

REGLAS DE OPERACIÓN  
DEL PROGRAMA DE LOTES  
CON SERVICIOS  
EN TERRENOS NO GUBERNAMENTALES  
PARA EL EJERCICIO FISCAL 2018

FEBRERO 15 2018

Con fundamento en lo establecido en el artículo 34 de la Ley Orgánica de Administración Pública del Estado de Quintana Roo, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano del Estado de Quintana Roo, así como en cumplimiento del Plan Estatal de Desarrollo 2016-2022, la Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable, tiene a bien emitir las siguientes Reglas De Operación del Programa De Lotes Con Servicios En Terrenos No Gubernamentales Para El Ejercicio Fiscal 2018.

## 1 INTRODUCCIÓN

En nuestro país, en materia de vivienda el Artículo 4 de la Constitución Política señala: “Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.” La Ley de Vivienda en el Artículo 2 menciona “Se considera vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, salubridad, cuente con espacios habitables y auxiliares, así como los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos”.

La Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, en el Título Segundo, de los Derechos Humanos y sus Garantías, Capítulo Único, Artículo 13 establece “Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo, en concordancia y coordinación con las leyes federales sobre la materia. Toda persona tiene derecho a la protección de la salud. La ley definirá las bases y modalidades para el acceso a los servicios de salud. En materia de salubridad general se estará a las disposiciones que dicte la Federación de conformidad al contenido de la fracción XVI del artículo 73 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos”.

La Ley de Vivienda del Estado de Quintana Roo expresa en el Artículo 2, “Todos los habitantes de Quintana Roo tienen derecho a una vivienda digna y decorosa, considerándose por esta la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, habitabilidad, salubridad,

De ahí que el Gobierno del Estado de Quintana Roo, plantea que la política de vivienda, esté orientada a contribuir a la realización de este derecho humano, que se encuentra consagrado en el Artículo 25, Fracción I de la Declaración Universal de los Derechos Humanos y el Artículo 11, Fracción 1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, al cual nuestro país se adhirió el 23

de marzo de 1981, siendo estos los instrumentos jurídicos de carácter internacional sobre el derecho a la vivienda.

Para brindar Más y Mejores beneficios en vivienda a los quintanarroenses mediante Decreto Número 083, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo, de fecha 19 de Julio de 2017, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda "SEDUVI", se convierte en la Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable "SEDETUS", cuyo objetivo es "promover, proponer, conducir y evaluar la realización de los Programas de Desarrollo Urbano, Vivienda, Ordenamiento Territorial, Suelo Sustentable y los relacionados con los servicios de agua potable y saneamiento, en coordinación con los gobiernos municipales e instituciones públicas competentes, para reforzar el desarrollo territorial del Estado. Es la responsable de diseñar y ejecutar la política en materia de vivienda, siendo quién tiene a su cargo el elaborar programas de vivienda y ejecutarlos, gestionando créditos a través de nuevos esquemas de financiamiento, con esto se busca garantizar que los habitantes, tengan acceso a lotes, viviendas dignas y/o apoyos para el mejoramiento o ampliación de su vivienda. Encaminando sus objetivos al diseño, elaboración y ejecución de políticas y programas de vivienda, enfocados principalmente a la atención de la población de escasos recursos económicos, dentro de la cual se encuentran aquella en condiciones de alta vulnerabilidad (indígenas, adultos mayores, mujeres jefas de familia y personas con discapacidad), así como a la población asentada en predios irregulares.

Para brindar alternativas de solución a esta necesidad primordial de la población, se implementa el Programa de Lotes con Servicios y se emiten las Reglas de Operación para el Programa de Lotes con Servicios en Terrenos no Gubernamentales, con el fin de contar con un instrumento jurídico que norme y rija la atención, asignación y comercialización de lotes con servicios y en el que se establecen sus objetivos y lineamientos para brindar beneficios a la población que carece de vivienda.

