ANÁLISIS TÉCNICO PRELIMINAR

No. Expediente: 1018-2PO1-22

I.- DATOS DE IDENTIFICACIÓN DE LA INICIATIVA

1.- Nombre de la Iniciativa.	Que reforma y adiciona diversas disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en materia de vivienda digna.
2.- Tema de la Iniciativa.	Fortalecimiento del Federalismo.
3.- Nombre de quien presenta la Iniciativa.	Suscrita por integrantes del Grupo Parlamentario MC.
4.- Grupo Parlamentario del Partido Político al que pertenece.	MC.
5.- Fecha de presentación ante el Pleno de la Cámara de Diputados.	27 de abril de 2022.
6.- Fecha de publicación en la Gaceta Parlamentaria.	26 de abril de 2022.
7.- Turno a Comisión.	Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, con opinión de Vivienda.

II.- SINOPSIS

Incluir la definición de especulación inmobiliaria y los principios de planeación democrática participativa y de oponibilidad habitable. Modificar la definición de equidad e inclusión para garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas y elementos que impidan la discriminación, segregación, desplazamiento, seguridad a la tenencia ante el despojo. Establecer que la planeación democrática participativa protege y garantiza la participación abierta de las organizaciones de la sociedad civil, los principios de oponibilidad habitable de la federación, las entidades federativas y los municipios velarán por la seguridad y certeza jurídica de habitabilidad y asequibilidad de los actos, hechos o comportamientos que sean contrarios a los principios de la vivienda digna.

III.- ANÁLISIS DE CONSTITUCIONALIDAD

El derecho de iniciativa se fundamenta en la fracción II del artículo 71 y la facultad del Congreso de la Unión para legislar en la materia se sustenta en las fracciones XXIX-C y XXXI del artículo 73, en relación con el artículo 27, párrafo tercero, todos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

IV.- ANÁLISIS DE TÉCNICA LEGISLATIVA

En la sección relativa al texto legal que se propone, se sugiere:

- Conforme a la terminología y desarrollo del proceso legislativo, previstos por los artículos 70 y 72 constitucionales, respectivamente, usar el término "Iniciativa con Proyecto de Decreto", toda vez que éste aún se encuentra en proceso de aprobación.
- De conformidad con las reglas de técnica legislativa, verificar la estructura vigente del ordenamiento que se pretende modificar.

La iniciativa, salvo las observaciones antes señaladas, cumple en general con los requisitos formales requeridos en la práctica parlamentaria establecidos en el artículo 78 del Reglamento de la Cámara de Diputados:

Encabezado o título de la propuesta; planteamiento del problema que la iniciativa pretenda resolver; problemática desde la perspectiva de género, en su caso; argumentos que la sustenten; fundamento legal; denominación del proyecto de ley o decreto; ordenamientos a modificar; texto normativo propuesto; artículos transitorios; lugar; fecha, y nombre y rúbrica del iniciador.

V.- CUADRO COMPARATIVO DEL TEXTO VIGENTE Y DEL TEXTO QUE SE PROPONE

TEXTO VIGENTE	TEXTO QUE SE PROPONE
LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO	**DECRETO QUE REFORMA Y ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES A LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO.** **ÚNICO**. Se **reforman** la fracción II del artículo 4, el segundo y penúltimo párrafos del artículo 56, el tercer párrafo del artículo 58, y las fracciones I y II del artículo 77 y III del artículo 78; y se adicionan las fracciones XIX Bis del artículo 3, y V Bis y V Ter del artículo 4 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, para quedar como sigue:
Artículo 3. …	Artículo 3. Para los efectos de esta ley se entenderá por
I. a la XIX. …	I. a XIX. [...]
No tiene correlativo	**XIX Bis. Especulación inmobiliaria. El aprovechamiento del uso de suelo urbano, de Reservas territoriales para vivienda, fraccionamientos y conjuntos habitacionales que generen condiciones de discriminación de financiarización de la vivienda injustificada, el desplazamiento y la seguridad de tenencia por medio del hostigamiento o despojo.**

