

### HONORABLE ASAMBLEA:

A la Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial le fue turnada, para su estudio y dictamen, la Iniciativa con proyecto de decreto que reforma los artículos 3º, 8º y 9º de la Ley General de Asentamientos Humanos, presentada por la Diputada María Bárbara Botello Santibáñez, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional.

En uso de las facultades que le confieren los artículos 39 fracción XXI y 45 de la Ley Orgánica del Congreso General de los Estados Unidos Mexicanos; así como los artículos 80, 81, 82, 84, 85, 176, 177, 180 y 182 del Reglamento de la Cámara de Diputados; esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial se abocó al análisis, discusión y valoración de la iniciativa, y conforme a las deliberaciones que realizaron sus integrantes, somete a la consideración de esta soberanía, el presente dictamen, de conformidad con los siguientes:

#### I. ANTECEDENTES

- 1. En sesión ordinaria celebrada el 16 de marzo de 2016, la Diputada María Bárbara Botello Santibáñez, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional, presentó la Iniciativa que reforma los artículos 3º, 8º y 9º de la Ley General de Asentamientos Humanos.
- 2. En la misma sesión, la Mesa Directiva de la Cámara turnó la iniciativa, mediante oficio número D.G.P.L. 63-II-4-695 y con número de expediente **2228**, para dictamen de esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, recibido en dicha Comisión el 17 de marzo del 2016.
- 3. Con fecha 25 de abril del año en curso, se recibió oficio signado por la Diputada Proponente, a través del cual y con fundamento en lo señalado por el artículo 83 del Reglamento de la Cámara de Diputados, la Diputada iniciante presentó reserva modificatoria de su propuesta inicial

### II. CONTENIDO DE LA INICIATIVA

La iniciativa considera que el mejoramiento de infraestructura urbana en los municipios del país es entendido como aquellas acciones tendientes a reordenar o renovar las zonas de un centro de población de incipiente desarrollo o deterioradas física o funcionalmente.

M

M

\* A STATE OF THE S

SV

1



Que uno de los graves problemas que enfrentan las entidades federativas y los municipios del país para realizar mejoras o nueva infraestructura es la especulación de los precios de predios, terrenos, suelo y construcciones, y en general en los inmuebles que son susceptibles de contribución del impuesto predial.

Por ello, considera que la correcta valuación inmobiliaria es de suma importancia, porque debe evitar que los dueños de las propiedades especulen en su precio cuando las autoridades estatales o municipales requieran adquirirlas para ampliar, mejorar o construir infraestructura urbana. La gran demanda de las autoridades locales y estatales para realizar obra pública se centra en que haya precios más justos por concepto de afectaciones que sean menores al costo total de la obra misma.

La iniciante señala que la iniciativa pretende que la autoridad en el ámbito de sus atribuciones, en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, se prevengan en la adecuada valuación inmobiliaria, previo a realizar obras de mejoramiento en la infraestructura urbana que sean de utilidad pública.

Que cada una de las entidades del país cuente con leyes en materia de valuación inmobiliaria, para que se apliquen los mismos criterios, lineamientos y requisitos sin afectar acciones de obra pública entre los centros de población, sin afectar la plusvalía o precios inmobiliarios de forma desordenada.

Finalmente propone que los municipios se abstengan de realizar la ejecución de obras públicas cuando el costo por afectaciones sea superior al monto total de las acciones e inversiones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

Con base en los motivos expuestos, la iniciadora propone la siguiente iniciativa con proyecto de:

DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.

ARTÍCULO ÚNICO.- Se REFORMA fracción IV del artículo 9, y se ADICIONAN la fracción XX del artículo 3, la fracción I bis del artículo 8 y un segundo párrafo del artículo 9 de la Ley General de Asentamientos Humanos, para quedar de la siguiente manera:

ARTÍCULO 30.- El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, tenderá a mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural, mediante:

M











l. ... a XIX. ...

XX. La adecuada valuación de predios, terrenos, suelo o construcciones en los centros de población, previo a realizar obras de mejoramiento en la infraestructura urbana.

