Intervención del diputado Marco Tulio Sánchez Alarcón, con la iniciativa de decreto por el que se reforman diversas disposiciones de la Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero, Número 573.

El presidente:

En desahogo del inciso “e” del segundo punto del Orden del Día, se concede el uso de la palabra al diputado Marco Tulio Sánchez Alarcón, hasta por diez minutos.

El diputado Marco Tulio Sánchez Alarcón:

Con su venia, diputado Alejandro Carabias Icaza, presidente de la Mesa Directiva de la Sexagésima Cuarta Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero;

Secretarios y secretarias de la Mesa Directiva; diputadas, diputados, estimados amigos de los medios de comunicación y público en general:

El Derecho a una vivienda digna y decorosa no es únicamente una aspiración social, sino un Derecho Humano reconocido en nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 4º, y en la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en su artículo 6º, que mandata garantizar condiciones de vida adecuadas para todas las familias guerrerenses.

Sin embargo, la realidad actual de la vivienda en Guerrero presenta profundas desigualdades y desafíos.

De acuerdo con el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL), en 2022, el 28.5% de los hogares en Guerrero presentan carencia por calidad y espacios de

vivienda, y un 23.7% carecen de acceso a servicios básicos dentro de la vivienda.

Estas cifras nos revelan una verdad dolorosa: miles de familias guerrerenses habitan en condiciones precarias que vulneran su dignidad y limitan su desarrollo humano.

En este contexto, resulta impostergable actualizar el marco normativo de la Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero número 573, a fin de generar condiciones para que la producción habitacional responda a las necesidades reales de la población, con viviendas asequibles, bien ubicadas, dotadas de servicios públicos, transporte y equipamiento urbano.

La motivación de esta iniciativa consiste en establecer de manera obligatoria que los productores de vivienda en Guerrero destinen al menos un 20% de sus desarrollos a vivienda social. Este porcentaje no es arbitrario, sino que responde a experiencias nacionales e internacionales que han demostrado que las reservas de vivienda social dentro de los conjuntos habitacionales permiten generar inclusión, cohesión social y mejor distribución del suelo urbano.

El Estado de México, por ejemplo, a través del Instituto Mexiquense de Vivienda Social, ha promovido programas similares que garantizan acceso efectivo a vivienda asequible en zonas urbanas con servicios.

Adicionalmente, esta iniciativa plantea un candado fundamental para evitar la especulación inmobiliaria: las viviendas clasificadas como vivienda social no podrán ser revendidas en un plazo mínimo de cinco años. Con ello, se asegura que estas viviendas cumplan su propósito social y no se conviertan en instrumentos de mercado que marginen nuevamente a quienes menos tienen.

La segunda reforma sustancial es actualizar la definición de vivienda de interés social. Actualmente, la Ley 573 la establece en función de los salarios mínimos; sin embargo, como es de su conocimiento, el salario mínimo ha

tenido incrementos sustanciales en los últimos años, lo que, lejos de beneficiar a los trabajadores, ha encarecido artificialmente el valor de la vivienda social en términos legales, alejándola del alcance de las familias de bajos ingresos.

Por ello, esta iniciativa propone que la vivienda social se calcule en función de la Unidad de Medida y Actualización.

La UMA, conforme a lo previsto en la ley, se utiliza para determinar el valor de la misma, lo cual otorga mayor certeza jurídica, estabilidad y justicia en la determinación de los precios máximos de venta.

Con esta reforma se establece que el precio máximo de la vivienda de interés social será de seis mil veces el valor de la UMA vigente, lo que constituye un parámetro más justo y objetivo para garantizar el acceso de la población a este derecho fundamental.

La iniciativa también incorpora avances en materia de planeación y gobernanza habitacional, tales como la definición de la reserva territorial habitacional, entendida como la superficie destinada expresamente a vivienda social en los planes estatales y municipales de desarrollo urbano.

Asimismo, se introduce la figura de la renta social, una modalidad de acceso a la vivienda mediante renta subsidiada con opción a compra, dirigida a jóvenes, adultos mayores y población vulnerable.

La incorporación del derecho a la ciudad como principio rector reconoce que la vivienda no puede concebirse de manera aislada, sino vinculada a la movilidad, el equipamiento urbano, la sustentabilidad ambiental y la inclusión social.

El fortalecimiento la atribución de los gobiernos estatales y municipales para garantizar programas de rehabilitación de vivienda abandonada, asistencia técnica en autoconstrucción y la creación de consejos municipales de vivienda como órganos de participación ciudadana.

