

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE MÉXICO

Al margen Escudo del Estado de México y un logotipo que dice: Estado de México ¡El poder de servir! y una leyenda que dice: Oficina de la Gobernadora.

DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO, DE LA LEY DE LA COMISIÓN DE IMPACTO ESTATAL, DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE MÉXICO, Y DE LA LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE MÉXICO; Y SE REFORMA EL ARTÍCULO DÉCIMO TRANSITORIO DEL DECRETO NÚMERO 230 DE LA "LX" LEGISLATURA DEL ESTADO DE MÉXICO, POR EL QUE SE REFORMAN DIVERSAS DISPOSICIONES Y SE EXPIDE LA LEY DE LA COMISIÓN DE IMPACTO ESTATAL, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL "GACETA DEL GOBIERNO" EL 5 ENERO DE 2021.

DELFINA GÓMEZ ÁLVAREZ, Gobernadora Constitucional del Estado Libre y Soberano de México, a sus habitantes sabed:

Que la Legislatura del Estado, ha tenido a bien aprobar lo siguiente:

La H. "LXII" Legislatura del Estado de México decreta:

DECRETO NÚMERO 358

ARTÍCULO PRIMERO. Se reforman las fracciones XVI y L del artículo 5.3, el párrafo primero de la fracción IV y sus incisos d), h) e i), las fracciones VII y XI del artículo 5.9, la fracción III del artículo 5.10, el párrafo segundo del inciso a), el párrafo segundo del inciso b.), los incisos c), e), h), m), n) y o) de la fracción X, el inciso c) de la fracción XIII del artículo 5.38, el artículo 5.41, la fracción III del artículo 5.42, los artículos 5.50 y 5.51, la fracción III del artículo 17.4, y los artículos 17.58 y 17.59, y se adicionan las fracciones I Bis, IV Bis, VI Bis, XXX Bis, XLVIII Bis y L Bis al artículo 5.3, el inciso j) a la fracción IV del artículo 5.9, los párrafos tercero y cuarto al inciso b) de la fracción X del artículo 5.38, y se derogan el inciso c) de la fracción XI del artículo 5.38 y la fracción I del artículo 17.63 del Código Administrativo del Estado de México, para quedar como sigue:

Artículo 5.3. ...

I. ...

I Bis. Área Privativa: Al espacio en un condominio destinado a vivienda, local, naves y elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro elemento que no sean áreas y bienes de uso común, sobre el cual existe un derecho de propiedad y de uso exclusivo, debidamente acreditado.

II. a IV. ...

IV Bis. Área Vendible o Enajenable: Al espacio de un predio o condominio, que es susceptible de un aprovechamiento con fines comerciales, de servicios o industriales.

V. y VI. ...

VI Bis. Caminos vecinales: A las vías de tránsito local de titularidad municipal, de bajo flujo vehicular, cuyo propósito es conectar pequeños centros poblados, parcelas, zonas agrícolas, industriales o comunidades cercanas, y que a su vez se vinculan con la red de vías públicas principales. Su función es garantizar la circulación de personas, bienes y servicios dentro del municipio y entre localidades próximas, contribuyendo a la integración territorial y al ordenamiento del desarrollo urbano y rural local.

VII. a XV. ...

XVI. Condominio Mixto: A la combinación en un mismo predio de las modalidades señaladas en las fracciones XIV y XV de este artículo; de igual forma cuando se combinen usos de suelo comercial, de servicios y habitacional.

XVII. a XXX. ...

XXX Bis. Licencia de Uso de Suelo: Al documento que autoriza ejercer el uso y aprovechamiento de un predio determinado, en el cual se establecen las normas a las cuales se encuentra sujeto el mismo, tales como: el coeficiente de ocupación del suelo, el coeficiente de utilización del suelo, la altura máxima de edificación, el número de cajones de estacionamiento, y en su caso el alineamiento y número oficial, además de señalar las restricciones procedentes del Plan Municipal de Desarrollo Urbano.



XXXI. a XLVIII. ...

XLVIII Bis. Vacío Urbano: Son espacios de suelo que permanecen sin ocuparse, o con construcciones temporales al interior de las zonas urbanas. Generalmente están rodeados de infraestructura urbana básica como agua potable, electrificación, drenaje y alcantarillado.