XX. a la XLIII. …	XX. a XLIII. [...]
Artículo 4. …	Artículo 4. La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, centros de población y la ordenación territorial deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública:
I. …	I. [...]
II. Equidad e inclusión. Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;	II. Equidad e inclusión. Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas **y elementos** que impidan la discriminación, segregación, **desplazamiento, seguridad a la tenencia ante el despojo** o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;
III. a la V. …	III. a V. [...]
No tiene correlativo	**V. Bis. Planeación democrática participativa.- Proteger y garantizar la participación abierta de las organizaciones de la sociedad civil, pueblos o barrios originarios mediante convocatoria pública en las fases de formulación y planeación en las cuales se pretenda la construcción pública o**

	privada en la que pudiera afectar el bienestar social o el piso mínimo de derechos de agua, energía, de salud, sanitarios, el medio ambiente, biodiversidad, recursos naturales o la seguridad alimentaria, de una cierta zona o donde se pretenda modificar el uso de suelo por actividades industriales o de inmobiliarias. Asimismo, se impulsarán los actos señalados en la fracción XXII del artículo 11, así como la fracción VIII del artículo 16 de la presente ley.
No tiene correlativo	**V. Ter. Principio de oponibilidad habitable. La federación, las entidades federativas y los municipios velarán por la seguridad y certeza jurídica de habitabilidad y asequibilidad de los actos, hechos o comportamientos que sean contrarios a los principios de la vivienda digna y decorosa que generen condiciones de discriminación o desplazamiento de personas donde pudieran afectarse derechos tanto en plano urbano, rural y comunitario.**
VI. a la **X.**	VI. a X. [...]
Artículo 56. Cuando se pretenda llevar a cabo cualquier tipo de acción o aprovechamiento urbano fuera de los límites de un centro de población, que no cuente con un plan o programa de Desarrollo Urbano y ordenamiento territorial vigente, o de aquellos proyectos en áreas rurales que requieran la construcción o introducción de obras de	Artículo 56. [...]

cabecera o de redes de infraestructura primaria, se requerirá la aprobación de la creación de un nuevo centro de población o la modificación previa del plan o programa municipal o de centro de población que corresponda, cumpliendo con el procedimiento establecido en la legislación aplicable.	
En todo caso, las obras de cabeza o redes de infraestructura del proyecto correrán a cargo del propietario o promovente. En el caso de fraccionamientos o conjuntos urbanos, además deberán asumir el costo de las obras viales y sistemas de Movilidad necesarias para garantizar la conectividad entre la Acción Urbanística de que se trate y el centro de población más cercano, en dimensión y calidad tales, que permita el tránsito de transporte público que se genere.	En todo caso, las obras de cabeza o redes de infraestructura del proyecto correrán a cargo del propietario o promovente. En el caso de fraccionamientos o conjuntos urbanos, además deberán asumir el costo de las obras viales y sistemas de movilidad, **así como lo establecido en la Ley General de Movilidad y Seguridad Vial** necesarias para garantizar la conectividad entre la Acción Urbanística de que se trate y el centro de población más cercano, en dimensión y calidad tales, que permita el tránsito de transporte público que se genere, **asimismo deberá emitirse un dictamen en el que se pudiera afectar los servicios primarios de otra localidad cercana, y los costos que no produzcan un efecto especulativo del uso de suelo o alza adicional que pudiera constituirse como un medio discriminatorio.**
… **…**	**[…]** **[…]**

