CÁMARA DE DIPUTADOS
LXV LEGISLATURA

Gaceta Parlamentaria

Año XXVI	Palacio Legislativo de San Lázaro, miércoles 20 de septiembre de 2023	Número 6368-II-5-1

CONTENIDO

Iniciativas

Que reforma los artículos 3o., 10 y 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, a cargo de la diputada Lilia Aguilar Gil, del Grupo Parlamentario del PT

Anexo II-5-1

Miércoles 20 de septiembre

HONORABLE ASAMBLEA:

La que suscribe, Lilia Aguilar Gil, diputada federal integrante del Grupo Parlamentario del Partido del Trabajo de la LXV Legislatura de la Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, de conformidad con lo dispuesto en la fracción II del artículo 71 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como en los artículos 6, fracción I, 77 y 78 del Reglamento de la Cámara de Diputados, somete a consideración del honorable Congreso de la Unión la presente iniciativa con proyecto de Decreto por el que se reforman diversos artículos de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La vivienda es una necesidad humana indispensable no sólo para la supervivencia, sino para el desarrollo y ejercicio de otros derechos humanos como elemento previo, por lo que el Estado mexicano debe garantizar esta prerrogativa reconocida a nivel nacional e internacional.

El derecho humano a la vivienda en nuestro país, halla su fundamento en el párrafo séptimo del artículo 4º constitucional que establece a la letra que: "Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa…". Sin embargo, al hablar de derechos humanos se debe tomar en cuenta el marco jurídico convencional que emana de los tratados internacionales de los que México es parte.

Así, de acuerdo con el derecho internacional, de la evolución del derecho humano a la vivienda a lo largo del tiempo y de sus diversas interpretaciones, se tiene que no se limita sólo a tener un lugar donde vivir, sino que para que pueda considerarse adecuada para sus moradores, debe cubrir determinados elementos cualitativos y objetivos.

Al respecto, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas, en su observación general número 4[1], realizó una amplia interpretación en materia de vivienda adecuada en la que destacó que se trata de un derecho humano fundamental para el ejercicio de todos los derechos económicos, sociales y culturales.

El Comité observa que existen considerables problemas de vivienda inadecuada en algunas de las sociedades más desarrolladas económicamente y reporta que las

[1] Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, ONU. Observación general Nº 4: El derecho a una vivienda adecuada (párrafo 1 del artículo 11 del Pacto). Pp 31-36 https://www.corteidh.or.cr/tablas/r34177.pdf

Av. Congreso de la Unión No. 66, Col. El Parque
Alcaldía Venustiano Carranza, C.P. 15960, CDMX
Edificio "B" Cuarto Piso, Oficina
Teléfono 55 50 36 00 00 Ext. 58043

Naciones Unidas calculan que hay más de 100 millones de personas sin hogar y más de 1000 millones alojadas en viviendas inadecuadas en el mundo.

La instancia señala también que el concepto de adecuación es relevante en relación con el derecho a la vivienda, puesto que subraya una serie de factores para determinar si algunas formas de vivienda constituyen una "vivienda adecuada" a los efectos del PIDESC. Aun cuando la adecuación viene determinada, en parte por factores sociales, económicos, culturales, climatológicos, ecológicos y de otra índole, el Comité considera que es posible identificar algunos aspectos que deben valorarse como elementos de la vivienda adecuada y que han sido determinados y ampliamente difundidos por ONU Hábitat[2] :

i. Seguridad de la tenencia. Condiciones que garantizan a sus ocupantes protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.

ii. Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura. Contempla la provisión de agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas, energía para la cocción, la calefacción y el alumbrado, así como para la conservación de alimentos y eliminación de residuos.

iii. Asequibilidad. El costo de la vivienda debe ser tal que todas las personas puedan acceder a ella sin poner en peligro el disfrute de otros satisfactores básicos o el ejercicio de sus derechos humanos. Se considera que una vivienda es asequible si un hogar destina menos del 30% de su ingreso en gastos asociados a la vivienda.

iv. Habitabilidad. Condiciones que garantizan la seguridad física de sus habitantes y les proporcionan un espacio habitable suficiente, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales.

v. Accesibilidad. El diseño y materialidad de la vivienda debe considerar las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados, particularmente de personas con discapacidad.

vi. Ubicación. La localización de la vivienda debe ofrecer acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros

[2] Elementos de una vivienda adecuada. https://www.acnur.org/fileadmin/Documentos/BDL/2005/3594.pdf

Av. Congreso de la Unión No. 66, Col. El Parque
Alcaldía Venustiano Carranza, C.P. 15960, CDMX
Edificio "B" Cuarto Piso, Oficina
Teléfono 55 50 36 00 00 Ext. 58043

servicios e instalaciones sociales, y estar ubicada fuera de zonas de riesgo o contaminadas.

viii. Adecuación cultural. La construcción de la vivienda y las políticas en que se apoyan deben permitir adecuadamente la expresión de la identidad cultural y la diversidad de la vivienda de modo que no se sacrifiquen las dimensiones culturales de la vivienda y que se aseguren, además, los servicios tecnológicos modernos.

A pesar de que los elementos anteriores se han incorporado al marco jurídico nacional desde que México es parte de diversos tratados internacionales en materia de derechos humanos, se afirma que en nuestro país la urbanización, en general, y el sector vivienda, en particular, han representado un desafío constante para las autoridades, pues aunque en las últimas dos décadas se impulsó un modelo de financiamiento y subsidio que permitió la construcción de más de 9 millones de viviendas para combatir el rezago habitacional, existen diversas problemáticas que han impedido alcanzar la inclusión social y una adecuada coordinación interinstitucional.

Aunado a lo anterior, durante los últimos 70 años, la población en México ha crecido poco más de cuatro veces. En 1950 había 25.8 millones de personas; en 2020 se registraron 126 millones. De 2010 a 2020, la población se incrementó en 14 millones de habitantes, lo que ha repercutido invariablemente en la demanda de vivienda.[3]

En este contexto, la urbanización y el crecimiento de la población y las ciudades mexicanas, ha sido descontrolado y carece de planificación; los intereses privados y políticos han prevalecido sobre los intereses sociales, lo que ha permitido que la especulación inmobiliaria agote una gran cantidad de tierra de costo accesible para los mexicanos de bajos ingresos.[4]

El urbanismo y arquitectura de las ciudades en México se ha basado en los intereses de pocos sin considerar el bienestar de la población y desde la óptica de la vivienda como un bien comercial y no como un bien social; no se ha visto tampoco como un derecho inherente a la dignidad humana pues la especulación inmobiliaria ha influido directamente en la forma en que se perciben y conforman las urbes, generando división social del espacio en beneficio de aquellos que ya son propietarios y de los agentes económicos implicados en la producción inmobiliaria.

[3] Cuéntame de México, INEGI. https://cuentame.inegi.org.mx/poblacion/habitantes.aspx?tema=P

[4] México compacto: Las condiciones para la densificación urbana inteligente en México. https://www.senado.gob.mx/comisiones/vivienda/docs/mexico_compacto.pdf

Av. Congreso de la Unión No. 66, Col. El Parque
Alcaldía Venustiano Carranza, C.P. 15960, CDMX
Edificio "B" Cuarto Piso, Oficina
Teléfono 55 50 36 00 00 Ext. 58043

Por lo anterior, el costo de la vivienda en México ha rebasado el límite superior que establece la ONU, topado en 30% del ingreso de las personas, lo que pone en peligro el disfrute de otros satisfactores básicos, así como el ejercicio de otros derechos humanos y hace incompatible el elemento de asequibilidad con el acceso a una vivienda adecuada.