XLIX. ...

L. Vía Pública: Todo espacio de dominio público y uso común destinado al tránsito de personas peatonas y vehículos, así como a la prestación de servicios públicos y la instalación de infraestructura y mobiliario.

L Bis. Vivienda Intraurbana: Es el aprovechamiento habitacional orientado a la ejecución de vivienda que se realiza a través del desarrollo de inmuebles en vacíos urbanos, áreas subutilizadas o deterioradas que se encuentran en las zonas urbanas consolidadas previstas en los planes municipales de desarrollo urbano.

LI. y LII. ...

Artículo 5.9. ...

I. a III. ...

IV. Emitir las autorizaciones de conjuntos urbanos, condominios, subdivisiones, relotificaciones y fusiones, **de acuerdo con lo establecido** en este Libro, **su Reglamento y demás normatividad aplicable.**

...

...

a) a c) ...

d) La enajenación y gravamen de lotes **y áreas privativas;**

e) a g) ...

h) La extinción por renuncia de autorizaciones;

i) Cualquier otra que en términos de este Libro y su reglamento requiera autorización; y

j) Autorizar fideicomitir, gravar o afectar lotes, la subrogación y causahabencia de derechos y obligaciones de los acuerdos de autorización.

V. y VI. ...

VII. Coordinar la entrega-recepción a los municipios y a las autoridades estatales competentes de las áreas de donación, obras de urbanización, equipamiento urbano **y en su caso infraestructura primaria** de los conjuntos urbanos; **así como, en subdivisiones y condominios en los que se establezcan obras de equipamiento y áreas de donación, así mismo, vigilar la entrega de las obras de urbanización de los condominios por parte del titular de la autorización al comité de administración o persona que administra el condominio y en caso de no estar constituido dicho comité, al municipio;**

VIII. a X. ...

XI. Coadyuvar en la elaboración de lineamientos de carácter urbano para la regularización de la tenencia de la tierra, **con las autoridades competentes;**

XII. a XXX. ...

Artículo 5.10. ...

I. y II. ...

III. Aprobar los proyectos ejecutivos, las memorias de cálculo, las especificaciones técnicas de las obras de infraestructura hidráulica, sanitaria y de urbanización, que establezcan los acuerdos de autorización de conjuntos urbanos, subdivisiones y condominios, **a través de sus dependencias, entidades u organismos descentralizados competentes,** con excepción de los proyectos que sean de competencia de las autoridades estatales o federales;

IV. a XXVI. ...



Artículo 5.38. ...**I. a IX. ...****X. ...****a) ...**

Tratándose de los conjuntos urbanos, las áreas de donación de terreno destinadas a equipamiento urbano a favor del Estado y del municipio, según corresponda, podrán cumplirse previa determinación de la Secretaría, por medio del depósito del valor económico que se determine a través del Instituto de Información e Investigación Geográfica Estadística y Catastral del Estado de México; de conformidad con las disposiciones reglamentarias de éste y demás disposiciones jurídicas aplicables.

...

b) ...

Tratándose de obras de equipamiento urbano regional, el titular de la autorización podrá cumplir con dicha obligación, mediante el depósito de su valor económico al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional, de conformidad con lo que establezcan las disposiciones reglamentarias de este Libro.

El cálculo del valor de las obras de equipamiento urbano regional y municipal será determinado por la Secretaría, con base al tabulador de precios unitarios, generado por las dependencias estatales y municipales, así como organismos auxiliares que resulten beneficiarios con dichas obras, entidades que deberán de tomar en consideración la tipología del proyecto. Asimismo, el tabulador de precios unitarios deberá ser actualizado anualmente.

Cuando estas obras no se hayan cumplido dentro del plazo fijado y el ejercicio fiscal haya cambiado, su valor será actualizado de conformidad a lo determinado por la autoridad competente.

...

c) Adquirir e instalar un medidor electrónico de consumo para determinar el volumen del suministro de agua por cada unidad privativa que se ubique en el conjunto urbano autorizado;

d) ...

e) Obtener la autorización e iniciar las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano que establezcan los acuerdos de autorización de los desarrollos, en un plazo máximo de nueve meses contados a partir de la publicación de la autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno";

f) y g) ...

h) Garantizar los defectos y vicios ocultos de las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano, mediante fianza o hipoteca; garantías que deberá constituir a favor del Gobierno del Estado o del municipio según corresponda la recepción de las mismas, por un **periodo de tres años y un** monto equivalente al veinte por ciento del valor de las obras al momento de su entrega recepción.