Estas reformas se encuentran sustentadas jurídicamente en la Ley Numero 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero, que establece la obligación de promover reservas territoriales y garantizar el derecho a la ciudad, así como en la propia Ley Orgánica de la Administración Pública Estatal, que otorga atribuciones al Ejecutivo en materia de planeación y desarrollo habitacional.

Con estas acciones y reformas se busca no sólo aumentar la oferta de vivienda social, sino también mejorar la calidad, ubicación y accesibilidad de la misma, garantizando que quienes accedan a ella cuenten con servicios básicos, transporte público y condiciones urbanas que permitan un desarrollo integral de las familias guerrerenses.

Compañeras y compañeros diputados, esta iniciativa responde a la urgente necesidad de atender el déficit habitacional en Guerrero con visión de futuro, justicia social y planeación integral, garantizar vivienda digna, asequible y bien ubicada es garantizar también cohesión social, seguridad, bienestar y desarrollo económico.

Por estas razones, someto a su consideración la presente iniciativa con proyecto de decreto para que se reformen y adicionen diversos artículos de la Ley de Vivienda Social del Estado Libre y Soberano de Guerrero, número 573, convencido de que su aprobación representará un paso decisivo en la consolidación del derecho humano a la vivienda en nuestro querido Estado de Guerrero.

Es cuanto, diputado presidente.

Versión Íntegra

VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NÚMERO 573 PARA INCENTIVAR LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA SOCIAL A PRECIOS ASEQUIBLES ASÍ COMO ESTABLECER PROGRAMAS DE ACCESO A LA VIVIENDA PARA JÓVENES Y GRUPOS VULNERABLE.

C.C DIPUTADO PRESIDENTE Y SECRETARIOS
DE LA MESA DIRECTIVA DEL H. CONGRESO
DEL ESTADO DE GUERRERO
P R E S E N T E S

El suscrito **Diputado Marco Tulio Sánchez Alarcón**, integrante del grupo parlamentario de Morena de la Sexagésima Cuarta Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en uso de las facultades que me confieren los artículos 65 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, 23 fracción I, 98, 229 y 231 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de Guerrero Número 231 en vigor, someto a consideración de esta soberanía popular, la siguiente Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se reforman diversas disposiciones de la Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero Número 573, para incentivar la producción de vivienda social a precios asequibles así como establecer programas de acceso a la vivienda para jóvenes y grupos vulnerable.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

El derecho a una vivienda digna y decorosa no es únicamente una aspiración social, sino un derecho humano reconocido en nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 4º fracción VII, y en la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en su artículo 6º, fracción III, que mandata garantizar condiciones de vida adecuadas para todas las familias guerrerenses.

Sin embargo, la realidad actual de la vivienda en Guerrero presenta profundas desigualdades y desafíos. De acuerdo con el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL)[1], en 2022 el 28.5% de los hogares en Guerrero presentan carencia por calidad y espacios en la vivienda y un 23.7% carecen de acceso a servicios básicos en la vivienda. Estas

[1] https://www.coneval.org.mx/InformesPublicaciones/Paginas/Derecho_Viviendia.aspx

cifras nos revelan una verdad dolorosa: miles de familias guerrerenses habitan en condiciones precarias que vulneran su dignidad y limitan su desarrollo humano.

En este contexto, resulta impostergable actualizar el marco normativo de la Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero Número 573, a fin de generar condiciones para que la producción habitacional responda a las necesidades reales de la población, con viviendas asequibles, bien ubicadas, dotadas de servicios públicos, transporte y equipamiento urbano.

La motivación de esta iniciativa consiste en establecer, de manera obligatoria, que los productores de vivienda en Guerrero destinen al menos un 20% de sus desarrollos a vivienda social. Este porcentaje no es arbitrario, sino que responde a experiencias nacionales e internacionales que han demostrado que las reservas de vivienda social dentro de los conjuntos habitacionales permiten generar inclusión, cohesión social y mejor distribución del suelo urbano. El Estado de México, por ejemplo, a través del Instituto Mexiquense de la Vivienda Social, ha promovido programas similares que garantizan acceso efectivo a vivienda asequible en zonas urbanas con servicios.

Adicionalmente, esta iniciativa plantea un candado fundamental para evitar la especulación inmobiliaria: las viviendas clasificadas como sociales no podrán ser revendidas en un plazo mínimo de cinco años. Con ello, se asegura que estas viviendas cumplan su propósito social y no se conviertan en un instrumento de mercado que margine nuevamente a quienes menos tienen.

La segunda reforma sustancial es actualizar la definición de vivienda de interés social. Actualmente, la Ley 573 la establece en función de los salarios mínimos. Sin embargo, como es de su conocimiento, el salario mínimo ha tenido incrementos sustanciales en los últimos años, lo que, lejos de beneficiar a los trabajadores, ha encarecido artificialmente el valor de la vivienda social en términos legales, alejándola

del alcance de las familias de bajos ingresos.

