiera que combine el ahorro, el crédito y el subsidio con la participación de los beneficiarios para la adquisición de vivienda;
- IV. Atender preferentemente a la población de bajos recursos económicos; y
- V. Considerar preferentemente a la mujer como base de la familia, en las acciones de fomento y apoyo, otorgándoles el poder de decisión con relación al ahorro, el crédito y el subsidio para la adquisición de vivienda.

**Artículo 70.-** El Estado y los Municipios deberán apoyar preferentemente, programas colectivos de autoconstrucción en asentamientos rurales sin o con características indígenas, en el que los integrantes de la propia comunidad participen en los trabajos respectivos de manera conjunta, de tal suerte que, además de abatir los costos, se fomenten entre aquéllos los lazos de solidaridad y el espíritu comunitario, y se aprovechen los materiales naturales disponibles en la zona.



**Artículo 71.-** Las acciones en materia de vivienda en asentamientos rurales sin o con características indígenas, podrán realizarse tanto en fraccionamientos, como en predios de los beneficiarios, privilegiando el espacio y adecuándolas al número de integrantes promedio.

La organización de los beneficiarios será un requisito previo a estas acciones.

## TÍTULO SÉPTIMO DE LAS NORMAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA

### CAPÍTULO ÚNICO

**Artículo 72.-** Las normas para la construcción de vivienda que deberán observar los desarrolladores y promotores de vivienda que participen en programas o proyectos específicos del Estado y de los Municipios, serán las siguientes:

- I. Destinar cuando menos para la edificación de una vivienda unifamiliar, un lote con la superficie que establece la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial para el Estado de Hidalgo y su reglamento;
- II. Las viviendas deberán contener en su construcción, equipamiento destinado a la captación de aguas pluviales, así como tecnologías para el reciclaje de aguas, mecanismos graduales de sustentabilidad, de tecnologías y de ahorro de energía y optimización del uso del agua potable;
- III. La utilización de los componentes prefabricados y sus sistemas de reutilización;
- IV. En la producción masiva de vivienda, utilizar los mejores sistemas y procedimientos constructivos que permitan el mayor aprovechamiento en términos de calidad, precio y cantidad;
- V. El aprovechamiento de fuentes alternas de energía;
- VI. Las condiciones climatológicas que prevalezcan en la localidad; y
- VII. La normatividad correspondiente para evitar la contaminación del suelo y del ambiente.

**Artículo 73.-** Los constructores y desarrolladores de vivienda, deberán garantizar, a favor de los adquirentes, los daños estructurales o vicios ocultos que se manifiesten dentro del primer año posterior a su entrega.

En el caso de que el constructor o desarrollador, le sea notificado algún daño en estructura o instalaciones y éste no lo corrija en el período de vigencia de la garantía mencionada en el párrafo anterior, ésta podrá ampliarse hasta por el doble del término señalado, y hasta que sea corregida en su totalidad en los términos de Ley.

La Comisión y los Municipios no celebrarán contrato con constructores y desarrolladores, que hayan incumplido en todo o en parte, las obligaciones contractuales establecidas con los beneficiarios de los programas que maneja aquella y no podrán participar más en los programas y acciones que se establezcan posteriormente a su incumplimiento.

## TÍTULO OCTAVO DEL SISTEMA DE INFORMACIÓN ESTATAL E INDICADORES DE SUELO Y VIVIENDA

### CAPÍTULO ÚNICO



**Artículo 74.-** Se crea el Sistema de Información Estatal e Indicadores de Suelo y Vivienda, que tendrá por objeto integrar, generar y difundir la información que se requiera para la adecuada planeación, instrumentación, evaluación y seguimiento de la política estatal de vivienda.

**Artículo 75.-** El Sistema de Información previsto en el artículo anterior, el cual se sujetará, en lo conducente, a las disposiciones previstas en la Ley Federal de Vivienda, esta Ley y en la Ley del Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica y se conformará con la información que proporcionen las dependencias y entidades de la administración pública federal, estatal y municipal, así como el sector privado en aspectos vinculados con la vivienda y el suelo para vivienda, así como la que permita identificar la evolución y crecimiento del mercado.

