

ANÁLISIS TÉCNICO PRELIMINAR

No. Expediente: 0410-2CP1-25

I.- DATOS DE IDENTIFICACIÓN DE LA INICIATIVA

1.- Nombre de la Iniciativa.	Que adicionan diversas disposiciones a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
2.- Tema de la Iniciativa.	Desarrollo Urbano y Metropolitano.
3.- Nombre de quien presenta la Iniciativa.	Dip. Irais Virginia Reyes de la Torre.
4.- Grupo Parlamentario del Partido Político al que pertenece.	MC.
5.- Fecha de presentación ante el Pleno de la Comisión Permanente.	06 de agosto de 2025.
6.- Fecha de publicación en la Gaceta Parlamentaria.	06 de agosto de 2025.
7.- Turno a Comisión.	Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.

II.- SINOPSIS

Determinar que el Estado deberá establecer y aplicar mecanismos eficaces para la prevención, control y sanción respecto a la promoción, comercialización o venta anticipada de lotes, predios, fraccionamientos o unidades habitacionales sin contar con las autorizaciones, licencias o permisos administrativos correspondientes. Promover y coordinar con las autoridades de las entidades federativas y los municipios dichas acciones. Prohibir expresamente a propietarios y desarrolladores recibir pagos anticipados o celebrar contratos preliminares sin licencias, dicha acción será considerada infracción administrativa.

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 XXXII 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 parte relativa al texto legal que se propone, se sugiere lo siguiente:

- De acuerdo con las reglas de técnica legislativa, así como con la integración actual del precepto que se busca reformar, verificar la totalidad de puntos suspensivos evitando el uso excesivo de los mismos.

La iniciativa, salvo la observación de técnica legislativa antes señalada, cumple en general con los requisitos formales que se exigen en la práctica parlamentaria y que de conformidad con el artículo 78 del Reglamento de la Cámara de Diputados, son los siguientes:

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



**CÁMARA DE
DIPUTADOS**
LXVI LEGISLATURA
SOBERANÍA Y JUSTICIA SOCIAL



Dirección
General de
Apoyo
Parlamentario

DIRECCIÓN GENERAL DE APOYO PARLAMENTARIO
DIRECCIÓN DE APOYO A COMISIONES
SUBDIRECCIÓN DE APOYO TÉCNICO-JURÍDICO A COMISIONES

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	PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES A LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO, EN MATERIA DE VENTA ILEGAL DE INMUEBLES Y TERRENOS.
Artículo 6.	ÚNICO. Se adicionan un párrafo último al artículo 6; una fracción XXX Bis al artículo 8; una fracción XXV Bis al artículo 10; una fracción XXIII Bis al artículo 11 y los artículos 60 Bis, y 119 Bis a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, para quedar como sigue: Artículo 6. I. a X. Se reconoce expresamente que la promoción, comercialización o venta anticipada de lotes, predios, fraccionamientos o unidades
No tiene correlativo	



**CÁMARA DE
DIPUTADOS**
LXVI LEGISLATURA
SOBERANÍA Y JUSTICIA SOCIAL



Dirección
General de
Apoyo
Parlamentario

DIRECCIÓN GENERAL DE APOYO PARLAMENTARIO
DIRECCIÓN DE APOYO A COMISIONES
SUBDIRECCIÓN DE APOYO TÉCNICO-JURÍDICO A COMISIONES

Artículo 8. ...

I. a la XXX. ...

No tiene correlativo

XXXI. y XXXII. ...

habitacionales sin contar con las autorizaciones, licencias o permisos administrativos correspondientes constituye una práctica contraria al interés público, afectando la seguridad jurídica patrimonial, el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano sustentable. Por ello, el Estado deberá establecer y aplicar mecanismos eficaces para su prevención, control y sanción.

Artículo 8. ...

I. a XXX. ...

XXX Bis. Promover y coordinar con las autoridades de las entidades federativas y municipios las acciones de inspección, vigilancia, supervisión y sanción relacionadas con la recepción, promoción o gestión de pagos anticipados en proyectos inmobiliarios sin las autorizaciones legales correspondientes, estableciendo mecanismos de colaboración, intercambio de información, denuncia ciudadana, verificación conjunta, aplicación de sanciones, y garantizando capacitación y apoyo técnico a dichos órdenes de gobierno;

XXXI. y XXXII. ...



**CÁMARA DE
DIPUTADOS**
LXVI LEGISLATURA
SOBERANÍA Y JUSTICIA SOCIAL



Dirección
General de
Apoyo
Parlamentario

DIRECCIÓN GENERAL DE APOYO PARLAMENTARIO
DIRECCIÓN DE APOYO A COMISIONES
SUBDIRECCIÓN DE APOYO TÉCNICO-JURÍDICO A COMISIONES

Artículo 10. ...

I. a la XXV. ...

No tiene correlativo

XXVI. y XXVII. ...

Artículo 11. ...

I. a la XXIII. ...

No tiene correlativo

Artículo 10. ...

I. a XXV. ...

XXV Bis. Coordinarse con las autoridades federales y municipales para ejecutar la inspección, vigilancia, supervisión y sanción en materia de comercialización anticipada ilegal en proyectos inmobiliarios, participando en mecanismos operativos de colaboración, intercambio de información, denuncias, verificaciones conjuntas, y promoviendo la armonización legislativa para la adecuada aplicación uniforme en su territorio;

XXVI. y XXVII. ...

Artículo 11. ...