Por ello, esta iniciativa propone que la vivienda social se calcule en función de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), conforme a lo previsto en la Ley para Determinar el Valor de la UMA, lo cual otorga mayor certeza jurídica, estabilidad y justicia en la determinación de los precios máximos de venta. Con esta reforma, se establece que el precio máximo de la vivienda de interés social será de 6,000 veces el valor diario de la UMA vigente, lo que constituye un parámetro más justo y objetivo para garantizar el acceso de la población a este derecho fundamental.

La iniciativa también incorpora avances en materia de planeación y gobernanza habitacional, tales como:

La definición de reserva territorial habitacional como superficie destinada expresamente a vivienda social en los planes estatales y municipales de desarrollo urbano.

La introducción de la figura de la renta social, modalidad de acceso a vivienda mediante renta subsidiada con opción a compra, dirigida a jóvenes, adultos mayores y población vulnerable.

La incorporación del derecho a la ciudad como principio rector, reconociendo que la vivienda no puede concebirse de manera aislada, sino vinculada a la movilidad, el equipamiento urbano, la sustentabilidad ambiental y la inclusión social.

El fortalecimiento de atribuciones estatales y municipales para garantizar programas de rehabilitación de vivienda abandonada, asistencia técnica en autoconstrucción y la creación de consejos municipales de vivienda como órganos de participación ciudadana.

Estas reformas encuentran sustento jurídico en la Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero, que establece la obligación de promover reservas territoriales y garantizar el derecho a la ciudad, así como en la

propia Ley Orgánica de la Administración Pública Estatal, que otorga atribuciones al Ejecutivo en materia de planeación y desarrollo habitacional.

Con estas adiciones y reformas, se busca no solo aumentar la oferta de vivienda social, sino también mejorar la calidad, ubicación y accesibilidad de la misma, garantizando que quienes accedan a ella cuenten con servicios básicos, transporte público y condiciones urbanas que permitan un desarrollo integral de las familias.

Compañeras y compañeros Diputados, esta iniciativa responde a la urgente necesidad de atender el déficit habitacional en Guerrero con visión de futuro, justicia social y planeación integral. Garantizar vivienda digna, asequible y bien ubicada es garantizar también cohesión social, seguridad, bienestar y desarrollo económico.

Por estas razones, someto a su consideración la presente Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se reforman y adicionan diversos artículos de la Ley de Vivienda Social del Estado Libre y Soberano de Guerrero Número 573, convencido de que su aprobación representará un paso decisivo en la consolidación del derecho humano a la vivienda en nuestro estado.

CONSIDERACIONES:

I. La presente iniciativa contribuye de manera directa al cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la Agenda 2030 de la Organización de las Naciones Unidas, en especial al Objetivo 11: Ciudades y Comunidades Sostenibles[2], que busca garantizar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles, y mejorar los asentamientos humanos. Al establecer como obligatorio que al menos un 20% de las viviendas producidas en el Estado de Guerrero se clasifiquen como vivienda social, esta reforma promueve la inclusión urbana, la reducción de desigualdades socioespaciales y la integración de reservas habitacionales

[2] https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/cities/

en zonas con acceso a transporte, equipamiento y servicios, lo cual se alinea con la meta 11.1 de asegurar vivienda adecuada para todos. Asimismo, al incorporar conceptos como el derecho a la ciudad, la renta social y la planeación sustentable, se garantiza que las políticas habitacionales se diseñen con enfoque de sostenibilidad, resiliencia y equidad, contribuyendo también a los ODS 1 (Fin de la pobreza), 10 (Reducción de desigualdades) y 13 (Acción por el clima).

II. La iniciativa fortalece el derecho a la vivienda establecido en el artículo 4, fracción VIII, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos[3], el cual reconoce como derecho fundamental de las y los mexicanos el acceso a una vivienda digna y decorosa. Este derecho no puede entenderse únicamente como la posesión de un espacio habitable, sino como el acceso a una vivienda que cumpla con condiciones de asequibilidad, seguridad jurídica, servicios básicos, equipamiento e integración urbana. En ese sentido, la presente reforma actualiza la definición de vivienda de interés social, al vincular su valor máximo al parámetro de la Unidad de Medida y Actualización (UMA) y no al salario mínimo, lo que otorga mayor certeza y congruencia con la realidad económica. Asimismo, la disposición de que los productores de vivienda destinen el 20% de su producción a vivienda social asegura que este derecho se materialice en políticas públicas efectivas, accesibles y que lleguen a los sectores de la población con mayor vulnerabilidad.