Según datos de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), se considera que el alto costo de la vivienda en México y la percepción de bajos ingresos, genera la incapacidad de adquirir una vivienda a través de un financiamiento público o privado, es por ello que el ingreso familiar es uno de los principales factores asociados al rezago habitacional, ya que 69.10% de los hogares recibe menos de cinco veces el valor de la Unidad de Medida y Actualización (UMA) mensual vigente.[5]

Aunado a ello, la Encuesta Nacional de Vivienda del INEGI 2020, señala que de las 5.8 millones de viviendas rentadas, 51.4% se alquilan debido a que sus habitantes no tienen acceso a créditos o no tienen recursos suficientes y 9.7% más, debido a que la mensualidad es menor a una hipoteca.[6]

Por lo tanto, aunque la vivienda no ha dejado de representar el principal bien patrimonial de la familia y es en lo que más se invierte, aquella que se adquiere depende principalmente de la capacidad económica de las personas, que no deja de ser determinante, pues el ingreso familiar se compromete dependiendo del país, por un periodo de varios años para lograr su adquisición; por ejemplo, en España serán de 7 a 12 años y en México de 20 a 30 años.[7]

Como ha quedado establecido, la inaccesibilidad a una vivienda adecuada es consecuencia de los bajos niveles de ingreso; sin embargo, se ha agravado al punto de hacerse imposible el ejercicio de este derecho humano debido a la especulación inmobiliaria, fenómeno que requiere de un tratamiento específico por parte de las autoridades para abatir los diversos factores que la generan.

Cabe señalar que el suelo urbano tiende a incrementar su precio de manera normal y real en función de la escasez, monopolización, infraestructura, ubicación, etc.; sin embargo, este incremento, conocido como plusvalía, no se compara con el que se deriva de la especulación que "consiste en negociar conscientemente con el incremento potencial de la renta urbana, por medio de la sustracción de terrenos

[5] 8.5 millones de viviendas en rezago habitacional: Conavi. https://www.gob.mx/sedatu/prensa/8-5-millones-de-viviendas-en-rezago-habitacional-conavi

[6] Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) 2020, INEGI. https://www.inegi.org.mx/programas/envi/2020/

[7] ídem

Av. Congreso de la Unión No. 66, Col. El Parque
Alcaldía Venustiano Carranza, C.P. 15960, CDMX
Edificio "B" Cuarto Piso, Oficina
Teléfono 55 50 36 00 00 Ext. 58043

del mercado o por la anticipación de posibles rentas diferenciales debidas a inversiones en construcciones que inciden en la tierra".[8]

Sobre este escenario, el encarecimiento inmobiliario se apoya también muy a menudo en las políticas urbanísticas y económicas gubernamentales, por lo que la especulación inmobiliaria se ha convertido en un recurso de los particulares e incluso de los órdenes de gobierno locales para obtener ganancias muy superiores en un futuro, derivadas de la renta o venta de un inmueble o suelo que se mantiene en desuso o subutilizado, previendo una mejora en la infraestructura, o incluso considerando factores naturales de las ciudades o el crecimiento demográfico, a cambio de una inversión que no justifica la utilidad y que genera encarecimiento de la vivienda y el desplazamiento de aquellos que dejan de tener la capacidad económica de vivir en una determinada zona o la imposibilidad de acceder a una vivienda para aquella población de menores ingresos.

Por lo anterior, resulta necesario emprender acciones legislativas que permitan combatir y erradicar la especulación inmobiliaria en México, donde la vivienda se caracteriza por la inadecuada localización de aquella que pudiera considerarse económica y, por otro lado, la no asequibilidad de la vivienda intraurbana, privilegiando los procesos de crecimiento de las ciudades que se rijan por principios lógicos de proximidad, preservando el suelo y su uso eficiente disminuyendo con ello los desplazamientos y propiciando cohesión social.

Cabe señalar que la estrategia nacional de vivienda no es exclusiva de los órganos del Estado, sino que se hace extensiva a los integrantes de los sectores privado y social que participan en la promoción y desarrollo inmobiliario; máxime que, por regla general, éstos lo hacen con objeto de lucro.[9] En este tenor, es conveniente que los estados y los municipios erradiquen por completo el desuso, la inutilización o subutilización del suelo apto para el desarrollo urbano con fines especulativos y promuevan su uso eficiente; al tiempo que limitan los cambios de uso de suelo que carece de vocación o aptitud para el desarrollo urbano, con fines especulativos y

[8] Venegas A, Sonia. La reserva para la vivienda protegida, un límite jurídico a la especulación inmobiliaria. https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/6/2735/24.pdf

[9] Registro digital: 2006170. DERECHO FUNDAMENTAL A UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA. EL ESTADO MEXICANO ESTÁ OBLIGADO A IMPLEMENTAR LAS MEDIDAS PARA CUMPLIR CON LA ESTRATEGIA NACIONAL DE VIVIENDA, PERO SU CUMPLIMIENTO NO ES EXCLUSIVO DE LOS ÓRGANOS DEL ESTADO, SINO QUE SE HACE EXTENSIVO A LOS SECTORES PRIVADO Y SOCIAL QUE PARTICIPAN EN LA PROMOCIÓN Y DESARROLLO INMOBILIARIO. SCJN; 10ª. Época; Gaceta del Semanario Judicial de la Federación; 1a. CXLVII/2014 (10a.); TA; Publicación viernes 11 de abril de 2014 10:09 h. https://sjf2.scjn.gob, y potencialmente en China en tiempo resentes..mx/detalle/tesis/2006170

Av. Congreso de la Unión No. 66, Col. El Parque
Alcaldía Venustiano Carranza, C.P. 15960, CDMX
Edificio "B" Cuarto Piso, Oficina
Teléfono 55 50 36 00 00 Ext. 58043

que imponen costos crecientes en términos ambientales, sociales, económicos y urbanos.

Es importante considerar que la especulación del valor del suelo tiene efectos negativos relevantes sobre la capacidad del gobierno (municipal, estatal y federal) para financiar la instalación y mantenimiento de infraestructuras, y proveer servicios públicos básicos de calidad, además de los efectos negativos sobre el ambiente, el ordenamiento territorial, la estructura urbana, la movilidad y, en general, sobre la sustentabilidad, competitividad, inclusividad y resiliencia de las zonas urbanas.

La especulación inmobiliaria, ya sea por el desuso, inutilización o subutilización del suelo apto para el desarrollo urbano, así como la derivada de cambios de uso de suelo de no urbano a urbano en suelo que carece de vocación urbana o no es apto para la urbanización, genera costos crecientes para el acceso a los benefactores de la ciudad como son las infraestructuras, equipamientos urbanos, servicios básicos de calidad y oportunidades de trabajo, además de procesos de encarecimiento artificial del valor del suelo, expulsión de la población de menores ingresos a suelo mal localizado, pérdida de zonas de valor ambiental, productivo, patrimonial, histórico y paisajístico, imponiendo elevados costos a la sociedad que son capturados por actores particulares. Además, en el largo plazo, se pueden generar condiciones adversas y riesgos sobre los mercados de suelo y vivienda, al propiciar el surgimiento de mercados netamente especulativos que ponen en riesgo la viabilidad ambiental y económica de las ciudades, pudiendo traducirse en crisis inmobiliarias e hipotecarias como la observada a nivel mundial en 2008-2009, y potencialmente en China en tiempos presentes.

En este orden de ideas, la presente iniciativa plantea el establecimiento de un predial progresivo que tome en consideración el valor comercial del inmueble y de una tasa más alta para los propietarios de suelo de uso habitacional en desuso o sin construcción, con el objetivo de desincentivar la especulación y acabar con los suelos ociosos en aras de la atención de las necesidades de desarrollo habitacional y de la utilidad pública en general.

Igualmente, este iniciativa plantea el establecimiento de un impuesto a la valorización del suelo vinculada a procesos especulativos para aquellos predios que, para su aprovechamiento, impliquen un cambio de uso de suelo de no urbano a urbano, y en los que, por sus características no tengan por objeto atender las necesidades de vivienda del promovente, sino la captura de rentas derivadas del fraccionamiento o lotificación de suelo cuya vocación es distinta a los usos urbanos, o no es apto para el desarrollo urbano.