...

i) a l) ...

m) Proporcionar a las autoridades federales, estatales y municipales competentes, **el fácil acceso al desarrollo, así como proporcionar** toda la información y documentación que les sea requerida, para la **adecuada** supervisión de las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano que establezcan las autorizaciones; **de igual manera**, otorgar **al personal designado** para la supervisión, **el reporte de avance progresivo** de las obras, y todas las facilidades que se requieran para el adecuado seguimiento de las mismas y acatar las observaciones que formulen las autoridades competentes, con motivo de **las supervisiones** que **se** realicen durante la ejecución de las obras;

n) Dar aviso de la terminación de las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento y hacer la entrega **formal** de las mismas a las autoridades municipales, estatales **o al comité de administración o a la persona que administra el condominio** según corresponda, de conformidad con lo que prescriban las disposiciones reglamentarias del presente Libro;

o) Prestar gratuitamente los servicios de suministro de agua potable y drenaje a los adquirentes de las viviendas del desarrollo autorizado, hasta en tanto el desarrollador entregue **formalmente** al Municipio correspondiente **o, en su caso, al comité de administración o a la persona que administra el condominio**, las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano establecidas en la Autorización; y



p) ...

XI. ...

a) y b) ...

c) Derogado.

XII. ...

XIII. ...

a) y b) ...

c) El restante veinticinco por ciento, cuando se tenga concluido el cien por ciento de dichas obras **y entregadas formalmente a la autoridad municipal, estatal o al comité de administración o a la persona que administra el condominio.**

...

...

XIV. a XVI. ...

Artículo 5.41. Las subdivisiones que impliquen la autorización de treinta o más viviendas o **de predios con superficie mayor a tres mil metros cuadrados, quedarán sujetas a lo establecido en las disposiciones reglamentarias de este Libro. Al igual que las subdivisiones con usos diferentes al habitacional, con un coeficiente de utilización de tres mil o más metros cuadrados de construcción.**

Artículo 5.42. ...

I. y II. ...

III. Los titulares de subdivisiones de predios o inmuebles con tres mil metros cuadrados o más de superficie, **así como las que impliquen la autorización de treinta o más viviendas, o subdivisiones en usos diferentes al habitacional con un coeficiente de utilización de tres mil o más metros cuadrados de construcción**, ubicados en áreas urbanas o urbanizables, quedarán obligados a ceder áreas de donación **y construir** equipamiento urbano, de acuerdo con el uso que se autorice, de conformidad con lo que establezca la reglamentación del presente Libro;

IV. ...

Artículo 5.50. Para la autorización de los condominios que impliquen el desarrollo de treinta o más viviendas, **o aquellos que se ejecuten en predios con una superficie de tres mil o más metros cuadrados de terreno**, o en otros usos **diferentes al habitacional con un coeficiente de utilización de tres mil o más metros cuadrados de construcción**, serán aplicables los lineamientos que para los conjuntos urbanos establece el artículo 5.38 del presente Código, **de acuerdo con el uso, tipología y número de viviendas que se autoricen, de conformidad con lo que establezca la reglamentación del presente Libro.**

Los titulares de los condominios que se proyecte realizar en lotes provenientes de conjuntos urbanos o subdivisiones **autorizadas** no estarán afectos a la obligación de ejecutar obras ni donar áreas para equipamiento urbano, **siempre y cuando no se incremente el número de lotes y/o viviendas previamente autorizadas.**

Artículo 5.51. En condominios horizontales y verticales habitacionales y mixtos, el número máximo de viviendas deberá ser concordante con la densidad y normatividad establecidas en los planes municipales de desarrollo urbano **o a la autorización del conjunto urbano autorizado.** Tratándose de condominios horizontales, se deberá contar con una administración condominal hasta por cada sesenta viviendas y en condominios verticales, una administración condominal por cada edificio. En condominios que incluyan usos mixtos compatibles, la administración condominal comprenderá los condominios horizontales o verticales según corresponda y conforme la autorización respectiva.

Artículo 17.4. ...