III. La reforma propuesta no contraviene lo dispuesto en la Ley de Vivienda[4] de México, cuyo objeto es establecer las bases para la concurrencia de los órdenes de gobierno en la política nacional de vivienda. Por el contrario, esta iniciativa se alinea a lo previsto en los artículos 2 y 3 de la Ley de Vivienda, que establecen como principios rectores la universalidad del derecho a la vivienda y la necesidad de coordinar

3 https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf

4 https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LViv.pdf

esfuerzos federales, estatales y municipales para garantizarla. Al establecer mecanismos claros para fomentar la oferta de vivienda social, la rehabilitación de vivienda abandonada, la delimitación de reservas territoriales y la promoción de esquemas como la renta social, la propuesta guerrerense desarrolla en el ámbito local las directrices generales de la política nacional de vivienda, sin invadir competencias federales ni generar contradicciones normativas.

IV. La presente iniciativa complementa y se armoniza con la Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero[5], que establece como fines de la política estatal en la materia la promoción de reservas territoriales para la vivienda, la integración del desarrollo urbano con la planeación habitacional y la garantía del derecho a la ciudad. En este sentido, las reformas propuestas a la Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero Número 573 refuerzan los principios de la Ley 790 al introducir la figura de la reserva territorial habitacional, obligando a que su delimitación se integre en los planes de desarrollo urbano municipales. Asimismo, al vincular la producción de vivienda social con el ordenamiento territorial, la movilidad y la protección ambiental, se asegura una planeación integral que evita la expansión desordenada de los asentamientos y fomenta ciudades más compactas, accesibles y resilientes. De este modo, ambas leyes se complementan de manera armónica para garantizar una política estatal de vivienda sustentable y con visión de largo plazo.

Para el análisis de la presente iniciativa se elaboró la siguiente tabla comparativa entre la legislación vigente y la legislación propuesta.

LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NÚMERO 573	
LEGISLACIÓN VIGENTE	**LEGISLACIÓN PROPUESTA**

[5] https://congresogro.gob.mx/legislacion/ordinarias/ARCHI/LEY-DE-ASENTAMIENTOS-HUMANOS-ORDENAMIENTO-TERRITORIAL-Y-DESARROLLO-URBANO-DEL-ESTADO-DE-GUERRERO-790.pdf

Artículo 1.- Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social, y tiene por objeto:	**Artículo 1.-** Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social, y tiene por objeto:
I y II…	**I y II…**
III. Establecer los lineamientos y mecanismos para coordinar las acciones de los Sectores Público, Social y Privado, dirigidas a garantizar el derecho y disfrute de una vivienda digna y decorosa para toda la familia que habite el Estado de Guerrero; **y**	**III.** Establecer los lineamientos y mecanismos para coordinar las acciones de los Sectores Público, Social y Privado, dirigidas a garantizar el derecho y disfrute de una vivienda digna y decorosa para toda la familia que habite el Estado de Guerrero;
IV. Establecer y regular los lineamientos y mecanismos para el establecimiento y operación de sistemas de financiamiento e inversión; producción y distribución de materiales para la construcción de vivienda; diseño y desarrollo, tecnologías para la vivienda y, la promoción y otorgamiento de estímulos para la inversión en proyectos de vivienda social**.**	**IV.** Establecer y regular los lineamientos y mecanismos para el establecimiento y operación de sistemas de financiamiento e inversión; producción y distribución de materiales para la construcción de vivienda; diseño y desarrollo, tecnologías para la vivienda y, la promoción y otorgamiento de estímulos para la inversión en proyectos de vivienda social**; y**
	V. Establecer mecanismos de planeación integral de la vivienda vinculados al ordenamiento territorial,

	movilidad sustentable, gestión de riesgos y protección ambiental, a fin de garantizar el derecho a la ciudad y a la vivienda digna.
Artículo 4.- Para efectos de esta Ley, se entiende por: **I a la XXI…** **XXII.** Vivienda de Interés Social: La vivienda cuyo valor al término de su edificación no exceda de la suma que resulte de multiplicar por diez el salario mínimo general elevado al año vigente de la zona y/o de	**Artículo 4.-** Para efectos de esta Ley, se entiende por: **I a la XXI…** **XXII. Vivienda de Interés Social: vivienda cuyo precio máximo de venta al público es de 6,000 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente;**

