

Diputada Irma Leticia González Sánchez
Presidenta de la Mesa Directiva
Congreso del Estado de Guanajuato
Sexagésima Quinta Legislatura
P r e s e n t e

Diputada **Alma Edwviges Alcaraz Hernández**, integrante del Grupo Parlamentario de MORENA en la LXV Legislatura del Congreso del Estado de Guanajuato, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 56, fracción II de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato, y el artículo 167 fracción II, 168 y 209 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guanajuato, me permito poner a consideración de esta Honorable Asamblea la siguiente **iniciativa con proyecto de Decreto por el que se reforma el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato**, con fundamento en las siguientes:

CONSIDERACIONES

Los Desarrollos Urbano y Rural deben entenderse como los procesos por los cuales la autoridad planea la distribución de los asentamientos humanos contemplando la interacción con los sectores económicos, sociales y ecológicos, siempre considerando que se cuenten con los servicios básicos para una vida digna.

En la teoría, los conceptos siempre tratan de abarcar la mayor cantidad de virtudes que una autoridad está obligada a observar para el bienestar de sus gobernados, pero en la realidad, el tema del desarrollo urbano desafortunadamente ha sido un botín más en Guanajuato.

En el estado existe un gran contraste entre las zonas habitaciones residenciales y las comunidades donde habitan las personas con bajos niveles de ingresos, donde en muchas ocasiones no cuentan ni con los servicios básicos de vivienda.

Según el CONEVAL en su *Informe de Pobreza y Evaluación 2020*, en Guanajuato hay cerca de 100 mil personas que habitan viviendas con piso de tierra y cerca de 450 mil personas viviendo en condiciones de hacinamiento. El estudio también refleja que 712,600 personas no tienen acceso a los servicios básicos de vivienda persistiendo la desigualdad que afecta a poblaciones y comunidades de bajos niveles de ingresos.

Es una realidad que el crecimiento de la mancha urbana en las principales ciudades del estado se percibe por una cuestión económica más que por el hecho de acercar mejores viviendas y servicios al guanajuatense de a pie, tal como lo explican el Doctor José Luis Coronado Ramírez y el Doctor Aquiles Omar Ávila Quijas en el documento *La segregación urbana. ¿Una consecuencia inevitable del crecimiento urbano en León, Guanajuato?*:

La realidad urbana marcada por la segregación urbana residencial y las políticas de equipamiento de la metrópoli, son constantes en el conjunto de la ciudad de León y sus habitantes. Grandes obras de conectividad (como las grandes autopistas de cuota y aeropuertos, incluso el ferrocarril), así como el desigual equipamiento, no tienen como objetivo inmediato a los habitantes comunes que habitan zonas populares, contradiciendo los discursos de desarrollo y progreso sino al simple crecimiento, en beneficio de las grandes empresas y las clases privilegiadas.

El contraste se da con la desmedida urbanización en las periferias de las ciudades principales con la creación de inagotable de conjuntos residenciales y departamentos que, en cuestión de meses, aparecen en lugares donde antes eran zonas de siembra, lo cual sin duda carece de toda lógica en un desarrollo urbano ordenado.

La planeación del desarrollo territorial urbano tiene por sí misma sus propios problemas, como lo son: asentamientos irregulares, asentamientos en zonas de alto riesgo por la presencia de fenómenos naturales, falta de provisión de servicios públicos, la falta de transporte, la inseguridad y el encarecimiento ficticio de los terrenos y las viviendas.

Todos estos problemas son principalmente consecuencia de los actos de corrupción, pues resulta técnicamente sencillo para los servidores públicos autorizar los cambios de uso de suelo de zonas agrícolas a habitacionales o comerciales; inclusive pueden cambiar las restricciones de aquellas zonas en las que no debería permitirse construir por su cercanía con ríos, barrancas o cerros, provocando severas afectaciones al patrimonio de las familias, principalmente de las más pobres que no tienen acceso a una vivienda digna.