**Artículo 8o**.- Corresponde a las entidades federativas, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las siguientes atribuciones:

l. ...

l Bis. Expedir leyes en materia de valuación inmobiliaria que regule la plusvalía de predios, terrenos, suelo y construcciones;

II. a XIII...

**Artículo 9o**.- Corresponde a los municipios, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las siguientes atribuciones:

I. a III...

IV. Promover y realizar acciones e inversiones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población. La ejecución de obras públicas para el mejoramiento del desarrollo urbano, se apegará a estrictos procedimientos de peritaje en valuación inmobiliaria;

V. a XV. ...

Los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.

Los municipios se abstendrán de realizar la ejecución de obras públicas cuando el costo por afectaciones sea superior al monto total de las acciones e inversiones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, considerando el impacto y beneficio social.

### **TRANSITORIO**

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

SEGUNDO.- Las legislaturas de los Estados, tendrán un plazo de 180 días naturales, contados a partir de la entrada en vigor de presente Decreto, para

11







**TEXTO QUE SE PROPONE** 

expedir la legislación a la que se refiere la fracción I bis del artículo 8 de este Decreto.

## III. CONSIDERACIONES DE LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN

**TEXTO VIGENTE** 

1.- Para efecto de valorar la pertinencia y congruencia de la iniciativa que se dictamina, esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, procedió al estudio sistemático, comparativo y armónico de las propuestas de modificación, misma que se aprecia en el cuadro comparativo siguiente:

<u> </u>
Iniciativa con proyecto de Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos
Artículo Único. Se reforma la fracción IV del artículo 9, y se adicionan la fracción XX del artículo 3, la fracción I Bis del artículo 8 y un segundo párrafo del artículo 9 de la Ley General de Asentamientos Humanos, para quedar de la siguiente manera:
Artículo 3o El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, tenderá a mejorar el nivel y calidad de vida der la población urbana y rural, mediante:
l a XIX
XX La adecuada valuación de predios, terrenos, suelo o construcciones en los centros de población, previo a realizar obras de

M.

W

e o e e



Artículo 8.- Corresponde las entidades federativas, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las siguientes atribuciones: ll a XIII...

mejoramiento en la infraestructura urbana.

8.- Corresponde Artículo las entidades federativas, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, siguientes atribuciones:

l...

I Bis.- Expedir leyes en materia de valuación inmobiliaria que regule la plusvalía de predios, terrenos, suelo y construcciones;

II... al XIII...

9.-Artículo Corresponde los municipios, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las siguientes atribuciones:

l a III ...

IV. Promover y realizar acciones e inversiones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

Artículo 9.-Corresponde los municipios, en el ámbito de SUS respectivas jurisdicciones, las siguientes atribuciones:

I a III ...

IV. Promover y realizar acciones e inversiones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población. La ejecución de obras públicas para el mejoramiento del desarrollo urbano, se apegará a estrictos procedimientos de peritaje en valuación inmobiliaria;

V a XV ...

Los municipios eiercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.

V a XV ...

Los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.





No tiene correlativo

Los municipios se abstendrán de realizar la ejecución de obras públicas cuando el costo por afectaciones sea superior al monto total de las acciones e inversiones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, considerado el impacto y beneficio social.

### **TRANSITORIO**

**Primero**. El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Segundo - Las legislaturas de los estados, tendrán un plazo de 180 días naturales, contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, para expedir la legislación a la que se refiere la fracción I bis del artículo 8 de este Decreto

2.- Esta Comisión considera que el problema planteado y que se pretende resolver en la iniciativa que se dictamina, respecto a las modificaciones a los artículos 3°, 8° y 9° de dicha Ley, para la "adecuada valuación de los predios, terrenos, suelo o construcciones previos a realizar las obras, la expedición de leyes en materia de valuación inmobiliaria y en relación a que el costo de la afectación no sea superior al monto total de las inversiones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población"; es necesario que se plantee una reforma integral al marco jurídico, realizando modificaciones a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, a la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, a la Ley Agraria y a la Ley de Expropiaciones.

......



Al respecto, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 27 y en la fracción VI del mismo artículo, señalan cómo se deberá fijar el precio de la indemnización de la cosa expropiada, de la manera siguiente:

"La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización"; y.