actualización, hasta 15 salarios mínimos elevados al año como lo determina la Alianza para la vivienda; **XXIII…** **XXIV.** Vivienda Terminada: La vivienda que contiene los espacios mínimos suficientes diferenciados para las actividades de estar, cocinar, comer, dormir y asearse; **y** **XXV.** Mejoramiento de la Vivienda: La reparación, rehabilitación o ampliación de la edificación; así	**XXIII…** **XXIV.** Vivienda Terminada: La vivienda que contiene los espacios mínimos suficientes diferenciados para las actividades de estar, cocinar, comer, dormir y asearse; **XXV.** Mejoramiento de la Vivienda: La reparación, rehabilitación o ampliación de la edificación; así como la introducción o mejoramiento de instalaciones hidráulicas,

como la introducción o mejoramiento de instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas**.**	sanitarias y eléctricas; **XXVI. Renta Social: Modalidad de acceso a vivienda mediante renta subsidiada por el Estado o Municipio, con posibilidad de opción a compra;** **XXVII. Reserva Territorial Habitacional: Superficie destinada expresamente a la construcción de vivienda social o popular, determinada en los planes de desarrollo urbano estatal o municipal; y**

	XXVIII. Derecho a la Ciudad: Derecho colectivo que garantiza el acceso equitativo, sustentable e inclusivo a los beneficios de la urbanización y a una vivienda adecuada.
Artículo 6.- Sin menoscabo de lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley Orgánica de la Administración Pública, son atribuciones de la Secretaría en materia de vivienda: **I a la VIII…** **IX.** Estimular la	**Artículo 6.-** Sin menoscabo de lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley Orgánica de la Administración Pública, son atribuciones de la Secretaría en materia de vivienda: **I a la VIII…** **IX.** Estimular la

formación de asociaciones, comités o patronatos de carácter público, privado o mixto, cuyo propósito sea la producción y mejoramiento de la vivienda; **X y XI…** **XII.** Fomentar la inversión así como los mecanismos y los instrumentos crediticios necesarios, que permitan el acceso a financiamientos preferenciales dirigidos a la población de bajos ingresos; **y**	formación de asociaciones, **cooperativas,** comités o patronatos de carácter público, privado o mixto, cuyo propósito sea la producción y mejoramiento de la vivienda; **X y XI…** **XII.** Fomentar la inversión así como los mecanismos y los instrumentos crediticios necesarios, que permitan el acceso a financiamientos preferenciales dirigidos a la población de bajos ingresos; **XIII. Promover que los**
	productores de vivienda privada ofrezcan por lo menos el 20% de las viviendas producidas en el Estado a precios de vivienda social estipulado en esta Ley y esta vivienda Social no podrá venderse en un plazo de 5 años para evitar la especulación inmobiliaria; **XIV. Establecer criterios técnicos para la delimitación de reservas territoriales habitacionales en coordinación con los municipios en sus Planes Municipales de**

XIII. Las demás previstas en la legislación aplicable.	**Desarrollo Urbano;** **XV. Impulsar programas de rehabilitación y reutilización de vivienda abandonada o subutilizada, en coordinación con los municipios y el sector social;** **XVI. Promover programas de acceso a vivienda para jóvenes y grupos vulnerables;** **XVII. Proveer de asistencia técnica para la autoconstrucción;** **XVII. Instrumentar programas de**

	renta de vivienda asequible con opción de comprar; y **XIX.** Las demás previstas en la legislación aplicable.
Artículo 9.- Los Ayuntamientos, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, tendrán las atribuciones siguientes: **I a la XVI…** **XVII.** Informar y difundir permanentemente sobre la existencia y aplicación de los Planes y Programas de Vivienda; **y**	**Artículo 9.-** Los Ayuntamientos, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, tendrán las atribuciones siguientes: **I a la XVI…** **XVII.** Informar y difundir permanentemente sobre la existencia y aplicación de los Planes y Programas de Vivienda;

	XVIII. Promover Programas Municipales de Renta Social para atender a jóvenes, adultos mayores y población en situación de vulnerabilidad. **XIX. Implementar consejos municipales de vivienda como órganos de participación ciudadana en la planeación y evaluación de programas habitacionales.** **XX.** Las demás que le otorgue la presente Ley y las disposiciones legales relativas.	**Artículo 10.-** La Política Estatal de Vivienda tiene por objetivo cumplir los fines de esta Ley sin menoscabo de lo establecido en la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Guerrero, se orientará por los siguientes principios y líneas generales siguientes: **I a la XX…** **XXI.** Establecer esquemas y mecanismos institucionales de coordinación intergubernamenta	**Artículo 10.-** La Política Estatal de Vivienda tiene por objetivo cumplir los fines de esta Ley sin menoscabo de lo establecido en la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Guerrero, se orientará por los siguientes principios y líneas generales siguientes: **I a la XX…** **XXI.** Establecer esquemas y mecanismos institucionales de coordinación intergubernamenta l e interestatal en las zonas urbanas
XVIII. Las demás que le otorgue la presente Ley y las disposiciones legales relativas.			