I. y II. ...

III. **Evaluación Técnica de Impacto en materia de Movilidad.** A la resolución técnica de la Secretaría de Movilidad, que determina la factibilidad de incorporar a la infraestructura vial o de cuota, el flujo vehicular y peatonal previsto, como consecuencia de la construcción, ampliación, modernización u operación de edificaciones o instalaciones de impacto urbano, así como las obras y acciones que, en su caso, deben llevarse a cabo para mitigar su efecto;



IV. a IX. ...

Artículo 17.58. Se emitirán las evaluaciones técnicas de impacto en materia **de movilidad**, tratándose de los casos a que se refiere el artículo 5.35 de este Código, para lo cual, podrán utilizarse las tecnologías de la información, medios y plataformas tecnológicas respectivas.

Artículo 17.59. La evaluación técnica de impacto en materia **de movilidad** es la resolución técnica que determina la factibilidad de incorporar a la infraestructura vial o de cuota, el flujo vehicular y peatonal previsto, como consecuencia de la construcción, ampliación, modernización u operación de edificaciones o instalaciones de impacto urbano, así como las obras y acciones que, en su caso, deban llevarse a cabo para mitigar su efecto, **de conformidad con lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley de Movilidad y Seguridad Vial del Estado de México y sus Municipios.**

Artículo 17.63.- ...**I. Derogada.****II. y III. ...**

ARTÍCULO SEGUNDO. Se reforman las fracciones III, IV, VII y VIII del artículo 2, el artículo 3, las fracciones III, IV, V, XV y XVI del artículo 4, la fracción VI del artículo 8, las fracciones V y VI del artículo 14, el párrafo primero y las fracciones I, IV, V y VI del artículo 15, el párrafo tercero del artículo 16, el párrafo primero del artículo 19, las fracciones IV, VIII y IX del artículo 22, y los artículos 23 y 24; y se adicionan un párrafo tercero al artículo 11, los párrafos tercero y cuarto recorriendo los subsecuentes al artículo 16, y un párrafo sexto al artículo 20, y se derogan la fracción IX del artículo 2 y la fracción XVII del artículo 4 de la Ley de la Comisión de Impacto Estatal, para quedar como sigue:

Artículo 2. ...**I. y II. ...**

III. Evaluación de Impacto Estatal: Al documento de carácter permanente emitido por la Comisión de Impacto Estatal, sustentado en una o más evaluaciones técnicas de impacto en materias de desarrollo urbano, protección civil, medio ambiente, movilidad, agua, drenaje, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales, previo análisis normativo multidisciplinario, según corresponda, cuya finalidad es determinar la factibilidad de proyectos nuevos o ampliaciones, que por el uso o aprovechamiento del suelo generen efectos en la infraestructura, el equipamiento urbano, servicios públicos, en el entorno ambiental o protección civil, en términos de las disposiciones jurídicas aplicables;

IV. Evaluación Técnica de Impacto: Al análisis efectuado por las dependencias y organismos auxiliares de la administración pública estatal según corresponda en materias de desarrollo urbano, protección civil, medio ambiente, movilidad, agua, drenaje, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales, respecto de proyectos nuevos o ampliaciones, que por el uso o aprovechamiento de suelo generen efectos en la infraestructura, el equipamiento urbano, servicios públicos, en el entorno ambiental o protección civil, en términos de las disposiciones jurídicas aplicables, cuya resolución de procedencia o improcedencia podrá ser emitida, inclusive mediante el uso de plataformas tecnológicas, por las autoridades correspondientes;

V. a VI Bis. ...

VII. Proyecto Nuevo: A proyectos que requieran la emisión de la Evaluación de Impacto Estatal **de conformidad con la normatividad vigente;**

VIII. Proyecto de Ampliación: A proyectos que cuenten previamente con un Dictamen Único de Factibilidad y/o Evaluación de Impacto Estatal **o hayan sido evaluados por algún otro instrumento legal de carácter Estatal**, que requieran evaluación del impacto de construcción adicional;

IX. Derogada.**X. a XII. ...**

Artículo 3. La Comisión tiene por objeto tramitar y en su caso, emitir la Evaluación de Impacto Estatal con base en las evaluaciones técnicas de impacto, en materia de desarrollo urbano, protección civil, medio ambiente, movilidad y agua, drenaje, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales, que emitan las instancias responsables, cuando así se prevea en los requisitos para, proyectos nuevos o ampliaciones, en términos de las disposiciones jurídicas aplicables, bajo los principios de legalidad, economía, sencillez, honradez, prontitud, imparcialidad y transparencia.