En este sentido vale la pena mencionar que la naturaleza de los cambios al uso de suelo, responde a la necesidad de urbanización de nuevas áreas, al crecimiento de las ciudades y al aumento de la población con su consecuente demanda de acceso a viviendas y servicios de calidad; sin embargo, dicho sentido ha sido ampliamente desvirtuado por los intereses personales de algunos servidores públicos que sin atender a los criterios técnicos que regulan el proceso del cambio de uso de suelo autorizan modificaciones que inciden directamente en el sobreprecio de los bienes. Se trata pues de operaciones fraudulentas que provocan alteraciones al mercado para recibir beneficios económicos directos; por ejemplo, al comprar un terreno con uso de suelo agrícola y solicitar su cambio a uso de suelo habitacional e iniciar la construcción de un fraccionamiento de residencias de lujo; es claro que dicha operación no se encuentra prohibida; sin embargo, sí representa un abuso a los alcances del contenido del Código Territorial, pues al terminar dicho fraccionamiento el valor del terreno se habrá duplicado o triplicado y la inversión

para la provisión de los servicios públicos será prácticamente absorbida en su totalidad por el gobierno. Esto deja un margen de utilidad amplísimo para los desarrolladores inmobiliarios.

Otro ejemplo de estas prácticas fraudulentas son los múltiples casos dados a conocer a través de los medios de comunicación a nivel nacional en los que se informa que servidores públicos se vuelven propietarios de predios, terrenos o casas de grandes proporciones, en zonas de lujo o exclusivas, pero pagando precios infinitamente inferiores a los que corresponden con el mercado; se trata también de modificaciones al uso de suelo que permiten que vendedor y comprador pacten precios menores a los que corresponden con el uso de suelo.

Tan solo en septiembre del año pasado, el alcalde Alejandro Navarro informó que la construcción que se pretendía hacer del hotel *Quinta Real* invadía una zona ecológica; sin embargo, con la finalidad de atraer inversiones el gobierno bajo su mando prestaría todas las facilidades posibles para llevar a cabo el cambio de uso de suelo y que se pudiera realizar dicha construcción que, de acuerdo con sus declaraciones, proyectaba una inversión de casi 400 millones de pesos y la generación de 150 empleos¹.

Este caso es otra muestra clara de cómo las propuestas e incluso las modificaciones de uso de suelo se hacen atendiendo a criterios económicos sobre aquellos técnicos, ambientales e incluso sociales. Es por ello por lo que las modificaciones que se den a los usos de suelo deben atender también a criterios relacionados con la especulación comercial y el valor de los terrenos; pues actualmente resulta muy sencillo que cualquier gobierno municipal modifique su plan de Ordenamiento y los

¹ PERIÓDICO AM EXPRESS (Guanajuato). Modificarían uso de suelo para hotel. 16 de septiembre de 2021. Consultada en: <https://www.pressreader.com/mexico/periodico-am-express-guanajuato/20210916/281509344317382>

usos de suelo que en él se contemplan con el fin de favorecer determinados proyectos o empresarios, sin que dichos procedimientos se realicen de manera transparente y de cara a la ciudadanía.

Desafortunadamente los funcionarios corruptos tienen una gran facilidad para encontrar oportunidades de sacar provecho a sus atribuciones como autoridad, de extraer riqueza del poder público, y este caso no es la excepción.

El *modus operandi* se lleva a cabo en complicidad con empresas desarrolladoras de bienes inmuebles, quienes en un principio se hacen de la propiedad de extensiones de terreno con uso de suelo agrícola, los cuales por sus características tienen un precio bajo, para posteriormente tener las facilidades de cambiar el uso de suelo a comercial o habitacional, o mixto y, por consiguiente, el valor de dichos terrenos se incrementa en ocasiones a niveles muy superiores a los originales.

El problema que se plantea en la presente iniciativa no es la creación de viviendas *per se*, sino la corrupción que enmarca estas conductas que desencadenan un desmedido y no planeado crecimiento de la mancha urbana en nuestras ciudades, lo cual se traduce en los congestionamientos vehiculares, inundaciones, falta de servicios básicos e, incluso, en el cada vez más elevado costo de la vivienda en nuestro estado.

La laguna legal de la que autoridades municipales y estatales se valen para realizar cambios de uso de suelo a discreción en lotes o zonas en específico, es la falta de requisitos que justifiquen dichos cambios de uso de suelo, y más aún, el propio respeto a los programas estatales, regionales y municipales que ellos mismos redactan al inicio de sus mandatos, siempre con una visión de sustentabilidad, sostenibilidad, resiliencia y acceso universal de los servicios básicos, pero que son

pasados por alto al momento de que ven un beneficio económico al cambiar el uso de suelo para que una desarrolladora inmobiliaria decida construir.