l e interestatal en las zonas urbanas para hacer viable la convivencia en esos espacios que exhiben la diversidad social, política y cultural de la nación, **y** **XXII.** Proveer esquemas que permitan la participación de las comunidades de las diversas regiones del Estado, principalmente las situadas en zonas en alta y muy alta marginación, de acuerdo con los indicadores del Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, con la finalidad del	para hacer viable la convivencia en esos espacios que exhiben la diversidad social, política y cultural de la nación**;** **XXII.** Proveer esquemas que permitan la participación de las comunidades de las diversas regiones del Estado, principalmente las situadas en zonas en alta y muy alta marginación, de acuerdo con los indicadores del Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, con la finalidad del mejoramiento continuo de sus

mejoramiento continuo de sus viviendas e infraestructura pública**.**	viviendas e infraestructura pública**;** **XXIII. Establecer que los productores de vivienda ofrezcan por lo menos el 20% de las viviendas producidas en el Estado a precios de vivienda social estipulado en esta Ley y esta vivienda Social no podrá venderse en un plazo de 5 años para evitar la especulación inmobiliaria;** **XXIV. Garantizar la accesibilidad universal en el diseño y construcción de**

	vivienda social; y **XXV. Impulsar proyectos de producción social de vivienda en modalidad cooperativa, con incentivos fiscales y financieros.**
Artículo 12.- Los Programas señalados en el artículo anterior, en su ámbito de acción y temporalidad, y en congruencia con lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero contendrán:	**Artículo 12.-** Los Programas señalados en el artículo anterior, en su ámbito de acción y temporalidad, y en congruencia con lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero contendrán:
I a la XIV…	**I a la XIV…**
	XVI. Estrategias para la recuperación de vivienda abandonada o deshabitada y su reincorporación al inventario habitacional.
XV. Los esquemas y mecanismos que fomenten la equidad, inclusión y accesibilidad universal a la vivienda, y	**XVII. Medidas de coordinación metropolitana en los municipios conurbados para planear vivienda con visión regional.**
XVI. Los demás que señalen otros ordenamientos legales en la materia.	**XVIII.** Los esquemas y mecanismos que fomenten la equidad, inclusión y accesibilidad universal a la

	vivienda, y **XIX.** Los demás que señalen otros ordenamientos legales en la materia.
Artículo 21.- Para el cumplimiento de su objetivo, el Instituto tendrá las siguientes funciones: **I a la XVII…** **XVIII.** Los ingresos crediticios y las cantidades o comisiones que obtenga por los servicios que preste, los cuales se determinan en los términos que apruebe la el Consejo de Administración y	**Artículo 21.-** Para el cumplimiento de su objetivo, el Instituto tendrá las siguientes funciones: **I a la XVII…** **XVIII.** Los ingresos crediticios y las cantidades o comisiones que obtenga por los servicios que preste, los cuales se determinan en los términos que apruebe la el Consejo de Administración y

los reglamentos respectivos; **y** **XIX.** Los demás bienes y derechos que formen parte de su patrimonio por cualquier título legal.	los reglamentos respectivos; **XIX. Hacer cumplir que los productores de vivienda privada ofrezcan por lo menos el 20% de las viviendas producidas en el Estado a precios de vivienda social estipulado en esta Ley y esta vivienda Social no podrá venderse en un plazo de 5 años para evitar la especulación inmobiliaria;** **XX. Crear programas de acceso a vivienda para jóvenes y grupos**

	vulnerables; **XXI. Ejecutar programas de renta de vivienda asequible con opción de comprar; y** **XXII.** Los demás bienes y derechos que formen parte de su patrimonio por cualquier título legal.
Artículo 58.- Los recursos Estatales y Municipales, en el ámbito de su competencia, aplicados a la vivienda, se destinarán a realizar las siguientes acciones: **I a la XI…**	**Artículo 58.-** Los recursos Estatales y Municipales, en el ámbito de su competencia, aplicados a la vivienda, se destinarán a realizar las siguientes acciones: **I a la XI…**

XII. Promover, en general, el mejoramiento de las condiciones de habitación de los sectores de población de bajos recursos económicos; **y** **XIII.** Las demás acciones que las leyes y reglamentos señalen.	**XII.** Promover, en general, el mejoramiento de las condiciones de habitación de los sectores de población de bajos recursos económicos; **XIII. Proveer de predios previamente adquiridos o enajenados que estén ubicados en zonas que cuenten con servicios públicos, equipamiento y accesibilidad, así como financiamiento a cooperativas de vivienda social que estén**

	debidamente constituidas y cumplan los criterios establecidos en esta Ley; y **XIV.** Las demás acciones que las leyes y reglamentos señalen.