Artículo 4. ...**I. y II. ...**

III. Establecer el formato digital e impreso de solicitud para la recepción e integración de la carpeta del proyecto nuevo o ampliación que contendrá los tramites, requisitos y tiempos de respuesta, para obtener la Evaluación de Impacto Estatal;

IV. Recibir analizar, requerir e integrar la documentación de los proyectos nuevos o ampliaciones, incluso por medios digitales, para aceptar la solicitud y emitir la Evaluación de Impacto Estatal o, en su caso, la determinación que proceda;

V. Requerir a las instancias responsables de emitir las Evaluaciones Técnicas de Impacto los proyectos nuevos o ampliaciones sometidos a su consideración;

VI. a XIV. ...

XV. Establecer mecanismos y requisitos para la regularización de proyectos nuevos o ampliaciones que hubieran iniciado o concluido sin los dictámenes, permisos, evaluaciones, opiniones o licencias correspondientes, sin perjuicio de las sanciones previstas en cada materia, en términos de las disposiciones jurídicas aplicables;

XVI. **Expedir manuales, medidas, criterios, lineamientos y demás disposiciones** para optimizar y precisar la operación de la Comisión y la emisión de la Evaluación de Impacto Estatal, **los cuales deberán ser publicados en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno"**;

XVII. **Derogada.**

XVIII. ...

Artículo 8. ...

I. a V. ...

VI. Solicitar al Instituto la práctica de visitas de verificación para comprobar si los proyectos nuevos o ampliaciones, cuentan con la Evaluación de Impacto Estatal, en su caso la renovación, la conservación de características bajo las cuales fue emitido dicho documento, o bien, el cumplimiento de condicionantes y obligaciones derivadas de la emisión de la Evaluación de Impacto Estatal;

VII. a XXXIII. ...

Artículo 11. ...

I. a IX. ...

...

El Consejo Consultivo, a través de su presidencia, podrá invitar a las sesiones a personas representantes de los sectores público, privado y social, especialistas o personas relacionadas con los temas a discutir, incluyendo a personas representantes de cámaras u organizaciones empresariales.

...

...

Artículo 14. ...

I. a IV. ...

V. Ubicación del predio o inmueble donde se pretende realizar el proyecto nuevo o ampliación;

VI. Descripción general del proyecto nuevo o ampliación, y

VII. ...

Artículo 15. A la solicitud de la Evaluación de Impacto Estatal se deberá acompañar **documento escaneado de su original, en medio electrónico y en original para cotejo, la documentación siguiente:**

I. Identificación oficial **vigente** de la o el interesado y, en su caso, de su representante legal;

II. y III. ...



IV. Documento que acredite la propiedad **del predio y/o predios** inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México. En el caso de propiedad social, se acreditará con los documentos previstos por la legislación agraria. En caso de posesión, con el contrato respectivo **vigente, el cual deberá corresponder con la superficie total del predio;**

V. Constancia de Situación Fiscal;

VI. Imagen satelital georreferenciada con coordenadas UTM por cada vértice del polígono, de la localización del predio o predios, acotando las medidas, colindancias y la superficie total y, en su caso, la superficie arrendada u otorgada en comodato, que coincidan con el documento que acredite la propiedad o posesión presentado ante la Comisión, así como precisar el domicilio del proyecto, y

VII. ...

Artículo 16. ...

...

La Comisión podrá requerir en todo momento para cotejo la presentación de los documentos originales correspondientes que hayan sido presentados a través de la Ventanilla Electrónica Única.

La Comisión únicamente podrá pronunciarse respecto de la presentación de los requisitos específicos y no sobre su contenido y alcance, lo cual corresponde a las instancias responsables.

Si transcurrido el plazo no se ha dado cumplimiento, o la persona solicitante no ha acudido a realizar el cotejo de documentos solicitado, la Comisión tendrá por desechada la solicitud.

...

...