"VI. Los estados y el Distrito Federal, lo mismo que los municipios de toda la República, tendrán plena capacidad para adquirir y poseer todos los bienes raíces necesarios para los servicios públicos.

Las leyes de la Federación y de los Estados en sus respectivas jurisdicciones, determinarán los casos en que sea de utilidad pública la ocupación de la propiedad privada, y de acuerdo con dichas leyes la autoridad administrativa hará la declaración correspondiente. El precio que se fijará como indemnización a la cosa expropiada, se basará en la cantidad que como valor fiscal de ella figure en las oficinas catastrales o recaudadoras, ya sea que este valor haya sido manifestado por el propietario o simplemente aceptado por él de un modo tácito por haber pagado sus contribuciones con esta base. El exceso de valor o el demérito que haya tenido la propiedad particular por las mejoras o deterioros ocurridos con posterioridad a la fecha de la asignación del valor fiscal, será lo único que deberá quedar sujeto a juicio pericial y a resolución judicial. Esto mismo se observará cuando se trate de objetos cuyo valor no esté fijado en las oficinas rentísticas...".

Por otro lado, la Ley de Expropiaciones en su artículo 10 y la Ley Agraria en su artículo 94, señalan respectivamente, quienes fijaran el monto de la indemnización de la expropiación de la siguiente forma:

"El precio que se fijará como indemnización por el bien expropiado, será equivalente al valor comercial que se fije sin que pueda ser inferior, en el caso de bienes inmuebles, al valor fiscal que figure en las oficinas catastrales o recaudadoras.

El monto de la indemnización por la expropiación, la ocupación temporal o la limitación de dominio se fijará por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales o Instituciones de crédito o corredores públicos o profesionistas con

SHA





HATT

1



posgrado en valuación, que se encuentren autorizados en los términos que indique el Reglamento.

La Secretaría de la Función Pública emitirá las normas, procedimientos, criterios y < metodologías de carácter técnico, conforme a los cuales se realizarán los avalúos, considerando la diversidad de bienes y derechos objeto de valuación, así como sus posibles usos y demás características particulares..."; y,

"La expropiación deberá tramitarse ante la Secretaría de la Reforma Agraria. Deberá hacerse por decreto presidencial que determine la causa de utilidad pública y los bienes por expropiar y mediante indemnización. El monto de la indemnización será determinado por la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, atendiendo al valor comercial de los bienes expropiados; en el caso de la fracción V del Artículo anterior, para la fijación del monto se atenderá a la cantidad que se cobrará por la regularización. El decreto deberá publicarse en el Diario Oficial de la Federación v se notificará la expropiación al núcleo de población.

En los casos en que la Administración Pública Federal sea promovente, lo hará por conducto de la dependencia o entidad paraestatal que corresponda, según las funciones señaladas por la ley.

Los predios objeto de la expropiación sólo podrán ser ocupados mediante el pago o depósito del importe de la indemnización, que se hará de preferencia en el fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal o, en su defecto, mediante garantía suficiente...".

En este sentido, vale la pena señalar que la Ley de Expropiación, ya contempla la debida valuación de los bienes y derechos en caso de afectación para la indemnización correspondiente del bien expropiado.

Asimismo, la Ley en comento, regula en sus artículos del 11 al 18 los casos de controversia para cuando el afectado no se encuentra conforme con la valuación emitida; preceptos que velan por los intereses de la población, y de forma específica de los afectados en caso de expropiaciones o afectaciones por obras de interés público.

Cabe referir, que por lo que se refiere a la modificación al artículo 9° de la Ley General de Asentamientos Humanos, esta Comisión Legislativa considera importante la propuesta, sin embargo, estima que su aplicación en todos los





municipios del país podría paralizar obras de gran importancia para las entidades federativas, y por ello sugiere analizar sus alcances.

Esta Comisión considera que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos por ser la ley suprema de la nación, debe prevalecer en términos de la jerarquía normativa, por lo que no puede existir especulación sobre el valor del predio, terreno o suelo que se va a afectar, como se manifiesta en la exposición de motivos de dicha iniciativa, toda vez que la propia Carta Magna establece la forma para valuarlos.