Por todo lo expuesto, con la finalidad de que se me permita la discusión y aprobación, en su caso, por parte del Pleno de la Sexagésima Cuarta Legislatura del Congreso del Estado de Guerrero, me permito proponer a la consideración del pleno, la siguiente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE GUERRERO NÚMERO 573.**

ARTÍCULO PRIMERO: Se reforman las fracciones III y IV del artículo 1; las fracciones XXII, XXIV y XXV del artículo 4; las fracciones IX y XII del artículo 6; la fracción XVII del artículo 9; las fracciones XXI y XXII del artículo 10; la fracción XVIII del artículo 21; la fraccion XII del artículo 58. Todos de la Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero Número 573, para quedar como sigue:

Artículo 1.- …

I y II…

III. Establecer los lineamientos y mecanismos para coordinar las acciones de los Sectores Público, Social y Privado, dirigidas a garantizar el derecho y disfrute de una vivienda digna y decorosa para toda la familia que habite el Estado de Guerrero;

IV. Establecer y regular los lineamientos y mecanismos para el establecimiento y operación de sistemas de financiamiento e inversión; producción y distribución de materiales para la construcción de vivienda; diseño y desarrollo, tecnologías para la vivienda y, la promoción y otorgamiento de estímulos para la inversión en proyectos

de vivienda social; y

Artículo 4.- …

I a la XXI…

XXII. Vivienda de Interés Social: vivienda cuyo precio máximo de venta al público es de 6,000 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente;

XXIII…

XXIV. Vivienda Terminada: La vivienda que contiene los espacios mínimos suficientes diferenciados para las actividades de estar, cocinar, comer, dormir y asearse;

XXV. Mejoramiento de la Vivienda: La reparación, rehabilitación o ampliación de la edificación; así como la introducción o mejoramiento de instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas;

Artículo 6.- …

I a la VIII…

IX. Estimular la formación de asociaciones, cooperativas**,** comités o patronatos de carácter público, privado o mixto, cuyo propósito sea la producción y mejoramiento de la vivienda;

X y XI…

XII. Fomentar la inversión así como los mecanismos y los instrumentos crediticios necesarios, que permitan el acceso a financiamientos preferenciales dirigidos a la población de bajos ingresos;

Artículo 9.- …

I a la XVI…

XVII. Informar y difundir permanentemente sobre la existencia y aplicación de los Planes y Programas de Vivienda;

Artículo 10.- …

I a la XX…

XXI. Establecer esquemas y mecanismos institucionales de coordinación intergubernamental e interestatal en las zonas urbanas para hacer viable la convivencia en esos espacios que exhiben la diversidad social, política y cultural de la nación;

XXII. Proveer esquemas que permitan la participación de las comunidades de las diversas regiones del Estado, principalmente las situadas en zonas en alta y muy alta marginación, de acuerdo con los indicadores del Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, con la finalidad del mejoramiento continuo de sus viviendas e infraestructura pública**;**

Artículo 21.- …

I a la XVII…

XVIII. Los ingresos crediticios y las cantidades o comisiones que obtenga por los servicios que preste, los cuales se determinan en los términos que apruebe la el Consejo de Administración y los reglamentos respectivos;

Artículo 58.- ...

I a la XI…

XII. Promover, en general, el mejoramiento de las condiciones de habitación de los sectores de población de bajos recursos económicos;

ARTÍCULO SEGUNDO: Se adiciona la fracción V del artículo 1; las fracciones XXVI, XXVII y XVIII del artículo 4; las fracciones de la XIV a la XIX recorriéndose el contenido de la fracción XIII a la XIX del artículo 6; las fracciones XIX y XX y se recorre el contenido de la fracción XVIII a la XX del artículo 9; las fracciones XXIII a la XXV del artículo 10; las fracciones XVII y XVIII, se recorre el contenido de la fracción XV a la XVII y se recorre el contenido de la fracción XVI a la XIX del artículo 12; las fracciones de la XX a la

XXII y se recorre el contenido de la fracción XIX a la XXII del artículo 21; la fracción XIV y se recorre el contenido de la fracción XIII a la XIV del artículo 58. Todos de la Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero Número 573, para quedar como sigue:

Artículo 1.- …

I a la IV…

V. Establecer mecanismos de planeación integral de la vivienda vinculados al ordenamiento territorial, movilidad sustentable, gestión de riesgos y protección ambiental, a fin de garantizar el derecho a la ciudad y a la vivienda digna.