Av. Congreso de la Unión No. 66, Col. El Parque
Alcaldía Venustiano Carranza, C.P. 15960, CDMX
Edificio “B” Cuarto Piso, Oficina
Teléfono 55 50 36 00 00 Ext. 58043

Lo anterior tomando en cuenta que el predial es un impuesto directo con amplio potencial recaudatorio y distributivo debido a que su base (propiedad inmobiliaria) es altamente visible y no móvil; el valor de los predios no fluctúa como los ingresos y lo pagan únicamente los propietarios de los inmuebles por lo que de tener tasas que aumenten conforme incremente el valor del predio pueden ser altamente progresivos.[10]

Al respecto, debe tomarse en cuenta que nuestra Constitución Política establece en su artículo 31, fracción IV, que los mexicanos tienen la obligación de contribuir "para los gastos públicos, así de la Federación, como de los Estados, de la Ciudad de México y del Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes."

De conformidad con lo anterior, se establece que la imposición de tasas progresivas o diferenciadas por tipo de predio no constituye un trato diferenciado que pudiera reclamarse inconstitucional sino que, por el contrario, se trata de una contribución que toma como base la propiedad inmobiliaria y que se considera proporcional y equitativa en función de ésta última.

Por otra parte, de acuerdo con el artículo 115, fracción IV, párrafo primero inciso a) y párrafo segundo, el municipio administra libremente su hacienda y percibirá "las contribuciones, incluyendo tasas adicionales, que establezcan los Estados sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles."

De igual manera, el numeral que antecede en su párrafo tercero, establece que los ayuntamientos deberán proponer a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

Es así como el predial se convierte en una de las fuentes de ingresos más importantes del municipio, por su administración relativamente sencilla y por el financiamiento que representan respecto del desarrollo urbano, entendido como la contribución de carácter local que tiene injerencia sobre el derecho de propiedad, posesión y/o la tenencia de un bien inmueble, que grava tanto el terreno como lo que en él se edifique, a cargo de personas físicas o morales titulares de dichos derechos, independientemente del uso. Es decir, es el impuesto gravamen a la

[10]Unda, M. Los límites de la recaudación predial en los municipios urbanos de México: un estudio de casos. 2018. http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0186-72102018000300601#fn25

Av. Congreso de la Unión No. 66, Col. El Parque
Alcaldía Venustiano Carranza, C.P. 15960, CDMX
Edificio "B" Cuarto Piso, Oficina
Teléfono 55 50 36 00 00 Ext. 58043

propiedad raíz y a todo tipo de construcción permanente que se encuentre sobre un predio.[11]

Destaca también la función fiscal y extra fiscal del impuesto predial, toda vez que los propietarios que cubren esta contribución al municipio donde se encuentra el inmueble, aportan también para costear el gasto público municipal; tratar de regularizar la tenencia de la tierra; así como, darle seguridad jurídica a los propietarios o poseedores de los inmuebles.[12]

A pesar de ser la principal fuente de ingresos de algunos estados, la recaudación del impuesto predial ha representado, en promedio, el 0.2 % del Producto Interno Bruto (PIB) durante las últimas tres décadas; además, la Administración Tributaria competente en la materia ha contribuido de manera importante a los escasos resultados recaudatorios, siendo algunos de sus principales motivos, la ausencia de mecanismos efectivos de control y seguimiento de obligaciones fiscales y el no llevar, hasta el final, el ejercicio de sus facultades recaudatorias y de cobranza que las leyes fiscales le confieren.[13]

Derivado de lo anterior, se considera de suma importancia incluir en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano la posibilidad de que los municipios realicen ajustes anuales al impuesto predial, con criterios de progresividad y tomando como base del cálculo de manera enunciativa más no limitativa, la zonificación, extensión de la propiedad, uso de suelo y tipo de construcción, así como el valor comercial, calculado mediante valuación de autoridades en la materia o personas certificadas para ello.

Además, se establecerán tasas más altas a los propietarios de predios, que luego de un plazo razonable para su construcción, los mantengan en desuso o sin construcción, con el objetivo de desincentivar la especulación y acabar con los suelos ociosos, además de avanzar en el cumplimiento de la normatividad urbana y ambiental. De modo similar, se establecerán tasas más altas y con incrementos progresivos a los propietarios de predios cuyo aprovechamiento implique cambios de uso de suelo de no urbano a urbano, a partir del fraccionamiento o lotificación

[11] Rodríguez H. EL ENTORNO JURÍDICO DEL IMPUESTO PREDIAL EN MÉXICO. REVISTA PRAXIS DE LA JUSTICIA FISCAL Y ADMINISTRATIVA. http://cesmdfa.tfja.gob.mx/investigaciones/pdf/r27_trabajo-5.pdf

[12] 2. Registro digital: 161079 FINES FISCALES Y EXTRAFISCALES. SCJN;9a. Época; Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta;1a./J. 107/2011 ;J consultada en https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/161079

[13] Rodríguez H. EL ENTORNO JURÍDICO DEL IMPUESTO PREDIAL EN MÉXICO. REVISTA PRAXIS DE LA JUSTICIA FISCAL Y ADMINISTRATIVA. http://cesmdfa.tfja.gob.mx/investigaciones/pdf/r27_trabajo-5.pdf

Av. Congreso de la Unión No. 66, Col. El Parque
Alcaldía Venustiano Carranza, C.P. 15960, CDMX
Edificio "B" Cuarto Piso, Oficina
Teléfono 55 50 36 00 00 Ext. 58043

de dicho predio, destinado a lotes conocidos como de "inversión", lotes campestres, para segunda vivienda o vivienda ocasional.

Con ello será posible combatir la especulación inmobiliaria de una manera eficiente, pues los propietarios, promoventes, empresarios de la construcción y los desarrolladores inmobiliarios de nuestro país merecen justas ganancias, sin embargo, esas ganancias se deben realizar después de internalizar los costos que imponen a la sociedad, por lo que deben sumarse al compromiso de los tres órdenes de gobierno para combatir el rezago habitacional y generar vivienda económica que cumpla con los demás elementos para considerarse adecuada.

Cabe destacar que las sobretasas que se proyectan podrían considerarse excesivas; sin embargo, el contenido de la norma permite que éstas sólo se apliquen a aquellos que han hecho de la especulación inmobiliaria su fuente de ingresos en perjuicio de la población pues, como se establece, serán aplicables en inmuebles que se hallen en desuso, inutilizados o subutilizados de acuerdo con la normatividad urbana, y en los que no tengan como fin último el de satisfacer necesidades de vivienda primaria del promovente del fraccionamiento o la lotificación como sucede en los lotes de inversión, lotes campestres y los destinados a segunda vivienda o vivienda ocasional.

A efecto de lograr una mejor comprensión de la propuesta se inserta el siguiente cuadro comparativo:

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO	
TEXTO VIGENTE	**TEXTO PROPUESTO**
Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entenderá por: **I.** a **VIII.** … Sin correlativo **IX.** a **XII.** …	**Artículo 3.** Para los efectos de esta Ley, se entenderá por: **I.** a **VIII.** … **VIII Bis. Consolidación Urbana: Densificación gradual de los asentamientos humanos durante su proceso de integración al funcionamiento de la ciudad, a través de acciones e inversiones progresivas y diferidas en el tiempo.** **IX.** a **XII.** …

Av. Congreso de la Unión No. 66, Col. El Parque
Alcaldía Venustiano Carranza, C.P. 15960, CDMX
Edificio "B" Cuarto Piso, Oficina
Teléfono 55 50 36 00 00 Ext. 58043

Sin correlativo	**XII Bis. Derechos de desarrollo: Derechos sobre el área útil que se puede construir en un predio urbano para uso y aprovechamiento del propietario o poseedor bajo los términos establecidos en un instrumento normativo de zonificación urbana.**
XIII. a **XIX.** …	**XIII.** a **XIX.** …
Sin correlativo	**XIX Bis. Especulación Inmobiliaria: Proceso generado por decisiones de los propietarios o poseedores de la totalidad o alguna porción de un predio y/o promoventes de proyectos y obras urbanas, de los ámbitos público, privado o social, para encarecer directa o indirectamente los precios del suelo con la expectativa de obtener un beneficio propio sin causa o injusto, resultado de las siguientes estrategias:** **1. Incorporación de suelo al área urbana.** **2. Retención de suelo desocupado, en desuso o subutilizado.**
Sin correlativo	**3. Impulsar cambios de uso de suelo al interior del área urbana, y/o aumentos de densidad y/o intensidad del aprovechamiento del suelo para incrementar el número de unidades, niveles que se pueden construir, potencial de desarrollo y/o superficie permitida de construcción.** **4. Tomar ventaja de información privilegiada respecto a una intervención pública.** **5. Intervenir en la elaboración de planes, programas o proyectos de Desarrollo Urbano, Desarrollo Metropolitano, Ordenamiento Territorial y/u Ordenamiento**