3.- Esta Comisión, considera que el proyecto en análisis, es una válida y legítima preocupación que, sin embargo, ya ha sido atendida por la Constitución y por diversas leyes específicas en la materia y, por eso, contemplada en las disposiciones establecidas en la referida materia de valuación de bienes inmobiliarios, en especial los sectores social y privado de la población, que van desde la formulación, evaluación y vigilancia del cumplimiento de la obra y programas de desarrollo urbano, hasta la indemnización a los propietarios de los bienes en donde se pretenda llevar a cabo la construcción y operación de proyectos de infraestructura, equipamiento y prestación de servicios públicos urbanos; principalmente en el caso de proyectos estratégicos urbanos, en la ejecución de acciones y obras urbanas para el mejoramiento y conservación de zonas populares de los centros de población y de las comunidades rurales e indígenas; la protección del patrimonio cultural de los centros de población; la preservación del ambiente en los centros de población, previsiones todas estas que la Ley General de Asentamientos Humanos que se pretende modificar, contempla de forma específica dichas acciones, de conformidad con lo señalado por el artículo 32 de la Ley, en sus fracciones II y IV.

4.- Para valorar la pertinencia y justificación de las medidas propuestas en la iniciativa que se dictamina, es convicción de esta Comisión que habrá que tener en cuenta que la Ley que se pretende afectar contempla las disposiciones normativas suficientes y adecuadas para ejercer el control del desarrollo urbano, por parte de las entidades federativas y municipales. Asimismo se debe considerar, que existe legislación específica en la materia (Ley de Expropiación y la Ley Agraria), que regulan los actos de autoridad en materia de afectaciones para la atención, desarrollo y construcción de obras en beneficio de los centros de población, igualmente se encuentran debidamente regulados por las legislaciones locales y federales a la fecha; también se considera que es de vital importancia la

derales a la fecha; también se considera q

Z



homologación de dichas legislaciones, con la finalidad de lograr una adecuada coordinación entre los tres niveles de gobierno en beneficio de la sociedad, y principalmente de los centros de población, al llevar a cabo obras de interés social, que afecten intereses de particulares, quienes gozan constitucionalmente del derecho a la protección de su patrimonio; dicho derecho se ejercerá ante las autoridades competentes, quienes oirán previamente a los interesados y en su caso a los afectados, y deberán resolver lo conducente, indemnizando adecuadamente a los afectados en su patrimonio.

**5.-** En la opinión de esta Comisión, no debe pasar inadvertido que conforme a los principios federalistas de distribución de competencias, establecidos por la Carta Magna, las adecuaciones legislativas pertinentes para asegurar la protección de los ciudadanos, mediante la prevención de una legislación local adecuada, para indemnizar correctamente a quienes puedan resultar afectados por realizar obras de mejoramiento en la infraestructura urbana que sean de utilidad pública a los que se refiere la iniciativa que se dictamina, deben ser promovidas y emprendidas en la legislación de las entidades federativas, misma que debiera ser revisada por cada legislatura para garantizar la debida participación de los sectores social y privado, la coordinación entre autoridades en los niveles federal, estatal y municipal, y la adecuada valuación de la propiedad inmobiliaria, para lograr un mejor efecto en la planificación del ordenamiento de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano, en beneficio de los centros de población.

**6.-** En atención a lo señalado, esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial considera que la iniciativa de reforma a los artículos 3º y 8º y 9º de la Ley de Asentamientos Humanos que se señalan no es viable en virtud de encontrarse determinado por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Ley de Expropiación y la Ley Agraria como se ha expuesto con antelación.

En mérito de las razones y consideraciones expuestas, las y los Diputados integrantes Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de la Cámara de Diputados someten a la consideración de la Honorable Asamblea, el siguiente:

e Diputados someten a la consideración de la Hon

White the second of the second









#### Acuerdo

**PRIMERO.** Se desecha la iniciativa con proyecto de decreto que reforman los artículos 3°, 8° y 9° de la Ley General de Asentamientos Humanos, presentada por la diputada María Bárbara Botello Santibáñez, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional, en la sesión ordinaria del 16 de marzo del 2016.