I. a XXIII. ...

XXIII Bis. Coordinarse con las autoridades federales y estatales para la inspección, vigilancia, supervisión y sanción relacionadas con actos de comercialización anticipada de bienes inmuebles sin permiso, así como participar activamente en mecanismos de colaboración, intercambio de información, denuncias ciudadanas, verificaciones



XXIV. a la XXVI. ...

No tiene correlativo

conjuntas y en la imposición efectiva de sanciones conforme a la ley;

XXIV. a XXVI. ...

Artículo 60 Bis. Se prohíbe terminantemente al propietario o a los propietarios del predio, así como a la persona moral que encabece la ejecución de un proyecto inmobiliario, promover, ofertar, suscribir, recibir o gestionar recursos, pagos, promesas, acuerdos preliminares o cualquier forma de acto jurídico que implique la comercialización anticipada de lotes, predios o unidades habitacionales, sin contar previamente con la autorización, licencia o permiso administrativo correspondiente, reconociéndose esta conducta como una práctica contraria al interés público.

Para los efectos de esta disposición, se entenderán comprendidos, sin limitación, los contratos de promesa, acuerdos preliminares, memorandos de entendimiento, cartas de intención, así como cualquier otro instrumento jurídico o acto que encubra una compraventa informal, incluyendo esquemas indirectos realizados por medio de terceros, fideicomisos o cualquier otro mecanismo de simulación jurídica.



**CÁMARA DE
DIPUTADOS**
LXVI LEGISLATURA
SOBERANÍA Y JUSTICIA SOCIAL



Dirección
General de
Apoyo
Parlamentario

DIRECCIÓN GENERAL DE APOYO PARLAMENTARIO
DIRECCIÓN DE APOYO A COMISIONES
SUBDIRECCIÓN DE APOYO TÉCNICO-JURÍDICO A COMISIONES

No tiene correlativo

La infracción a lo previsto en este artículo será sancionada conforme a lo establecido en el artículo 119 Bis de esta Ley, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, administrativas o penales que correspondan.

Artículo 119 Bis. La violación a lo establecido en el Artículo 60 Bis será considerada infracción administrativa en términos de esta Ley y será sancionada con:

a) Multa con monto mínimo equivalente a diez por ciento y un máximo de hasta el treinta y cinco por ciento del valor comercial del desarrollo inmobiliario o del monto total recibido irregularmente, según corresponda. Para determinar el monto exacto dentro de este rango, se considerarán la gravedad de la infracción, la magnitud del daño patrimonial ocasionado, la reincidencia y demás circunstancias relevantes.

b) Suspensión temporal o clausura definitiva, total o parcial, de excavaciones, instalaciones, construcciones, obras de urbanización, edificaciones y demás obras relacionadas con el proyecto inmobiliario objeto de la infracción;



**CÁMARA DE
DIPUTADOS**
LXVI LEGISLATURA
SOBERANÍA Y JUSTICIA SOCIAL



Dirección
General de
Apoyo
Parlamentario

DIRECCIÓN GENERAL DE APOYO PARLAMENTARIO
DIRECCIÓN DE APOYO A COMISIONES
SUBDIRECCIÓN DE APOYO TÉCNICO-JURÍDICO A COMISIONES

c) Medidas cautelares o preventivas encaminadas a proteger los derechos de los promitentes adquirentes y a detener la conducta infractora;

d) Las demás medidas administrativas previstas en esta Ley que sean necesarias para garantizar la reparación del daño y el cumplimiento normativo.

Las autoridades competentes deberán coordinarse con entidades federativas y municipales para la inspección, vigilancia, denuncia y aplicación efectiva de sanciones en los casos de esta infracción.



**CÁMARA DE
DIPUTADOS**
LXVI LEGISLATURA
SOBERANÍA Y JUSTICIA SOCIAL



Dirección
General de
Apoyo
Parlamentario

DIRECCIÓN GENERAL DE APOYO PARLAMENTARIO
DIRECCIÓN DE APOYO A COMISIONES
SUBDIRECCIÓN DE APOYO TÉCNICO-JURÍDICO A COMISIONES

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO. Las autoridades estatales y municipales contarán con un plazo de ciento ochenta días naturales, a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, para adecuar sus respectivos ordenamientos jurídicos, reglamentos y disposiciones administrativas a efecto de garantizar la adecuada aplicación de las nuevas disposiciones relativas a la comercialización anticipada previstas en esta Ley.

TERCERO. La autoridad federal, a través de sus unidades competentes, dispondrá de un plazo de ciento veinte días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, para diseñar y poner en marcha los programas de capacitación, asistencia técnica y mecanismos de colaboración con las entidades federativas y municipios, a fin de fortalecer las capacidades institucionales para la inspección, vigilancia, supervisión y sanción en materia de comercialización anticipada sin permisos.

CUARTO. Durante los plazos establecidos en los numerales anteriores, las autoridades deberán mantener comunicación fluida y establecer espacios de



**CÁMARA DE
DIPUTADOS**
LXVI LEGISLATURA
SOBERANÍA Y JUSTICIA SOCIAL



Dirección
General de
Apoyo
Parlamentario

**DIRECCIÓN GENERAL DE APOYO PARLAMENTARIO
DIRECCIÓN DE APOYO A COMISIONES
SUBDIRECCIÓN DE APOYO TÉCNICO-JURÍDICO A COMISIONES**

coordinación conjunta para supervisar el cumplimiento de estos mandatos y facilitar la aplicación efectiva de la Ley, sin perjuicio de la facultad para sancionar conductas que transgredan las disposiciones vigentes.

QUINTO. Transcurridos los plazos señalados en el presente Decreto, las disposiciones relativas a la sanción, inspección y coordinación para la comercialización anticipada de lotes, predios, fraccionamientos o unidades habitacionales se aplicarán en toda su extensión conforme a lo establecido en éste, sin excepciones.

Mariel López.