Artículo 4.- Para efectos de esta Ley, se entiende por:

I a la XXV…

XXVI. Renta Social: Modalidad de acceso a vivienda mediante renta subsidiada por el Estado o Municipio, con posibilidad de opción a compra;

XXVII. Reserva Territorial Habitacional: Superficie destinada expresamente a la construcción de vivienda social o popular, determinada en los planes de desarrollo urbano estatal o municipal; y

XXVIII. Derecho a la Ciudad: Derecho colectivo que garantiza el acceso equitativo, sustentable e inclusivo a los beneficios de la urbanización y a una vivienda adecuada.

Artículo 6.- Sin menoscabo de lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley Orgánica de la Administración Pública, son atribuciones de la Secretaría en materia de vivienda:

I a la XII…

XIII. Promover que los productores de vivienda privada ofrezcan por lo menos el 20% de las viviendas producidas en el Estado a precios de vivienda social estipulado en esta Ley y esta vivienda Social no podrá venderse en un plazo

de 5 años para evitar la especulación inmobiliaria;

XIV. Establecer criterios técnicos para la delimitación de reservas territoriales habitacionales en coordinación con los municipios en sus Planes Municipales de Desarrollo Urbano;

XV. Impulsar programas de rehabilitación y reutilización de vivienda abandonada o subutilizada, en coordinación con los municipios y el sector social;

XVI. Promover programas de acceso a vivienda para jóvenes y grupos vulnerables;

XVII. Proveer de asistencia técnica para la autoconstrucción;

XVII. Instrumentar programas de renta de vivienda asequible con opción de comprar; y

XIX. Las demás previstas en la legislación aplicable.

Artículo 9.- …

I a la XVII…

XVIII. Promover Programas Municipales de Renta Social para atender a jóvenes, adultos mayores y población en situación de vulnerabilidad.

XIX. Implementar consejos municipales de vivienda como órganos de participación ciudadana en la planeación y evaluación de programas habitacionales.

XX. Las demás que le otorgue la presente Ley y las disposiciones legales relativas.

Artículo 10.- …

I a la XXII…

XXIII. Establecer que los productores de vivienda ofrezcan por lo menos el 20% de las viviendas producidas en el Estado a precios de vivienda social estipulado en esta Ley y esta vivienda Social no podrá venderse en un plazo

de 5 años para evitar la especulación inmobiliaria;

XXIV. Garantizar la accesibilidad universal en el diseño y construcción de vivienda social; y

XXV. Impulsar proyectos de producción social de vivienda en modalidad cooperativa, con incentivos fiscales y financieros.

Artículo 12.- …

I a la XIV…

XVI. Estrategias para la recuperación de vivienda abandonada o deshabitada y su reincorporación al inventario habitacional.

XVII. Medidas de coordinación metropolitana en los municipios conurbados para planear vivienda con visión regional.

XVIII. Los esquemas y mecanismos que fomenten la equidad, inclusión y accesibilidad universal a la vivienda, y

XIX. Los demás que señalen otros ordenamientos legales en la materia.

Artículo 21.- …

I a la XVIII…

XIX. Hacer cumplir que los productores de vivienda privada ofrezcan por lo menos el 20% de las viviendas producidas en el Estado a precios de vivienda social estipulado en esta Ley y esta vivienda Social no podrá venderse en un plazo de 5 años para evitar la especulación inmobiliaria;

XX. Crear programas de acceso a vivienda para jóvenes y grupos vulnerables;

XXI. Ejecutar programas de renta de vivienda asequible con opción de comprar; y

XXII. Los demás bienes y derechos que formen parte de su patrimonio por cualquier título legal.

Artículo 58.- …

I a la XII…

XIII. Proveer de predios previamente adquiridos o enajenados que estén ubicados en zonas que cuenten con servicios públicos, equipamiento y accesibilidad, así como financiamiento a cooperativas de vivienda social que estén debidamente constituidas y cumplan los criterios establecidos en esta Ley; y

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

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

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

SEGUNDO.- Remítase este Decreto a la Gobernadora Constitucional del Estado Libre y Soberano de Guerrero, a la persona titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, y a la persona titular del Instituto de Vivienda y Suelo Urbano, para los efectos legales conducentes.

TERCERO.- Publíquese la presente Iniciativa en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, la Gaceta, en el Portal Web del H. Congreso del Estado, en las redes sociales de internet y difúndase a través de los medios de comunicación para su difusión.

Chilpancingo de los Bravo, Guerrero. 14 de octubre del año 2025.

A T E N T A M E N T E

DIPUTADO MARCO TULIO SÁNCHEZ ALARCÓN