Por todo lo anterior, es que la presente iniciativa pretende reformar el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, con el objetivo de establecer mayores requisitos que comprueben la necesidad de que las autoridades municipales o estatales realicen el cambio de uso de suelo de un área geográfica específica.

A fin de dar cumplimiento a lo establecido por el artículo 209 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guanajuato; de aprobarse la presente iniciativa se generarían los siguientes impactos:

I. Jurídico

Se modifican los artículos 16, 41, 43, 50, 60, 79 y 551 recorriéndose del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

II. Administrativo

De aprobarse la presente iniciativa las áreas correspondientes deberán realizar los análisis y estudios que permitan determinar los precios del suelo y determinar las medidas que eviten la existencia de sobrepuestos o de especulación que afecten el costo de las viviendas, de los comercios y en general el valor de los terrenos en el Estado.

III. Presupuestario

No se prevé la existencia de impacto presupuestario alguno pues actualmente ya existen áreas y dependencias encargadas de realizar las funciones relacionadas con la elaboración y actualización de los planes.

IV. Social

De aprobarse la presente iniciativa se generará un beneficio directo en la economía de las y los guanajuatenses que se encuentren interesados en adquirir un bien inmueble, al asegurar que no existirá una especulación comercial que signifique el aumento injustificado de los precios del bien. Asimismo, se establece un mecanismo que permitirá evitar actos de corrupción que deriven en cambios arbitrarios del uso de suelo.

En mérito de todo lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, me permito someter a la consideración de esta Honorable Asamblea, el siguiente proyecto de:

DECRETO

ÚNICO. Se adicionan un segundo párrafo a la fracción II del artículo 16; un segundo párrafo a la fracción VI del artículo 41; Un segundo párrafo a la fracción III del artículo 43; una fracción IX Bis al artículo 50; una fracción e) al artículo 60; una fracción VIII al artículo 79 y se modifica la fracción XIV del artículo 551 recorriéndose en su orden la subsecuente; todos ellos del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, para quedar como sigue:

Artículo 16. El Titular del Poder Ejecutivo del Estado tendrá las facultades siguientes:

I. ...

II. ...

Cuando las modificaciones al Programa Estatal se refieran a una modificación del uso de suelo que aumente los precios del suelo en más de treinta por ciento de su valor original, el Titular del Poder Ejecutivo, deberá informar al Congreso del Estado las razones que motiven y justifiquen dicha modificación.

III. a XVIII. ...

Artículo 41. Los programas estatal, regional, metropolitano y municipal, se integrarán con, al menos, los capítulos siguientes:

I. a V. ...

VI. ...

En este capítulo se incluirá un apartado que enumere los causas y las zonas en que se permitirá realizar modificaciones al uso de suelo;

VII. a X. ...

Artículo 43. Los programas estatal, municipal y metropolitano se sujetarán a los criterios siguientes:

I. y II. ...

III. ...

Asimismo, en la determinación de usos de suelo se evitará crear distorsiones que repercutan en la especulación y sobreprecio del suelo, de las viviendas o construcciones de las zonas habitacionales o comerciales.

IV. a XII. ...

Artículo 50. En el programa estatal se establecerán, al menos:

I. a IX. ...

IX Bis. La proyección y evaluación de los precios del suelo y las medidas para evitar los sobrepuestos, la especulación y sus efectos en las políticas de vivienda y demás acciones inmobiliarias.

X. a XII. ...

Artículo 60. Los programas municipales definirán, al menos, las políticas generales, objetivos y metas para:

I. a XIII. ...

a) a d) ...

e) Evitar los cambios arbitrarios o injustificados del uso de suelo.

Artículo 79. En los programas y reglamentos municipales se establecerán las normas de uso del suelo, indicando, por cada zona o corredor:

I. a VII. ...

VIII. Las limitaciones a las modificaciones de los usos de suelo determinados, con la finalidad de evitar la especulación y los sobrepuestos de las áreas o zonas.