**Artículo 76.-** 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 77.-** Entre otros indicadores de evaluación, deberán considerarse los siguientes: metas por cobertura territorial; beneficiarios por nivel de ingreso y modalidades de programas, ya sea que se trate de vivienda nueva, sustitución de vivienda, en arrendamiento o del mejoramiento del parque habitacional; 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, de los precios de suelo, de las medidas de control para evitar su especulación y sus efectos en los programas habitacionales.

**Artículo 78.-** Para garantizar el derecho a la información, las autoridades de vivienda o cualquier otra relacionadas con la producción de ésta, tendrán la obligación de comunicar con claridad y oportunidad sobre cualquier trámite o gestión que deba realizarse ante ellas, con estricto apego a la legislación correspondiente.

**Artículo 79.-** La Comisión para dar cumplimiento a los artículos de este capítulo, podrá requerir la información referente a los programas y acciones aplicados en territorio estatal que generen las instituciones públicas y privadas en materia de suelo y vivienda.

## TÍTULO NOVENO MEDIDAS Y SANCIONES

### CAPÍTULO ÚNICO

**Artículo 80.-** El Estado y los Municipios a través de las dependencias u organismos correspondientes en el ámbito de sus respectivas competencias, impondrán las medidas de seguridad y sanciones administrativas por infracciones a esta Ley, su reglamento y a los programas de vivienda vigentes.

**Artículo 81.-** Derivado de los contratos que contempla la presente Ley y sus disposiciones reglamentarias, será rescindido de pleno derecho y sin previa declaración judicial, los contratos de adquisición de vivienda o de lotes, cuando el interesado ya haya adquirido una vivienda o lote dentro de los programas federales, estatales o municipales sin perjuicio de la aplicación de las sanciones correspondientes.

**Artículo 82.-** Al que transgrediendo las disposiciones establecidas en el artículo que antecede, promueva o tramite la adquisición de viviendas o de lotes, se le fincarán las responsabilidades administrativas y civiles a que haya lugar.

**Artículo 83.-** Se rescindirá la transmisión de la propiedad de una vivienda o lote que regula esta Ley, si el crédito no ha sido cubierto en su totalidad y no lo autoriza previamente la Comisión o el Municipio que otorgo el crédito en su caso; o cuando no se dé oportunidad a éstos de ejercer sin perjuicio el derecho de tanto, procediendo la rescisión de pleno derecho sin previa declaración judicial, del contrato de compraventa que dio origen a su adquisición.

Los notarios y demás fedatarios públicos que contravengan esta disposición, se harán acreedores a las sanciones que la Ley del Notariado y demás ordenamientos establecen.



**Artículo 84.-** Serán rescindidos de pleno derecho sin previa declaración judicial los contratos de adquisición de las viviendas o lotes a favor de la Comisión o de los Municipios y deberá quedar estipulado en estos, lo siguientes:

- I.- El incumplimiento de las Cláusulas establecidas en el Contrato;
- II.- Que el beneficiario cuente con otra vivienda en el momento en que se le otorgue la que solicitó, habiendo quedado acreditado que se condujo con falsedad al proporcionar sus datos mediante su solicitud;
- III.- Que el beneficiario rente o no habite la vivienda adquirida; y
- IV.- Cuando el beneficiario ceda sus derechos sobre la vivienda a un tercero, sin autorización expresa de la dependencia, Municipio u Organismo y más aún cuando la persona a la cual se los haya cedido, no cumpla con los requisitos señalados por esta Ley para gozar del beneficio.

La Comisión y los Ayuntamientos, de manera conjunta o separada, conforme a su competencia, podrán realizar actos de verificación y visitas a los beneficiarios para el cumplimiento de sus obligaciones previstas en esta Ley, y bajo el procedimiento que se establece en el reglamento de ésta.

## TRANSITORIOS

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

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente ordenamiento.

**ARTÍCULO TERCERO.-** A más tardar, en el plazo de sesenta días naturales, contados a partir de la fecha de publicación del presente Decreto, se deberá expedir el Estatuto Orgánico de la Comisión Estatal de Vivienda como Organismo Descentralizado del Gobierno del Estado de Hidalgo, misma que operará en sustitución de la Promotora de Vivienda Hidalgo y a su vez ejercerá todas y cada una de las facultades que le fueron concedidas a ésta en su correspondiente Decreto de creación, mismo que queda abrogado con la entrada en vigor de la presente Ley.