Av. Congreso de la Unión No. 66, Col. El Parque Alcaldía Venustiano Carranza, C.P. 15960, CDMX
Edificio "B" Cuarto Piso, Oficina
Teléfono 55 50 36 00 00 Ext. 58043

Sin correlativo	**Ecológico en cualquiera de sus escalas, para obtener ventajas en cuanto a usos, densidades y/o intensidades del aprovechamiento del suelo.** **Estas estrategias pueden provocar impactos negativos y costos ambientales, económicos y sociales que se le imponen al Estado y a la comunidad. Además, incentivan el crecimiento disperso, fragmentado, segregado, desordenado e insustentable de los asentamientos humanos.**
XX. a **XXVII.** …	**XX.** a **XXVII.** …
Sin correlativo	**XXVII Bis. Predio rústico: Predio que, estando fuera de los límites urbanos, tiene aptitud forestal, ambiental o para actividades agropecuarias o, en general, para cualquier actividad económica primaria; o, estando dentro del área de influencia de los asentamientos humanos, no tiene las características de un predio urbano.**
Sin correlativo	**XXVII Ter. Predio urbano en desuso: Predio ubicado dentro de un área urbana, que se encuentra construido, pero ocioso, en desuso, en abandono o deshabitado.**
Sin correlativo	**XXVII Quáter. Predio urbano subutilizado: Predio ubicado dentro de un área urbana, que está construido y es utilizado con un uso parcial o con menor potencial del que establecen los usos urbanos normativos vigentes aplicables.**
Sin correlativo	**XXVII Quinquies. Predio urbano desocupado: Predio ubicado dentro de un área urbana, que no está ocupado**

Av. Congreso de la Unión No. 66, Col. El Parque Alcaldía Venustiano Carranza, C.P. 15960, CDMX
Edificio "B" Cuarto Piso, Oficina
Teléfono 55 50 36 00 00 Ext. 58043

XXVIII. a **XLIII.** …	**o no tiene construcción alguna, y tiene potencial para su ocupación o uso.** **XXVIII.** a **XLIII.** …

Av. Congreso de la Unión No. 66, Col. El
Parque Alcaldía Venustiano Carranza, C.P. 15960, CDMX
Edificio "B" Cuarto Piso, Oficina
Teléfono 55 50 36 00 00 Ext. 58043

Artículo 10. Corresponde a las entidades federativas: **I.** a **XI.** … **XII.** Emitir y, en su caso, modificar la legislación local en materia de Desarrollo Urbano que permita contribuir al financiamiento e instrumentación del ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano en condiciones de equidad, *así como para* la recuperación de las inversiones públicas y del incremento de valor de la propiedad inmobiliaria generado por la consolidación y el crecimiento urbano; **XIII.** a **XVII.** … **XVIII.** Evaluar y dar seguimiento, en los términos de las leyes locales relativas, al impacto urbano o regional de obras y proyectos que generen efectos en el territorio de uno o más municipios de la entidad de que se trate*;*	**Artículo 10.** Corresponde a las entidades federativas: **I.** a **XI.** … **XII.** Emitir y, en su caso, modificar la legislación local en materia **Hacendaria,** de Ordenamiento Territorial, de Desarrollo Urbano y/o Desarrollo Metropolitano que permita contribuir al financiamiento e instrumentación del ordenamiento territorial, el Desarrollo Urbano y/o Desarrollo Metropolitano en condiciones de equidad, la recuperación de las inversiones públicas y **el aprovechamiento** del incremento **en el** valor de la propiedad inmobiliaria generado por la consolidación **urbana, la inversión pública, y los cambios de uso del suelo, de la intensidad de construcción y el incremento de la densidad de viviendas, mediante la actualización periódica de los valores catastrales, equiparándolos a los valores comerciales, para incrementar y hacer más eficiente el cobro del impuesto predial, así como a través de la autorización de los instrumentos o mecanismos propuestos por los municipios para la gestión de la valorización del suelo.** **XIII.** a **XVII.** … **XVIII.** Evaluar**,** dar seguimiento **y calificar**, en los términos de las leyes locales relativas, **el** impacto urbano **o territorial de desarrollos inmobiliarios,** de obras **o** proyectos que generen efectos en el territorio de uno o más municipios de la entidad de que se trate**, así como cambios de uso de suelo de predios rústicos para su incorporación al desarrollo urbano a**

Av. Congreso de la Unión No. 66, Col. El Parque Alcaldía Venustiano Carranza, C.P. 15960, CDMX
Edificio "B" Cuarto Piso, Oficina
Teléfono 55 50 36 00 00 Ext. 58043

	través de dictámenes de factibilidad urbana;
XIX. a **XX.** …	**XIX.** a **XX.** …
XXI. Aplicar y promover las políticas y criterios técnicos de las legislaciones fiscales, que permitan contribuir al financiamiento del ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano, Desarrollo Regional y Desarrollo Metropolitano en condiciones de equidad, así como la recuperación del incremento de valor de la propiedad inmobiliaria *generado* por la consolidación *y el Crecimiento urbano;*	**XXI.** Aplicar y promover las políticas y criterios técnicos de las legislaciones fiscales, que permitan contribuir al financiamiento del Ordenamiento Territorial y el Desarrollo Urbano, Desarrollo Regional y Desarrollo Metropolitano en condiciones de equidad, así como **implementar, en coordinación con los municipios, instrumentos y mecanismos para** la recuperación y redistribución equitativa del incremento de valor de la propiedad inmobiliaria generada por la consolidación **urbana, la inversión pública, los cambios de uso del suelo y de la intensidad de construcción y el incremento en la densidad de vivienda, y por las estrategias vinculadas con la especulación inmobiliaria, según lo establecido en el Artículo 3, fracción XIX Bis de esta Ley General;**
XXII. a **XXVI.** …	**XXII.** a **XXVI.** …
Sin correlativo	**XXVII. Prevenir y evitar cambios de uso de suelo para la incorporación al desarrollo urbano de predios rústicos o predios con usos agropecuarios, forestales, ambientales o cualquier otro uso que no sea urbano, de propiedad pública, privada o social, cuando no sea considerado suelo urbanizable según lo establecido en los planes y programas de Desarrollo Urbano, Desarrollo Metropolitano, Ordenamiento Territorial u Ordenamiento Ecológico.**

Av. Congreso de la Unión No. 66, Col. El Parque Alcaldía Venustiano Carranza, C.P. 15960, CDMX
Edificio "B" Cuarto Piso, Oficina
Teléfono 55 50 36 00 00 Ext. 58043

Sin correlativo	**XXVIII. Autorizar, por parte de las Legislaturas de las entidades federativas, cambios de uso de suelo para la incorporación al desarrollo urbano de predios rústicos, de propiedad pública, privada o social, cuando el suelo no sea considerado urbanizable según lo establecido en los planes y programas de Desarrollo Urbano, Desarrollo Metropolitano, Ordenamiento Territorial u Ordenamiento Ecológico, cuando exista una plena justificación respecto a la necesidad de la incorporación desde el punto de vista urbano y prevalezca el interés público, no vulnere los derechos humanos relacionados con el Ordenamiento Territorial, el Desarrollo Urbano y la vivienda, no vulnere zonas de valor productivo, histórico, patrimonial o paisajístico, y no genere impactos negativos sobre el medio ambiente; además de contar con dictamen de no existencia de alto riesgo emitido por la autoridad de protección civil municipal o estatal competente, y dictamen de factibilidad urbana emitido por la autoridad urbana estatal o federal que corresponda.**
Sin correlativo	**XXIX. Establecer moratorias temporales para la inscripción de operaciones traslativas de dominio en el Registro Público de la Propiedad cuando se anuncie públicamente y para todos los efectos a que haya lugar una gran intervención pública o desde el inicio del proceso de elaboración o actualización del plan o programa de Desarrollo Urbano, Desarrollo Metropolitano, Ordenamiento Territorial u Ordenamiento Ecológico, hasta su**