Artículo 551. Se consideran conductas constitutivas de infracción, en materia de ordenamiento y administración sustentable del territorio:

I. a XIII. ...

XIV. Solicitar arbitraria o injustificadamente el cambio de uso de suelo de una zona con el único fin de generar especulación sobre su propiedad y el consecuente efecto en las políticas de vivienda y demás acciones inmobiliarias.

XV. Cualquier acto o hecho que contravenga las disposiciones del presente Código o de los reglamentos, programas o declaratorias.

...

TRANSITORIOS:

Artículo Primero. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

Artículo Segundo. Se derogan todas las disposiciones que se opongan al contenido del presente Decreto.

Artículo Tercero. El Ejecutivo del Estado contará con un plazo de 60 días naturales, contados a partir de la publicación del presente decreto, para actualizar el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial.

Artículo Cuarto. Los ayuntamientos contarán con un plazo de 60 días naturales, contados a partir de la publicación del presente decreto, para actualizar o, en su caso, expedir los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento

Ecológico Territorial, contados a partir de la actualización del Programa Estatal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial.

Protesto lo necesario

Guanajuato, Gto. a 25 de abril de 2022.

Dip. Alma Edwviges Alcaraz Hernández

Grupo Parlamentario de MORENA

AUTORIDAD
CERTIFICADORA

e.congresogto.gob.mx

Información Notificación Electrónica

Folio:	29512
Asunto:	INSCRIPCIÓN DE INICIATIVA
Descripción:	SOLICITO LA INSCRIPCIÓN DE INICIATIVA, GRACIAS
Destinatarios:	SECRETARIA GENERAL - Buzón Secretaría General, Congreso del Estado de Guanajuato
Archivo Firmado:	File_1823_20220426102646616.pdf
Autoridad Certificadora:	AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE GUANAJUATO

Evidencia Criptográfica
Hoja de Firmantes

FIRMA

Nombre Firmante:	ALMA EDWVIGES ALCARAZ HERNANDEZ	Validez:	Vigente
No. Serie:	50.4c.45.47.30.31.00.00.00.05.60	Revocación:	No Revocado
Fecha (UTC/CDMX):	26/04/2022 03:27:16 p. m. - 26/04/2022 10:27:16 a. m.	Estatus:	Válida
Algoritmo:	RSA - SHA256		
Cadena de Firma:	a3-b6-71-f6-b9-8b-90-50-ae-27-e4-84-f1-88-94-0c-01-0a-c7-66-48-a0-e9-63-33-10-d8-54-cc-c1-f9-0a-05-53-ac-f9-7e-2c-1c-c0-6a-97-8f-7b-9f-f6-c2-68-9a-34-9e-7f-bb-83-cf-f9-09-22-e9-5a-16-be-b5-1e-03-ac-6a-5d-ae-d3-c7-85-ce-47-b0-84-0e-d8-74-46-93-ff-e9-47-27-3f-e5-d9-a6-3a-16-c9-f2-f7-12-26-dc-8a-11-bb-ff-f6-13-4e-b0-e6-8c-fe-ca-0f-e2-84-5e-e2-76-5f-8b-37-48-5d-00-3a-d3-de-d1-95-be-e4-87-dc-67-da-44-ee-2b-12-c0-91-6b-1a-c9-90-13-e1-58-bf-6c-b9-96-7e-b8-ef-20-22-40-e2-38-1e-99-dd-dd-8f-81-92-df-ce-78-d1-e0-70-e0-c3-be-fe-13-a9-29-9a-88-02-d5-27-74-b6-24-84-30-55-0f-20-9b-d9-6b-61-0f-1d-c8-12-a9-46-e6-33-04-80-2a-92-3c-fa-05-10-de-9f-4b-a2-bf-33-2f-62-13-52-33-da-a7-93-87-02-4a-41-99-39-d2-9b-05-37-e9-f3-e0-f4-b0-ce-7a-60-f8-10-63-7f-a0-25-25-11-c6-e0-35-cc-d6-b7		

OCSP

Fecha (UTC/CDMX):	26/04/2022 03:28:39 p. m. - 26/04/2022 10:28:39 a. m.
Nombre Respondedor:	Servicio OCSP de la AC del Poder Legislativo del Estado de Guanajuato
Emisor Respondedor:	AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE GUANAJUATO
Número de Serie:	50.4c.45.47.30.31.30.35