**ARTÍCULO CUARTO.-** El cambio de denominación a que se refiere el artículo anterior, en ninguna forma afectará los derechos que el personal hubiere adquirido por su relación laboral con la administración pública del Estado. Sin embargo, si de algún modo se estimaren afectados sus derechos, se dará intervención a la Secretaría de Gobierno y a la organización sindical correspondiente, para su atención.

**ARTÍCULO QUINTO.-** De igual manera no afectará el cambio de denominación de la Promotora de Vivienda Hidalgo a los asuntos que se encuentren en trámite, es decir que estos se continuarán desahogando de acuerdo al área que les corresponda dentro de la estructura orgánica de la Comisión Estatal de Vivienda.

**ARTÍCULO SEXTO.-** Para proveer al exacto cumplimiento de esta Ley, el Ejecutivo del Estado expedirá su correspondiente Reglamento en un término de ciento veinte días naturales contados a partir de la entrada en vigor de la presente Ley.

**ARTÍCULO SÉPTIMO.-** En tanto se expidan las disposiciones administrativas que se deriven de la presente Ley, seguirán en vigor las que han regido hasta ahora en lo que no la contravengan.

**AL EJECUTIVO DE LA ENTIDAD PARA LOS EFECTOS DEL ARTÍCULO 51 DE LA CONSTITUCION POLÍTICA DEL ESTADO DE HIDALGO.- DADO EN LA SALA DE SESIONES DEL CONGRESO DEL ESTADO, EN LA CIUDAD DE PACHUCA DE SOTO, HGO., A LOS TREINTA DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL ONCE.**



**PRESIDENTE**

**DIP. JULIÁN MEZA ROMERO**

**SECRETARIO**

**SECRETARIA**

**DIP. CHRISTIAN PULIDO ROLDÁN.**

**DIP. YOLANDA TELLERÍA BELTRÁN.**

**EN USO DE LAS FACULTADES QUE ME CONFIERE EL ARTÍCULO 71 FRACCIÓN I DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO, TENGO A BIEN PROMULGAR EL PRESENTE DECRETO, POR LO TANTO, MANDO SE IMPRIMA, PUBLIQUE Y CIRCULE PARA SU EXACTA OBSERVANCIA Y DEBIDO CUMPLIMIENTO.**

**DADO EN LA RESIDENCIA DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE HIDALGO, A LOS TRECE DÍAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL ONCE.**

**EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL  
DEL ESTADO DE HIDALGO**

**LIC. JOSÉ FRANCISO OLVERA RUIZ**

***N. DE E. A CONTINUACIÓN SE TRANSCRIBEN LOS ARTÍCULOS TRANSITORIOS DE LOS DECRETOS DE REFORMAS A LA PRESENTE LEY.***

*P.O. 22 DE OCTUBRE DE 2012.*

ARTÍCULO ÚNICO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente al de su Publicación en el Periódico Oficial del Estado de Hidalgo.

*P.O. 2 DE SEPTIEMBRE DE 2013.  
ALCANCE*

ÚNICO.- El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial

*P.O. ALCANCE, VOLUMEN II, 31 DE DICIEMBRE DE 2016.*

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

SEGUNDO.- Todas las referencias a la Unidad de Medida y Actualización del presente Decreto, se entenderán por el equivalente al valor diario que para tal efecto designe el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, salvo disposición expresa en otro sentido.

TERCERO.- El valor de la Unidad de Medida y Actualización será determinado conforme el Decreto por el que se declara reformadas y adicionadas diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de desindexación del salario mínimo, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 27 de enero de 2016 y, en su caso, por otras disposiciones aplicables.

*P.O. 26 DE OCTUBRE DE 2020.*



Dirección General Jurídica  
Compilación

ARTÍCULO ÚNICO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Hidalgo.

*P.O. 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021.  
ALCANCE.*

ÚNICO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Hidalgo.

*P.O. 27 DE DICIEMBRE DE 2021.  
ALCANCE CERO.*

**ÚNICO. El presente decreto entrará en vigor a partir del primero de enero de 2022.**