Av. Congreso de la Unión No. 66, Col. El
Parque Alcaldía Venustiano Carranza, C.P. 15960, CDMX
Edificio "B" Cuarto Piso, Oficina
Teléfono 55 50 36 00 00 Ext. 58043

Sin correlativo ***XXVII.*** Las demás que les señalen esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales.	**aprobación formal y/o publicación, no pudiendo exceder dicha moratoria el plazo de un año, previendo su pérdida de vigencia cuando el plan o programa de Desarrollo Urbano, Desarrollo Metropolitano, Ordenamiento Territorial y/u Ordenamiento Ecológico haya sido aprobado formalmente y/o publicado, o una vez concluido el período máximo de un año.** **XXX.** Las demás que les señalen esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales.
Artículo 11. Corresponde a los municipios: **I.** a **XXVI.** …	**Artículo 11.** Corresponde a los municipios: **I.** a **XXVI. …**
Sin correlativo	**XXVII. Cobrar el impuesto predial y proponer al Congreso del Estado la actualización periódica de los valores catastrales, tomando como base para dicho cálculo el valor comercial de la propiedad. Para llevar a cabo la actualización del valor catastral se podrán utilizar avalúos emitidos por las instancias municipales con atribuciones al respecto, así como por otros mecanismos valuatorios, como son los avalúos emitidos por peritos valuadores, instituciones públicas con atribuciones valuatorias, u organizaciones privadas certificadas por la autoridad valuatoria estatal o federal para ese fin.**
Sin correlativo	**XXVIII. Establecer, siguiendo los criterios de proporcionalidad y según lo establecido en el Artículo 115 constitucional, fracción IV, párrafo a), tasas adicionales progresivas al impuesto predial que podrá alcanzar una tasa anual máxima equivalente al**

Av. Congreso de la Unión No. 66, Col. El Parque Alcaldía Venustiano Carranza, C.P. 15960, CDMX
Edificio "B" Cuarto Piso, Oficina
Teléfono 55 50 36 00 00 Ext. 58043

Sin correlativo	**15% del valor comercial del predio para los predios urbanos que, de acuerdo con la normatividad urbana aplicable, estén en desuso, subutilizados o desocupados. La tasa adicional será aplicable al predio de forma progresiva si, transcurrido un plazo de tres años a partir de la notificación de aplicación de la tasa adicional al impuesto predial, no se han ejercido los derechos de edificación, es decir, la realización de las acciones conducentes al aprovechamiento del predio, según se establezca en la normatividad urbana vigente aplicable.** **Si se comprueba la realización de dichas acciones, la tasa del impuesto predial será la tasa ordinaria aplicable de acuerdo con la normatividad urbana.** **XXIX. Establecer el cobro diferenciado de Derechos de Desarrollo que sean resultado de la solicitud de incrementos en la densidad y/o la intensidad del aprovechamiento del suelo y/o en el incremento en la densidad de viviendas permitidas, así como en el cambio de uso de suelo al interior de las áreas urbanas. El cálculo de los Derechos de Desarrollo deberá tomar como referencia la diferencia entre un coeficiente de utilización del suelo base para la ciudad y el coeficiente de utilización del suelo máximo para la zona en donde se localiza el predio, según lo establezca el plan o programa de Desarrollo Urbano, Desarrollo Metropolitano, Ordenamiento Territorial u Ordenamiento Ecológico, de acuerdo al valor del suelo vigente, de manera que, a mayor saturación de**

Av. Congreso de la Unión No. 66, Col. El
Parque Alcaldía Venustiano Carranza, C.P. 15960, CDMX
Edificio "B" Cuarto Piso, Oficina
Teléfono 55 50 36 00 00 Ext. 58043

	la capacidad de carga de la infraestructura urbana, y a mayor número de niveles de construcción actuales y permitidos, mayor será el monto aplicable al predio. Se podrán establecer Derechos de Desarrollo preferenciales o reducidos para los cambios de uso de suelo e intensidad dirigidos a ampliar la oferta de vivienda social, o a favorecer los usos habitacionales en las zonas centrales de las ciudades.
Sin correlativo	**XXX. Establecer el cobro diferenciado de Derechos de Desarrollo para la incorporación al desarrollo urbano de predios rústicos o que no estén en suelo urbano, de propiedad pública, privada o social, y que se consideren urbanizables según lo establecido en los planes y programas de Desarrollo Urbano, Desarrollo Metropolitano, Ordenamiento Territorial u Ordenamiento Ecológico, y cuya incorporación ocurra de acuerdo a los períodos de tiempo para la urbanización estipulados en dichos planes y programas. El cálculo de los Derechos de Desarrollo deberá considerar la valorización generada a partir del cambio de uso de suelo, así como la intensidad de uso solicitada. Cuando la incorporación del suelo considerado urbanizable ocurra antes o después de lo establecido en los períodos de tiempo para la urbanización estipulados en los planes y programas, el monto de los Derechos de Desarrollo aplicables deberá considerar un factor adicional de entre 30 y 60%, según la magnitud del desfase cuando ocurra la incorporación, es decir, a mayor tiempo de adelanto o retraso respecto**
Sin correlativo	

Av. Congreso de la Unión No. 66, Col. El Parque Alcaldía Venustiano Carranza, C.P. 15960, CDMX
Edificio "B" Cuarto Piso, Oficina
Teléfono 55 50 36 00 00 Ext. 58043

Sin correlativo	**a los períodos de tiempo para la urbanización, mayor será el factor adicional aplicable. La emisión de permisos y licencias para el otorgamiento del cambio de uso de suelo, para la fusión o subdivisión de lotes y para la construcción, estará condicionada al pago de los Derechos de Desarrollo aplicables. Se podrán establecer Derechos de Desarrollo preferenciales o reducidos para la incorporación de suelo dirigido a ampliar la oferta de vivienda social. Para el caso de predios que se localicen en asentamientos irregulares, se podrán condonar o aplicar cobros reducidos de Derechos de Desarrollo para su incorporación al desarrollo urbano.** **XXXI. Establecer el cobro diferenciado derivado de cambios de aprovechamiento por la incorporación al desarrollo urbano de predios rústicos o predios con usos agropecuarios, forestales, ambientales o cualquier otro uso que no sea urbano, de propiedad pública, privada o social; cuando no estén considerados en los períodos de tiempo para la urbanización estipulados en los planes y programas de Desarrollo Urbano, Desarrollo Metropolitano, Ordenamiento Territorial u Ordenamiento Ecológico, pero que, por sus características ambientales, de vulnerabilidad y riesgo, u otras características definidas en la legislación aplicable, puedan ser considerados como predios aptos para la urbanización siempre y cuando cumplan con los siguientes criterios:**

Av. Congreso de la Unión No. 66, Col. El
Parque Alcaldía Venustiano Carranza, C.P. 15960, CDMX
Edificio "B" Cuarto Piso, Oficina
Teléfono 55 50 36 00 00 Ext. 58043

Sin correlativo	**a) Tener aptitud urbana de acuerdo a los criterios técnicos y metodologías aplicables, según sea determinado por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano;** **b) Contar con dictamen de no existencia de alto riesgo emitido por la autoridad de protección civil municipal o estatal competente;** **c) Contar con dictamen de factibilidad urbana emitido por la autoridad urbana estatal o federal que corresponda;** **d) Contar con autorización para el cambio de uso de suelo emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) federal cuando aplique; y** **e) Contar con autorización para el cambio de uso de suelo emitido por la Legislatura estatal.** **De cumplir con los criterios mencionados, se deberá seguir el proceso ordinario de planeación urbana, territorial y/o ecológica para su incorporación como zona urbanizable en los planes y programas de Desarrollo Urbano, Desarrollo Metropolitano, Ordenamiento Territorial u Ordenamiento Ecológico. Si se cumplen las condiciones mencionadas, el propietario o promovente del cambio de aprovechamiento del predio deberá realizar el pago correspondiente como precondición para su eventual incorporación a dichos planes y programas, así como para la emisión de permisos y licencias municipales para el otorgamiento del cambio de uso de suelo, para la fusión o subdivisión de lotes y para la construcción. El cálculo del monto por**