TSP

Fecha (UTC/CDMX):	26/04/2022 03:28:40 p. m. - 26/04/2022 10:28:40 a. m.
Nombre Emisor de Respuesta TSP:	Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1
Emisor Certificado TSP:	Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaría de Economía
Identificador de Respuesta TSP:	637865657207019759
Datos Estampillados:	WYlru1mYpR0+s8/yNx6z9qcvUHc=

CONSTANCIA NOM 151

Índice:	271824755
Fecha (UTC/CDMX):	26/04/2022 03:28:44 p. m. - 26/04/2022 10:28:44 a. m.
Nombre del Emisor:	Advantage Security PSC NOM151
Número de Serie:	2c

• Firma Electrónica Certificada •

Autoridad Certificadora del Poder Legislativo del Estado de Guanajuato

FIRMA

Nombre Firmante:	KARINA CECILIA VILLALOBOS ANAYA	Validez:	Vigente
No. Serie:	50.4c.45.47.30.31.00.00.00.06.85	Revocación:	No Revocado
Fecha (UTC/CDMX):	26/04/2022 03:28:40 p. m. - 26/04/2022 10:28:40 a. m.	Estatus:	Válida
Algoritmo:	RSA - SHA256		
Cadena de Firma:	5a-c8-e3-3a-24-02-df-bd-a3-ca-35-87-36-9a-8d-39-35-a8-63-8b-0b-cc-ed-9b-36-7b-5a-56-98-94-fd-77-4d-92-78-25-87-c9-d4-c3-6e-f7-9f-c8-4a-19-86-4a-55-b8-a3-29-98-e3-0d-02-15-bd-8b-eb-4b-98-40-00-d2-52-28-e3-10-f9-01-b4-d1-88-fc-3c-49-b5-aa-64-34-b1-09-39-73-e7-b4-d0-41-32-bd-4d-7a-cf-e5-07-16-eb-35-d9-0a-6e-ea-d6-d3-66-cd-86-20-7e-80-68-d3-0a-fa-e7-d0-b1-43-01-4b-d3-25-52-93-57-3f-55-90-0d-dc-b2-14-60-ea-bb-9c-c3-9e-72-18-95-77-6a-46-a9-0f-9c-c4-0a-15-63-6d-83-e7-7b-34-a4-4e-7b-9d-28-3d-3a-a9-83-c7-d1-2d-96-bb-0c-4e-25-71-a8-31-1c-72-48-0f-29-28-36-eb-43-71-d5-f7-f6-86-75-9b-ac-f6-1f-7d-f6-57-bb-35-31-16-52-6c-56-2f-ec-7d-e3-50-b4-7d-23-9e-3a-21-e3-da-b8-0f-6a-b5-5e-2a-4c-08-73-5b-3d-f7-c7-8c-41-a7-d4-70-09-8e-dc-1c-bc-4e-f8-1a-0f-ce-d4-9c-ba-0d-f2-d3-ac-6a-bd		

OCSP

Fecha (UTC/CDMX):	26/04/2022 03:30:03 p. m. - 26/04/2022 10:30:03 a. m.
Nombre Respondedor:	Servicio OCSP de la AC del Poder Legislativo del Estado de Guanajuato

TSP

Fecha (UTC/CDMX):	26/04/2022 03:30:03 p. m. - 26/04/2022 10:30:03 a. m.
Nombre Emisor de Respuesta TSP:	Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1

CONSTANCIA NOM 151

Índice:	271824787
Fecha (UTC/CDMX):	26/04/2022 03:30:06 p. m. - 26/04/2022 10:30:06 a. m.

Emisor	AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL	Emisor Certificado	Autoridad Certificadora Raiz	Nombre del	
Respondedor:	PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO	TSP:	Segunda de Secretaria de Economia	Emisor:	Advantage Security PSC NOM151
	DE GUANAJUATO				
Número de Serie:	50.4c.45.47.30.31.30.35	Identificador de	637865658037019893	Número de Serie:	2c
		Respuesta TSP:			
		Datos	Kr93uMJoKO+NX7j5g1vX9LRJdLE=		
		Estampillados:			

• Firma Electrónica Certificada •
Autoridad Certificadora del Poder Legislativo del Estado de Guanajuato