#### Alineación del Programa con instrumentos de planeación Estatal

El Programa de Lotes con Servicios se encuentra acorde a los programas y políticas del Gobierno del Estado que tiene el firme propósito de trabajar en bien de los más necesitados, a fin de disminuir las desigualdades, por ello ha considerado en el Plan Estatal de Desarrollo 2016-2022, en el Eje 5 "Crecimiento Ordenado con Sustentabilidad Ambiental", el PROGRAMA 31. VIVIENDA, cuyo Objetivo es: Establecer las condiciones para proporcionar vivienda adecuada, para los habitantes del Estado, cumpliendo con los estándares de vivienda digna de la ONU, en la Línea de Acción 11 establece: "Fomentar la oferta de acciones de vivienda a familias en vulnerabilidad que no cuenten con patrimonio" y en la Línea de Acción 12, establece "Realizar en coordinación con el Gobierno Federal,

programas de autoproducción de vivienda y de Lotes con Servicios, poniendo especial énfasis en las zonas de atención prioritarias”.

También se encuentra alineado a los indicadores nacionales e indicadores globales para el seguimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible “ODS”, que entre sus objetivos globales esta “erradicar la pobreza, proteger el planeta y asegurar la prosperidad para todos y luchar contra la desigualdad y la injusticia.

## 2 GLOSARIO DE TÉRMINOS

Para los efectos de estas Reglas, se entenderá y utilizará cada uno de los siguientes términos, en singular o plural, según corresponda, con inicial minúscula o mayúscula, como indica su definición.

**Ahorro previo:** Cantidad en dinero establecida como requisito de procedencia, para el caso de otorgamiento de subsidio en el Programa, que las Beneficiarias y los Beneficiarios deben aportar para que, sumada a los recursos del Subsidio Federal y al Financiamiento, sea aplicada a la Solución habitacional.

**Aportación:** Para los efectos del artículo 47 de la Ley de Vivienda, es cualquier cantidad en dinero, distinta al Financiamiento, al Subsidio Federal y al Ahorro previo a que refieren estas Reglas, así como cualquier bien o servicio a favor de la Beneficiaria o el Beneficiario, sin contraprestación y con el carácter de no reembolsable, como complemento de la Solución habitacional.

**Beneficiaria o Beneficiario:** Persona con ingresos equivalentes de hasta 4.5 veces la Unidad de Medida y Actualización Mensual (UMA), que adquiere un lote con servicios como resultado de la acreditación del subsidio para adquisición de suelo urbano otorgado por el Programa.

**Cargas financieras:** Las obligaciones de pago generadas a cargo de la Entidad Ejecutora por la falta de devolución oportuna de los recursos recibidos para su dispersión a las Beneficiarias o los Beneficiarios, determinadas por la Instancia Normativa para su reintegro a la SEFIPLAN o bien entidad ejecutora, en términos de las disposiciones que emita la propia SEFIPLAN o Entidad Ejecutora.

**Cédula de Información Socioeconómica (CIS):** formato en el que se recopilan los datos socioeconómicos de la (el) solicitante y las características de los lotes con servicios

**Certificado de Subsidio:** Documento comprobatorio mediante el cual se refleja la aplicación del subsidio para adquisición de suelo en favor del beneficiario y reducción en el precio final de la vivienda. El certificado es controlado y emitido por la Instancia Ejecutora por ser uno de los principales insumos para la integración final del padrón de beneficiarios.

**Crédito para lotes:** financiamiento otorgado a un beneficiario, por parte de una institución de financiamiento y/o crédito, para el acceso a un lote con servicios del programa, en los plazos y condiciones que la misma establezca.

**Desarrollador:** persona física o moral cuya actividad preponderante es la construcción de lotes con servicios para su comercialización, y desea formar parte del Programa.

**Fianza:** Garantía a cargo del Desarrollador, que busca asegurar el cumplimiento de una obligación, en este caso la debida ejecución o aplicación de los recursos estatales del Programa.

**Ingreso familiar:** suma de los ingresos ordinarios de los cónyuges o concubinos y/u otros miembros de la familia, cualquiera que sea la fuente de los mismos, posterior a las deducciones de impuestos o contribuciones establecidas por ley.

**Ingreso individual:** total de los ingresos ordinarios de la (el) solicitante de Lote con Servicio, cualquiera que sea la fuente de los mismos posterior a las deducciones de impuestos o contribuciones establecidas por ley.