Av. Congreso de la Unión No. 66, Col. El Parque Alcaldía Venustiano Carranza, C.P. 15960, CDMX
Edificio "B" Cuarto Piso, Oficina
Teléfono 55 50 36 00 00 Ext. 58043

Sin correlativo	**el cambio de aprovechamiento deberá sumar los costos urbanos, ambientales, sociales, económicos y los relacionados con la vulnerabilidad y mitigación o adaptación de riesgos, generados por el cambio de aprovechamiento, además de los recursos proporcionales para financiar la ampliación, mejora y mantenimiento de las infraestructuras urbanas y servicios básicos que requieran, de manera que, a mayores costos generados y mayor monto de recursos requeridos para la infraestructura y servicios básicos, mayor será el monto derivado del cambio de aprovechamiento aplicable al predio. Para el caso de predios que se localicen en asentamientos irregulares, será suficiente para su incorporación al desarrollo urbano y para recibir autorización municipal de cambio de uso de suelo, satisfacer los criterios técnicos de aptitud urbana, contar con dictamen de factibilidad urbana emitido por la autoridad municipal o estatal que corresponda, y contar con dictamen de no existencia de alto riesgo, y podrán aplicarse cobros reducidos o exenciones por el cambio de aprovechamiento. Aquellos predios que no cumplan con los criterios técnicos y metodológicos de aptitud urbana, no cuenten con las autorizaciones para el cambio de uso de suelo, no cuenten con dictamen de factibilidad urbana, no cuenten con dictamen de no existencia de riesgos altos o no sean incorporados en los planes y programas como zona urbanizable, no podrán ser incorporados al desarrollo urbano y no podrán recibir autorizaciones municipales de cambio de uso de**

Av. Congreso de la Unión No. 66, Col. El
Parque Alcaldía Venustiano Carranza, C.P. 15960, CDMX
Edificio “B” Cuarto Piso, Oficina
Teléfono 55 50 36 00 00 Ext. 58043

Sin correlativo	**suelo, ni licencias de construcción, fusión o subdivisión de lotes.** **XXXII. Establecer mecanismos y facilidades que permitan llevar a cabo la regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos humanos irregulares por parte del Instituto Nacional del Suelo Sustentable, siempre y cuando tengan aptitud urbana y cumplan con la normatividad aplicable.**
Sin correlativo	**XXXIII. Establecer moratorias temporales para la emisión de permisos y licencias de uso de suelo cuando se anuncie públicamente y para todos los efectos a que haya lugar una gran intervención pública o desde el inicio del proceso de elaboración o actualización del plan o programa de Desarrollo Urbano, Desarrollo Metropolitano, Ordenamiento Territorial y/u Ordenamiento Ecológico. Dichas moratorias no podrán exceder del plazo de un año, previendo su pérdida de vigencia cuando el plan o programa de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial u Ordenamiento Ecológico haya sido autorizado y/o publicado, o una vez concluido el período máximo de vigencia.**
	TRANSITORIOS **PRIMERO.** El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de la Federación. **SEGUNDO.** Las legislaturas de los Estados ajustarán la normatividad local relacionada en los siguientes 365 días naturales contados a partir de la entrada en vigor del presente decreto.

Av. Congreso de la Unión No. 66, Col. El Parque Alcaldía Venustiano Carranza, C.P. 15960, CDMX
Edificio "B" Cuarto Piso, Oficina
Teléfono 55 50 36 00 00 Ext. 58043

Con esta reforma, se pretende comenzar a construir el andamiaje legal necesario para abatir la especulación inmobiliaria y lograr ciudades más ordenadas, diversas y con una menor cantidad de predios en desuso e incluso invadidos, dando un uso óptimo al suelo.

Por lo anteriormente expuesto, acudo a esta soberanía a presentar, iniciativa con proyecto de:

DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO.

Único. Se **reforma** las fracciones XII, XVIII, XXI del artículo 10 y se **adicionan** las fracciones VIII Bis, XII Bis, XIX Bis, XXVII Bis, XXVII Ter, XXVII Quáter y XXVII Quinquies al artículo 3; XXVII, XXVIII y XXIV, recorriéndose la actual en su orden al artículo 10 y; XXVII, XXVIII, XXIX, XXX, XXXI, XXXII y XXXIII al artículo 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, para quedar como sigue:

Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

I. a **VIII.** …

VIII Bis. Consolidación Urbana: Densificación gradual de los asentamientos humanos durante su proceso de integración al funcionamiento de la ciudad, a través de acciones e inversiones progresivas y diferidas en el tiempo.

IX. a **XII.** …

XII Bis. Derechos de desarrollo: Derechos sobre el área útil que se puede construir en un predio urbano para uso y aprovechamiento del propietario o poseedor bajo los términos establecidos en un instrumento normativo de zonificación urbana.

XIII. a **XIX.** …

XIX Bis. Especulación Inmobiliaria: Proceso generado por decisiones de los propietarios o poseedores de la totalidad o alguna porción de un predio y/o promoventes de proyectos y obras urbanas, de los ámbitos público, privado o social, para encarecer directa o indirectamente los precios del suelo con la expectativa de obtener un beneficio propio sin causa o injusto, resultado de las siguientes estrategias:

Av. Congreso de la Unión No. 66, Col. El
Parque Alcaldía Venustiano Carranza, C.P. 15960, CDMX
Edificio "B" Cuarto Piso, Oficina
Teléfono 55 50 36 00 00 Ext. 58043

1. **Incorporación de suelo al área urbana.**
2. **Retención de suelo desocupado, en desuso o subutilizado.**
3. **Impulsar cambios de uso de suelo al interior del área urbana, y/o aumentos de densidad y/o intensidad del aprovechamiento del suelo para incrementar el número de unidades, niveles que se pueden construir, potencial de desarrollo y/o superficie permitida de construcción.**
4. **Tomar ventaja de información privilegiada respecto a una intervención pública.**
5. **Intervenir en la elaboración de planes, programas o proyectos de Desarrollo Urbano, Desarrollo Metropolitano, Ordenamiento Territorial y/u Ordenamiento Ecológico en cualquiera de sus escalas, para obtener ventajas en cuanto a usos, densidades y/o intensidades del aprovechamiento del suelo.**

Estas estrategias pueden provocar impactos negativos y costos ambientales, económicos y sociales que se le imponen al Estado y a la comunidad. Además, incentivan el crecimiento disperso, fragmentado, segregado, desordenado e insustentable de los asentamientos humanos.

XX. a **XXVII.** …

XXVII Bis. Predio rústico: Predio que, estando fuera de los límites urbanos, tiene aptitud forestal, ambiental o para actividades agropecuarias o, en general, para cualquier actividad económica primaria; o, estando dentro del área de influencia de los asentamientos humanos, no tiene las características de un predio urbano.

XXVII Ter. Predio urbano en desuso: Predio ubicado dentro de un área urbana, que se encuentra construido, pero ocioso, en desuso, en abandono o deshabitado.

XXVII Quáter. Predio urbano subutilizado: Predio ubicado dentro de un área urbana, que está construido y es utilizado con un uso parcial o con menor potencial del que establecen los usos urbanos normativos vigentes aplicables.

XXVII Quinquies. Predio urbano desocupado: Predio ubicado dentro de un área urbana, que no está ocupado o no tiene construcción alguna, y tiene potencial para su ocupación o uso.