Los nuevos fraccionamientos o conjuntos urbanos deberán respetar y conectarse a la estructura vial existente. Cuando se inicien obras que no cumplan con lo dispuesto en este artículo, podrán ser denunciadas por cualquier persona interesada y serán sancionadas con la clausura de las mismas, sin perjuicio de otras responsabilidades aplicables.	**Previamente**, **cuando se anuncie la preventa y venta de viviendas, fraccionamientos o conjuntos urbanos deberán demostrar que cuentan fehacientemente con los trámites, licencias, dictámenes y los costos estimados a fin de evitar conductas especulativas de uso de suelo que así determine la autoridad competente. Asimismo, los** nuevos fraccionamientos o conjuntos urbanos deberán respetar y conectarse a la estructura vial existente, Cuando se inicien obras que no cumplan con lo dispuesto en este artículo, podrán ser denunciadas por cualquier persona interesada y serán sancionadas con la clausura de las mismas, sin perjuicio de otras responsabilidades aplicables. [...]
Artículo 58. La legislación local preverá los mecanismos que garanticen procesos de información pública, transparencia y rendición de cuentas en la administración y otorgamiento de las autorizaciones, permisos y licencias de las acciones urbanísticas.	Artículo 58. [...]
…	[...]
Las autoridades de las entidades federativas y de los municipales no autorizarán conjuntos urbanos o desarrollos habitacionales fuera de las áreas definidas como urbanizables.	Las autoridades de las entidades federativas y de los municipales no autorizarán conjuntos urbanos o desarrollos habitacionales fuera de las áreas definidas como urbanizables **o cuando se determine por la autoridad competente que existen elementos de**

	especulación del uso de suelo o alza adicional discriminatoria.
Artículo 77. La Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales llevarán a cabo acciones coordinadas en materia de Reservas territoriales para el Desarrollo Urbano y la vivienda, con objeto de*:*	Artículo 77. La federación, las entidades federativas, los municipios y las demarcaciones territoriales llevarán a cabo acciones coordinadas en materia de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, con objeto de
I. Establecer una política integral *de* suelo urbano y Reservas territoriales, mediante la programación de las adquisiciones y la oferta de tierra para el Desarrollo Urbano y la vivienda;	I. Establecer una política integral **y participativa tanto individual como colectiva del** suelo urbano y reservas territoriales, mediante la programación de las adquisiciones y la oferta de tierra para el desarrollo urbano y la vivienda;
II. *Evitar* la especulación de inmuebles aptos para el Desarrollo Urbano y la vivienda;	II. **Establecer las políticas de suelo urbano y reservas territoriales regulado por el uso de suelo eficiente y habitable. Se evitará y se establecerán sanciones para la** especulación de inmuebles **o terrenos** aptos para el desarrollo urbano y la vivienda;
III. a la VI. …	III. a VI. [...]
Artículo 78. Para los efectos del artículo anterior, la Federación por conducto de la Secretaría, suscribirá acuerdos de coordinación con las entidades de la Administración Pública Federal, las entidades federativas y los municipios y, en su caso, convenios de concertación	Artículo 78. Para los efectos del artículo anterior, la federación**,** por conducto de la secretaría, suscribirá acuerdos de coordinación con las entidades de la administración pública federal, las entidades federativas y los municipios y, en su caso, convenios de

con los sectores social y privado, en los que se especificarán*:* **I. y II. …** **III.** Las acciones e inversiones a que se comprometan la Federación, las entidades federativas, los municipios*, las Demarcaciones Territoriales* y, en su caso, los sectores social y privado, cuidando siempre la distribución equitativa de cargas y beneficios*;* **IV. a la IX. …**	concertación con los sectores social y privado, en los que se especificarán I. y II. [...] III. Las acciones e inversiones a que se comprometan la Federación, las entidades federativas, los municipios, **alcaldías** y, en su caso, los sectores social y privado, cuidando siempre la distribución equitativa de cargas y beneficios**, donde se velará por la no especulación, y prevalecerá el derecho a la vivienda digna y decorosa que incorporen los principios y condiciones mínimas de habitabilidad con el entorno y el espacio de necesidades de vivienda.** IV. a IX. [...]
	TRANSITORIOS. **PRIMERO.** El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de la Federación. **SEGUNDO.** Una vez a la entrada en vigor del presente decreto, la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano formulará o adecuará los lineamientos, planes y programas que eviten la especulación del uso de suelo o el alza adicional indiscriminada de vivienda.

	TERCERO. En un plazo de un año contado a partir de la entrada en vigor del presente decreto, las autoridades de los tres órdenes de gobierno deberán adecuar todas las disposiciones legales y reglamentarias relacionadas con los contenidos de la presente modificación.

Irais Soto Glez.