Artículo 19. Recibidos en las oficinas de la Comisión o la ventanilla correspondiente, los documentos que acrediten los requisitos, se proporcionará el acuse de recibo y en un plazo no mayor a tres días hábiles, la Comisión solicitará por única ocasión la práctica de la visita colegiada en el predio o inmueble donde se pretenda realizar el proyecto nuevo o ampliación, precisando el objeto y alcance de la misma.

...

...

Artículo 20. ...

...

...

...

...

Si las instancias responsables no emiten la prevención dentro del plazo establecido en el párrafo segundo del presente artículo, estarán impedidas para realizar la prevención con posterioridad, por lo que procederán a emitir la Evaluación Técnica de Impacto o la determinación correspondiente dentro del plazo establecido.

Artículo 22. ...

I. a III. ...

IV. Proyecto nuevo o ampliación que se pretende realizar;

V. a VII. ...

VIII. Análisis de las condicionantes a cumplir para mitigar los efectos que pudiera ocasionar el proyecto nuevo o ampliación, así como el plazo para su cumplimiento, en su caso;

IX. Resolutivo que determine la procedencia, improcedencia o condicionamiento del proyecto nuevo o ampliación, y



X. ...

Artículo 23. Si de alguna de las Evaluaciones Técnicas de Impacto se advierte la improcedencia del proyecto nuevo o ampliaciones, se emitirá determinación en sentido negativo.

Artículo 24. Solo se expedirá la Evaluación de Impacto Estatal cuando cada una de las instancias responsables de emitir la Evaluación Técnica de Impacto, en el ámbito de su competencia la emitan en sentido favorable, respecto del proyecto nuevo o ampliación de que se trate.

ARTÍCULO TERCERO. Se reforman las fracciones X y XXXVI del artículo 55 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, para quedar como sigue:

Artículo 55. ...

I. a IX. ...

X. Emitir la Evaluación Técnica de Impacto en materia **de movilidad**, tratándose de los casos previstos en el artículo 5.35 del Código Administrativo del Estado de México y demás disposiciones jurídicas aplicables;

XI. a XXXV. ...

XXXVI. Emitir los lineamientos para la emisión de la Evaluación Técnica de Impacto en materia **de movilidad**;

XXXVII. a LVI. ...

ARTÍCULO CUARTO. Se reforma el artículo 3, la fracción XIII del artículo 14, la fracción XVIII del artículo 16, las fracciones I y II del artículo 21, y el artículo 22 y se adicionan las fracciones XIV y XV al artículo 14, las fracciones XIX, XX, XXI, XXII, XXIII, y XXIV al artículo 16 y las fracciones IV, V y VI al artículo 21 de la Ley de Vivienda del Estado de México, para quedar como sigue:

Artículo 3.- La política estatal y los programas, así como el conjunto de instrumentos y acciones que señala este ordenamiento, se conducirán al desarrollo y promoción de las actividades de las dependencias y entidades de la administración pública estatal en materia de vivienda, su coordinación con los municipios y la concertación con los sectores social o privado, **a fin de sentar las bases para aspirar a un desarrollo estatal más equitativo, que integre entre sí a los centros de población más desarrollados con los centros de desarrollo productivo, considerando también a los de menor desarrollo, para corregir las disparidades regionales y las inequidades sociales derivadas de un desordenado crecimiento de las zonas urbanas.**

Artículo 14.- ...

I. a XII. ...

XIII. Gestionar, impulsar y promover políticas públicas, acciones, beneficios o programas de vivienda de alquiler; priorizando a quienes se encuentren en situación de riesgo, pobreza, vulnerabilidad o marginación.

XIV. Incentivar y gestionar la participación del sector privado en los programas de vivienda social, en favor de grupos vulnerables en pobreza o pobreza extrema.

XV. Las demás que le confiera esta Ley, y demás ordenamientos aplicables en la materia.

Artículo 16.- ...

I. a XVII. ...

XVIII. Fomentar la calidad de la vivienda;

XIX. Proveer esquemas que permitan la participación de las comunidades de diversas regiones de la entidad, incluidos los pueblos y comunidades indígenas y afromexicanas, principalmente situadas en zonas en alta y muy alta marginación.

XX. Incorporar estrategias que fomenten la concurrencia de los sectores público, social y privado para satisfacer las necesidades de vivienda, en sus diferentes tipos y modalidades.

XXI. Promover medidas de mejora regulatoria encaminadas a fortalecer la seguridad jurídica y disminuir los costos de la vivienda.