**SEGUNDO.** Archívese el expediente como asunto totalmente y definitivamente concluido.



Así lo resolvieron los diputados integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, Palacio Legislativo de San Lázaro, México, el día --- de mayo del 2016.



# COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**DIPUTADO** 

A FAVOR

**EN CONTRA** 

**ABSTENCION** 

Dip. Raúl Domínguez Rex

Presidente

Estado de México

PRI





DIPUTADO

A FAVOR

**EN CONTRA** 

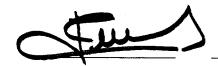
**ABSTENCION** 

Dip. Edgardo Melhem Salinas

Secretario

Tamaulipas

PRI



Dip. Juan Antonio Meléndez

Ortega

Secretario

Chihuahua

PRI

Dip. Edgar Romo García

Secretario

Nuevo León

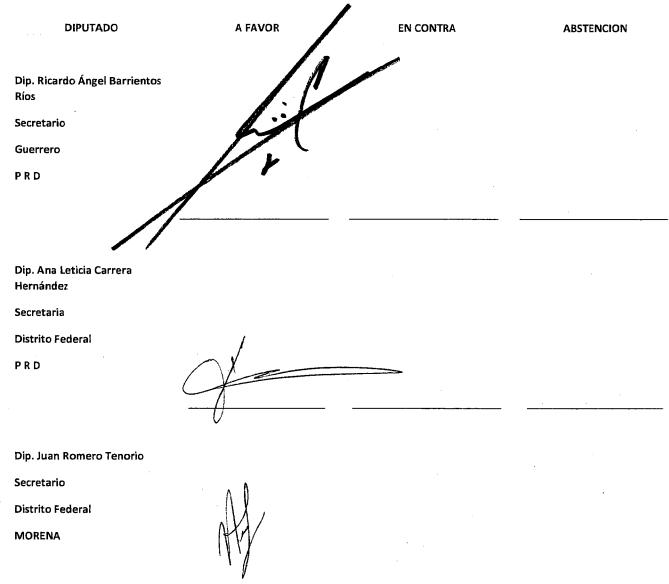
PRI





**ABSTENCION** A FAVOR **EN CONTRA DIPUTADO** Dip. Maricela Serrano Hernández Secretaria Estado de México PRI Dip. Juan Corral Mier Secretario Tlaxcala PAN Dip. Federico Döring Casar Secretario **Distrito Federal** PAN







DIPUTADO	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCION
Dip. Ángel II Alanís Pedraza			
Integrante	.*		
Michoacán			
PRD	·		
			<u></u>
Dip. Emma Margarita Alemán Olvera			
Integrante			
Morelos			
PAN			
•			
Din Latinia Amanana Céman			
Dip. Leticia Amparano Gámez Integrante			
Sonora			
PAN	Migeal		



**DIPUTADO** A FAVOR **EN CONTRA ABSTENCION** Dip. Gabriel Casillas Zanatta Integrante Estado de México PRI Dip. María García Pérez Integrante Querétaro PAN Dip. Víctor Manuel Giorgana Jiménez Integrante Puebla PRI



DIPUTADO A FAVOR **EN CONTRA ABSTENCION** Dip. Leonardo Rafael Guirao Aguilar Integrante Chiapas PVEM Dip. Francisco José Gutiérrez de Velasco Urtaza Integrante Veracruz PAN Dip. Luis Maldonado Venegas Integrante Distrito Federal PRD



DIPUTADO	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCION
Dip. Jonadab Martínez García			
Integrante	,		
Jalisco			
мс	AMA (		
Dip. Blandina Ramos Ramírez			
Integrante	(r		
Puebla			
MORENA			
	Blanding Raming Ramin	ret	
Dip. Ángel Rojas Ángeles			
Integrante			·
Querétaro			
PRI			



DIPUTADO A FAVOR **EN CONTRA ABSTENCION** Dip. Sara Latife Ruiz Chávez Integrante Quintana Roo PRI Dip. María Soledad Sandoval Martínez Integrante Chiapas PRI Dip. Víctor Manuel Silva Tejeda Integrante Michoacán PRI



DIPUTADO

A FAVOR

**EN CONTRA** 

**ABSTENCION** 

Dip. Beatriz Vélez Núñez

Integrante

Guerrero

PRI