Av. Congreso de la Unión No. 66, Col. El
Parque Alcaldía Venustiano Carranza, C.P. 15960, CDMX
Edificio "B" Cuarto Piso, Oficina
Teléfono 55 50 36 00 00 Ext. 58043

XXVIII. a **XLIII.** …

Artículo 10. Corresponde a las entidades federativas:

I. a **XI.** …

XII. Emitir y, en su caso, modificar la legislación local en materia **Hacendaria,** de Ordenamiento Territorial, de Desarrollo Urbano y/o Desarrollo Metropolitano que permita contribuir al financiamiento e instrumentación del ordenamiento territorial, el Desarrollo Urbano y/o Desarrollo Metropolitano en condiciones de equidad, la recuperación de las inversiones públicas y **el aprovechamiento** del incremento **en el** valor de la propiedad inmobiliaria generado por la consolidación **urbana, la inversión pública, y los cambios de uso del suelo, de la intensidad de construcción y el incremento de la densidad de viviendas, mediante la actualización periódica de los valores catastrales, equiparándolos a los valores comerciales, para incrementar y hacer más eficiente el cobro del impuesto predial, así como a través de la autorización de los instrumentos o mecanismos propuestos por los municipios para la gestión de la valorización del suelo.**

XIII. a **XVII.** …

XVIII. Evaluar**,** dar seguimiento **y calificar**, en los términos de las leyes locales relativas, **el** impacto urbano **o territorial de desarrollos inmobiliarios,** de obras **o** proyectos que generen efectos en el territorio de uno o más municipios de la entidad de que se trate**, así como cambios de uso de suelo de predios rústicos para su incorporación al desarrollo urbano a través de dictámenes de factibilidad urbana;**

XIX. a **XX.** …

XXI. Aplicar y promover las políticas y criterios técnicos de las legislaciones fiscales, que permitan contribuir al financiamiento del Ordenamiento Territorial y el Desarrollo Urbano, Desarrollo Regional y Desarrollo Metropolitano en condiciones de equidad, así como **implementar, en coordinación con los municipios, instrumentos y mecanismos para** la recuperación y redistribución equitativa del incremento de valor de la propiedad inmobiliaria generada por la consolidación **urbana, la inversión pública, los cambios de uso del suelo y de la intensidad de construcción y el incremento en la densidad de vivienda, y por las estrategias vinculadas con la especulación inmobiliaria, según lo establecido en el Artículo 3, fracción XIX Bis de esta Ley General;**

Av. Congreso de la Unión No. 66, Col. El
Parque Alcaldía Venustiano Carranza, C.P. 15960, CDMX
Edificio "B" Cuarto Piso, Oficina
Teléfono 55 50 36 00 00 Ext. 58043

XXII. a **XXVI.** …

XXVII. Prevenir y evitar cambios de uso de suelo para la incorporación al desarrollo urbano de predios rústicos o predios con usos agropecuarios, forestales, ambientales o cualquier otro uso que no sea urbano, de propiedad pública, privada o social, cuando no sea considerado suelo urbanizable según lo establecido en los planes y programas de Desarrollo Urbano, Desarrollo Metropolitano, Ordenamiento Territorial u Ordenamiento Ecológico.

XXVIII. Autorizar, por parte de las Legislaturas de las entidades federativas, cambios de uso de suelo para la incorporación al desarrollo urbano de predios rústicos, de propiedad pública, privada o social, cuando el suelo no sea considerado urbanizable según lo establecido en los planes y programas de Desarrollo Urbano, Desarrollo Metropolitano, Ordenamiento Territorial u Ordenamiento Ecológico, cuando exista una plena justificación respecto a la necesidad de la incorporación desde el punto de vista urbano y prevalezca el interés público, no vulnere los derechos humanos relacionados con el Ordenamiento Territorial, el Desarrollo Urbano y la vivienda, no vulnere zonas de valor productivo, histórico, patrimonial o paisajístico, y no genere impactos negativos sobre el medio ambiente; además de contar con dictamen de no existencia de alto riesgo emitido por la autoridad de protección civil municipal o estatal competente, y dictamen de factibilidad urbana emitido por la autoridad urbana estatal o federal que corresponda.

XXIX. Establecer moratorias temporales para la inscripción de operaciones traslativas de dominio en el Registro Público de la Propiedad cuando se anuncie públicamente y para todos los efectos a que haya lugar una gran intervención pública o desde el inicio del proceso de elaboración o actualización del plan o programa de Desarrollo Urbano, Desarrollo Metropolitano, Ordenamiento Territorial u Ordenamiento Ecológico, hasta su aprobación formal y/o publicación, no pudiendo exceder dicha moratoria el plazo de un año, previendo su pérdida de vigencia cuando el plan o programa de Desarrollo Urbano, Desarrollo Metropolitano, Ordenamiento Territorial y/u Ordenamiento Ecológico haya sido aprobado formalmente y/o publicado, o una vez concluido el período máximo de un año.

Av. Congreso de la Unión No. 66, Col. El
Parque Alcaldía Venustiano Carranza, C.P. 15960, CDMX
Edificio "B" Cuarto Piso, Oficina
Teléfono 55 50 36 00 00 Ext. 58043

XXX. Las demás que les señalen esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales.

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

I. a XXVI. …

XXVII. Cobrar el impuesto predial y proponer al Congreso del Estado la actualización periódica de los valores catastrales, tomando como base para dicho cálculo el valor comercial de la propiedad. Para llevar a cabo la actualización del valor catastral se podrán utilizar avalúos emitidos por las instancias municipales con atribuciones al respecto, así como por otros mecanismos valuatorios, como son los avalúos emitidos por peritos valuadores, instituciones públicas con atribuciones valuatorias, u organizaciones privadas certificadas por la autoridad valuatoria estatal o federal para ese fin.

XXVIII. Establecer, siguiendo los criterios de proporcionalidad y según lo establecido en el Artículo 115 constitucional, fracción IV, párrafo a), tasas adicionales progresivas al impuesto predial que podrá alcanzar una tasa anual máxima equivalente al 15% del valor comercial del predio para los predios urbanos que, de acuerdo con la normatividad urbana aplicable, estén en desuso, subutilizados o desocupados. La tasa adicional será aplicable al predio de forma progresiva si, transcurrido un plazo de tres años a partir de la notificación de aplicación de la tasa adicional al impuesto predial, no se han ejercido los derechos de edificación, es decir, la realización de las acciones conducentes al aprovechamiento del predio, según se establezca en la normatividad urbana vigente aplicable.

Si se comprueba la realización de dichas acciones, la tasa del impuesto predial será la tasa ordinaria aplicable de acuerdo con la normatividad urbana.

XXIX. Establecer el cobro diferenciado de Derechos de Desarrollo que sean resultado de la solicitud de incrementos en la densidad y/o la intensidad del aprovechamiento del suelo y/o en el incremento en la densidad de viviendas permitidas, así como en el cambio de uso de suelo al interior de las áreas urbanas. El cálculo de los Derechos de Desarrollo deberá tomar como referencia la diferencia entre un coeficiente de utilización del suelo base para la ciudad y el coeficiente de utilización del suelo máximo para

Av. Congreso de la Unión No. 66, Col. El
Parque Alcaldía Venustiano Carranza, C.P. 15960, CDMX
Edificio "B" Cuarto Piso, Oficina
Teléfono 55 50 36 00 00 Ext. 58043

la zona en donde se localiza el predio, según lo establezca el plan o programa de Desarrollo Urbano, Desarrollo Metropolitano, Ordenamiento Territorial u Ordenamiento Ecológico, de acuerdo al valor del suelo vigente, de manera que, a mayor saturación de la capacidad de carga de la infraestructura urbana, y a mayor número de niveles de construcción actuales y permitidos, mayor será el monto aplicable al predio. Se podrán establecer Derechos de Desarrollo preferenciales o reducidos para los cambios de uso de suelo e intensidad dirigidos a ampliar la oferta de vivienda social, o a favorecer los usos habitacionales en las zonas centrales de las ciudades.