**Instancia Ejecutora:** La Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable.

**SEDETUS.** Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable, del Gobierno del Estado de Quintana Roo.

**SEFIPLAN.-** Secretaría de Finanzas y Planeación del Gobierno del Estado de Quintana Roo.

**SECOES.-** Secretaría de la Contraloría del Estado de Quintana Roo.

**Lote con Servicios:** Solución habitacional consiste en la adquisición de una superficie de suelo destinada a la producción de vivienda horizontal que cuente con las obras de Infraestructura, Urbanización y Equipamiento que establece la Ley.

**Padrón de Beneficiarias y Beneficiarios:** Relación de personas físicas que en igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres recibieron el subsidio para la adquisición de suelo, apoyado por el Programa.

**Programa:** Programa Estatal de Lotes con Servicios en Terrenos no Gubernamentales.

**Reglas:** Reglas de Operación del Programa Estatal de Lotes con Servicios en Terrenos no Gubernamentales.

**Subsidio Estatal:** Monto del apoyo económico no recuperable que otorga el Gobierno del Estado de Quintana Roo a través de la Instancia Ejecutora a las Beneficiarias y los Beneficiarios del Programa, de acuerdo con las Reglas de Operación.

### 3 ELEMENTOS DEL PROGRAMA

#### 3.1 OBJETIVO

Propiciar que las personas que no cuentan con la capacidad económica para adquirir un lote con servicios, acceda mediante una mezcla de subsidios y financiamiento, a una solución habitacional en la modalidad de lotes con servicios, destinado a la edificación de vivienda social.

#### 3.2 POBLACIÓN OBJETIVO

Población con ingresos máximos equivalente a un ingreso mensual familiar de: para la Zona Continental 4.5 veces el valor de la UMA, y para la Zona Insular 5.5 veces el valor de la UMA; que requiera de un lote con servicios para la construcción de una vivienda.

#### 3.3 COMPONENTE DEL PROGRAMA

El Programa otorga una mezcla de Subsidio Estatal y del Desarrollador, para la adquisición de suelo intraurbano para la siguiente modalidad: Lote con servicios en terreno no gubernamental con infraestructura urbana básica destinado a la vivienda.

El precio máximo del lote con servicios en zonas urbanas en las zona continental será de hasta 90 veces el valor de la UMA mensual, sin considerar el subsidio estatal para la adquisición del lote. Y en la zona insular será de hasta 110 veces el valor de la UMA mensual. Deberá estar libre de todo gravamen, sin limitación de dominio y sin adeudos.

#### 3.4 MONTOS DE SUBSIDIO

Subsidio Estatal: El (la) beneficiario(a) recibirá un subsidio estatal de hasta \$20,000.00 (veinte mil pesos 00/100 M.N) para la adquisición del lote.

Subsidio del Desarrollador: El Desarrollador otorgará un subsidio de hasta \$20,000.00 (veinte mil pesos 00/100 M.N) para la adquisición del lote.

En esta modalidad el beneficiario suscribe un contrato de compraventa con el desarrollador, y aporta un enganche mínimo del 10% (ahorro previo) del valor del lote conforme a las normas que fije la Institución que otorgue el crédito; el Gobierno del Estado otorga a través de la Instancia ejecutora otorga un subsidio económico de hasta \$20,000.00 (veinte mil pesos 00/100 M.N), y el Desarrollador otorga un subsidio económico de \$20,000.00 (veinte mil pesos 00/100 M.N); el saldo del lote se cubre a través de un financiamiento de una institución financiera o crediticia, al término del plazo de pago del contrato de compraventa de dominio, el desarrollador expedirá el documento que acredite la propiedad del lote al beneficiario.

El monto del subsidio estatal y del desarrollador deberá ser aplicado en la reducción del adeudo total del inmueble a favor del beneficiario lo que se deberá acreditar con el Certificado de Subsidio Estatal y con el contrato de compraventa, según corresponda.

Las condiciones financieras de comercialización serán aquellas que la empresa del Desarrollador presente de a la Instancia Ejecutora y que estén aprobadas por el Comité del Programa.

#### **4 BENEFICIARIOS**

Persona física jefa o jefe de familia, mayor de 18 años, mexicano que habiten en Quintana Roo, que no tengan propiedad en el Estado, que pueden aportar un ahorro previo (enganche) y cuyo ingreso mensual sea igual o menor a: para la zona continental 4.5 veces el valor de la UMA elevado al mes, para la zona insular 5.5 veces el valor de la UMA elevado al mes.