XXX. Establecer el cobro diferenciado de Derechos de Desarrollo para la incorporación al desarrollo urbano de predios rústicos o que no estén en suelo urbano, de propiedad pública, privada o social, y que se consideren urbanizables según lo establecido en los planes y programas de Desarrollo Urbano, Desarrollo Metropolitano, Ordenamiento Territorial u Ordenamiento Ecológico, y cuya incorporación ocurra de acuerdo a los períodos de tiempo para la urbanización estipulados en dichos planes y programas. El cálculo de los Derechos de Desarrollo deberá considerar la valorización generada a partir del cambio de uso de suelo, así como la intensidad de uso solicitada. Cuando la incorporación del suelo considerado urbanizable ocurra antes o después de lo establecido en los períodos de tiempo para la urbanización estipulados en los planes y programas, el monto de los Derechos de Desarrollo aplicables deberá considerar un factor adicional de entre 30 y 60%, según la magnitud del desfase cuando ocurra la incorporación, es decir, a mayor tiempo de adelanto o retraso respecto a los períodos de tiempo para la urbanización, mayor será el factor adicional aplicable. La emisión de permisos y licencias para el otorgamiento del cambio de uso de suelo, para la fusión o subdivisión de lotes y para la construcción, estará condicionada al pago de los Derechos de Desarrollo aplicables. Se podrán establecer Derechos de Desarrollo preferenciales o reducidos para la incorporación de suelo dirigido a ampliar la oferta de vivienda social. Para el caso de predios que se localicen en asentamientos irregulares, se podrán condonar o aplicar cobros reducidos de Derechos de Desarrollo para su incorporación al desarrollo urbano.

XXXI. Establecer el cobro diferenciado derivado de cambios de aprovechamiento por la incorporación al desarrollo urbano de predios rústicos o predios con usos agropecuarios, forestales, ambientales o cualquier otro uso que no sea urbano, de propiedad pública, privada o

Av. Congreso de la Unión No. 66, Col. El
Parque Alcaldía Venustiano Carranza, C.P. 15960, CDMX
Edificio "B" Cuarto Piso, Oficina
Teléfono 55 50 36 00 00 Ext. 58043

social; cuando no estén considerados en los períodos de tiempo para la urbanización estipulados en los planes y programas de Desarrollo Urbano, Desarrollo Metropolitano, Ordenamiento Territorial u Ordenamiento Ecológico, pero que, por sus características ambientales, de vulnerabilidad y riesgo, u otras características definidas en la legislación aplicable, puedan ser considerados como predios aptos para la urbanización siempre y cuando cumplan con los siguientes criterios:

a) Tener aptitud urbana de acuerdo a los criterios técnicos y metodologías aplicables, según sea determinado por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano;
b) Contar con dictamen de no existencia de alto riesgo emitido por la autoridad de protección civil municipal o estatal competente;
c) Contar con dictamen de factibilidad urbana emitido por la autoridad urbana estatal o federal que corresponda;
d) Contar con autorización para el cambio de uso de suelo emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) federal cuando aplique; y
e) Contar con autorización para el cambio de uso de suelo emitido por la Legislatura estatal.

De cumplir con los criterios mencionados, se deberá seguir el proceso ordinario de planeación urbana, territorial y/o ecológica para su incorporación como zona urbanizable en los planes y programas de Desarrollo Urbano, Desarrollo Metropolitano, Ordenamiento Territorial u Ordenamiento Ecológico. Si se cumplen las condiciones mencionadas, el propietario o promovente del cambio de aprovechamiento del predio deberá realizar el pago correspondiente como precondición para su eventual incorporación a dichos planes y programas, así como para la emisión de permisos y licencias municipales para el otorgamiento del cambio de uso de suelo, para la fusión o subdivisión de lotes y para la construcción. El cálculo del monto por el cambio de aprovechamiento deberá sumar los costos urbanos, ambientales, sociales, económicos y los relacionados con la vulnerabilidad y mitigación o adaptación de riesgos, generados por el cambio de aprovechamiento, además de los recursos proporcionales para financiar la ampliación, mejora y mantenimiento de las infraestructuras urbanas y servicios básicos que requieran, de manera que, a mayores costos generados y mayor monto de recursos requeridos para la infraestructura y servicios básicos, mayor será el monto derivado del cambio de aprovechamiento aplicable al predio. Para el caso de predios que se localicen en asentamientos irregulares, será suficiente para su

Av. Congreso de la Unión No. 66, Col. El
Parque Alcaldía Venustiano Carranza, C.P. 15960, CDMX
Edificio "B" Cuarto Piso, Oficina
Teléfono 55 50 36 00 00 Ext. 58043

incorporación al desarrollo urbano y para recibir autorización municipal de cambio de uso de suelo, satisfacer los criterios técnicos de aptitud urbana, contar con dictamen de factibilidad urbana emitido por la autoridad municipal o estatal que corresponda, y contar con dictamen de no existencia de alto riesgo, y podrán aplicarse cobros reducidos o exenciones por el cambio de aprovechamiento. Aquellos predios que no cumplan con los criterios técnicos y metodológicos de aptitud urbana, no cuenten con las autorizaciones para el cambio de uso de suelo, no cuenten con dictamen de factibilidad urbana, no cuenten con dictamen de no existencia de riesgos altos o no sean incorporados en los planes y programas como zona urbanizable, no podrán ser incorporados al desarrollo urbano y no podrán recibir autorizaciones municipales de cambio de uso de suelo, ni licencias de construcción, fusión o subdivisión de lotes.

XXXII. Establecer mecanismos y facilidades que permitan llevar a cabo la regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos humanos irregulares por parte del Instituto Nacional del Suelo Sustentable, siempre y cuando tengan aptitud urbana y cumplan con la normatividad aplicable.

XXXIII. Establecer moratorias temporales para la emisión de permisos y licencias de uso de suelo cuando se anuncie públicamente y para todos los efectos a que haya lugar una gran intervención pública o desde el inicio del proceso de elaboración o actualización del plan o programa de Desarrollo Urbano, Desarrollo Metropolitano, Ordenamiento Territorial y/u Ordenamiento Ecológico. Dichas moratorias no podrán exceder del plazo de un año, previendo su pérdida de vigencia cuando el plan o programa de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial u Ordenamiento Ecológico haya sido autorizado y/o publicado, o una vez concluido el período máximo de vigencia.

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO. Las legislaturas de los Estados ajustarán la normatividad local relacionada en los siguientes 365 días naturales contados a partir de la entrada en vigor del presente decreto.

Av. Congreso de la Unión No. 66, Col. El Parque Alcaldía Venustiano Carranza, C.P. 15960, CDMX
Edificio "B" Cuarto Piso, Oficina
Teléfono 55 50 36 00 00 Ext. 58043

Palacio Legislativo de San Lázaro a 20 de septiembre de 2023.

ATENTAMENTE

DIPUTADA LILIA AGUILAR GIL

Av. Congreso de la Unión No. 66, Col. El
Parque Alcaldía Venustiano Carranza, C.P. 15960, CDMX
Edificio "B" Cuarto Piso, Oficina
Teléfono 55 50 36 00 00 Ext. 58043

Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, LXV Legislatura

Junta de Coordinación Política

Diputados: Jorge Romero Herrera, presidente; Moisés Ignacio Mier Velasco, Morena; Rubén Ignacio Moreira Valdez, PRI; Carlos Alberto Puente Salas, PVEM; Alberto Anaya Gutiérrez, PT; Jorge Álvarez Máynez, Movimiento Ciudadano; Luis Ángel Xariel Espinosa Cházaro, PRD.

Mesa Directiva

Diputados: Marcela Guerra Castillo, presidenta; vicepresidentas, Karla Yuritzi Almazán Burgos, Morena; Joanna Alejandra Felipe Torres, PAN; Blanca María del Socorro Alcalá Ruiz, PRI; secretarios, Brenda Espinoza López, Morena; Diana Estefania Gutiérrez Valtierra, PAN; Fuensanta Guadalupe Guerrero Esquivel, PRI; Nayeli Arlen Fernández Cruz, PVEM; Pedro Vázquez González, PT; Jessica María Guadalupe Ortega de la Cruz, Movimiento Ciudadano; Olga Luz Espinosa Morales, PRD.

Secretaría General

Secretaría de Servicios Parlamentarios

Gaceta Parlamentaria de la Cámara de Diputados

Director: Juan Luis Concheiro Bórquez, **Edición:** Casimiro Femat Saldívar, Ricardo Águila Sánchez, Antonio Mariscal Pioquinto.

Apoyo Documental: Dirección General de Proceso Legislativo. **Domicilio:** Avenida Congreso de la Unión, número 66, edificio E, cuarto nivel, Palacio Legislativo de San Lázaro, colonia El Parque, CP 15969. Teléfono: 5036 0000, extensión 54046. **Dirección electrónica: http://gaceta.diputados.gob.mx/**