##### **4.1 Requisitos de los solicitantes para acceso a los subsidios**

Los solicitantes que deseen incorporarse al Programa deberán acudir a la Instancia Ejecutora para solicitar su registro de inscripción en el listado de solicitantes, adjuntando los siguientes documentos en original y/o copia según corresponda, también podrán acudir con el Desarrollador a recibir información del Programa, siendo en dicho caso canalizados ante la Instancia Ejecutora para su registro.

- a. Copia de Identificación oficial (INE) vigente del solicitante, cónyuge o dependientes económicos (en su caso).
- b. Copia de la CURP del solicitante, cónyuge y dependientes económicos
- c. Acreditar el estado civil.

- d. Copia simple del Acta de Nacimiento del solicitante, cónyuge y dependientes económicos.
- e. Comprobante de domicilio.
- f. Comprobante de ingresos o Declaración de ingresos que cumpla con los niveles establecidos en estas Reglas
- g. Constancia de No Propiedad expedida por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Misma que deberá ser entregada previo a la adjudicación del Lote con Servicios.
- h. Llenado y firma de CIS.

#### **4.2 Los beneficiarios, tendrán la obligación de:**

- I. Utilizar el subsidio para los fines autorizados y suscribir el Certificado de Subsidio y el Contrato de Compraventa en los que se reflejan la aplicación del subsidio que otorga el Programa.
- II. Proporcionar, sin faltar a la verdad, la información que se requiera para la validación y/o verificación de la Información y documentación entregada para su incorporación como solicitante al Programa.
- III. Asistir, en su caso, a las sesiones informativas que convoquen las Instancias Ejecutoras, el Desarrollador o Financiera.
- IV. Cumplir con las cláusulas establecidas en el contrato de asignación del lote referente a pago del lote financiado, uso y destino, plazo de ocupación y demás que se establezcan.
- V. Los Beneficiarios o beneficiarias del Programa que incumplan en las obligaciones, condiciones y requisitos establecidas en las Reglas y documentos de asignación y/o contrato de compraventa, quedarán obligados a devolver el lote al Desarrollador, bajo los mecanismos que esta determine.

#### **5 PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN.**

- a) Acudir a las Oficinas de la SEDETUS a integrar expediente y realizar solicitud.
- b) La SEDETUS notifica al solicitante si es sujeto de subsidio estatal.
- c) Acudir con Instancia Financiera y/o Desarrollador para tramitar subsidio del Desarrollador.
- d) Desarrollador y/o Financiera notifica al solicitante si es sujeto de subsidio y crédito.
- e) Firma de Documentos, Estatales y del Desarrollador.

- f) Asignación de lote con servicios.
- g) Entrega y firma de certificado de subsidios.
- h) Entrega del lote y documentación de asignación.

### 5.1 Consideraciones

La adjudicación se realizará por prelación. Sí el solicitante de mayor antigüedad carece de la solvencia económica para cubrir el importe del enganche o aportación inicial, se ofertará al siguiente solicitante y así sucesivamente.

Para que la solicitud se mantenga vigente, los solicitantes deberán acudir a citas trimestrales ante la Instancia Ejecutora, en tanto no exista disponibilidad de lotes, esto con la finalidad de que se mantengan actualizados sus datos.

Sí durante el proceso de espera para su atención, deja de acudir a tres citas consecutivas o bien resuelve su necesidad de vivienda por cualquier otra forma, su solicitud y expediente causará baja.

La Instancia Ejecutora será la encargada de atender las dudas, quejas y sugerencias relacionadas con la aplicación e interpretación de las presentes reglas.

## 6 QUEJAS Y DENUNCIAS

Los Beneficiarios del Programa pueden presentar quejas y denuncias sobre cualquier hecho, acto u omisión que produzca o pueda producir daños al ejercicio de sus derechos establecidos en la presentes Reglas.

## 7 TRANSITORIOS

Las presentes Reglas de Operación entraran en vigor el día \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2018 y estarán vigentes hasta la publicación de nuevas reglas de operación que la sustituyan.

Ciudad de Chetumal, Quintana Roo, a \_\_\_\_ de **Febrero** de 2018. El Secretario de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable, Arq. Carlos Ríos Castellanos.- Rúbrica.