XXII. Promover una distribución y atención equilibrada de las acciones de vivienda en todo el territorio estatal, considerando las necesidades y condiciones locales y regionales, así como los distintos tipos y modalidades del proceso habitacional.



XXIII. Promover medidas que proporcionen a la población información suficiente para la toma de decisiones sobre las tendencias del desarrollo urbano en su localidad y acerca de las opciones que ofrecen los programas institucionales y el mercado, de acuerdo con sus necesidades, posibilidades y preferencias.

XXIV. Impulsar o propiciar el acceso a una vivienda digna y adecuada mediante la implementación de acciones de alquiler, con la participación de los sectores público, social y/o privado.

Artículo 21.- ...

I. Coordinar y concertar las acciones para cumplir los objetivos, **prioridades y estrategias de las políticas y programas de suelo y vivienda, así como de los fines y objetivos de esta Ley.**

II. Dar integralidad y coherencia a las acciones, instrumentos y procesos orientados a la satisfacción de las necesidades de vivienda, **particularmente de la población en situación de pobreza.**

III. ...

IV. Promover y garantizar la participación articulada de todos los factores productivos cuyas actividades incidan en el desarrollo de la vivienda.

V. Fortalecer la coordinación entre el Gobierno Estatal y los municipios, así como inducir acciones de concertación con los sectores social y privado, y

VI. Promover la coordinación interinstitucional entre las diferentes instancias federales relacionadas con la vivienda.

Artículo 22.- El Sistema Estatal de Vivienda estará integrado **por** el Ejecutivo del Estado, la Secretaría, el Instituto y los municipios, y en su caso con la participación de los sectores público, social o privado.

ARTÍCULO QUINTO. Se reforma el Artículo Décimo Transitorio del Decreto Número 230 de la "LX" Legislatura del Estado de México, por el que se reforman diversas disposiciones y se expide la Ley de la Comisión de Impacto Estatal, publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" el 5 enero de 2021, para quedar como sigue:

DÉCIMO. Los Dictámenes Únicos de Factibilidad emitidos con anterioridad **y que se encontraban vigentes** a la entrada en vigor del presente decreto, tendrán vigencia permanente y se sujetarán a las disposiciones previstas en el presente Decreto.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Decreto en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

SEGUNDO. El presente Decreto entrará en vigor el día de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

TERCERO. Los asuntos que se encuentren en trámite a la fecha de entrada en vigor del presente Decreto serán tramitados y resueltos conforme a las disposiciones vigentes al inicio de su sustanciación.

CUARTO. La Comisión de Impacto Estatal, en un término no mayor a noventa días hábiles a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, expedirá y publicará los criterios referidos en el artículo 4, fracción XVI, del presente Decreto.

QUINTO. El Poder Ejecutivo del Estado, en un plazo que no exceda de ciento ochenta días hábiles, a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, deberá reformar las disposiciones reglamentarias correspondientes de conformidad con el presente Decreto.

SEXTO. Las erogaciones que se generen con motivo de la entrada en vigor del presente Decreto se sujetarán a la disponibilidad presupuestaria y financiera, y deberán cubrirse con cargo al presupuesto aprobado a los entes públicos competentes para el ejercicio fiscal en curso y subsecuentes.

Lo tendrá entendido la Gobernadora del Estado, haciendo que se publique y se cumpla.

Dado en el Palacio del Poder Legislativo, en la ciudad de Toluca de Lerdo, Capital del Estado de México, a los diez días del mes de septiembre del dos mil veintiséis.- Presidente.- Dip. Vladimir Hernández Villegas.- (Rúbrica).- Secretaria.- Dip. Yesica Yanet Rojas Hernández.- (Rúbrica).- Secretaria.- Dip. Arleth Stephanie Grimaldo Osorio.- (Rúbrica).- Secretario.- Dip. Mariano Camacho San Martín.- (Rúbrica).- Secretaria.- Dip. Rocío Alexia Dávila Sánchez.- (Rúbrica).- Secretaria.- Dip. Maricela Beltrán Sánchez.- (Rúbrica).

Por tanto, mando se publique, circule, observe y se le dé el debido cumplimiento.

Toluca de Lerdo, México, a 17 de septiembre de 2026.- **La Gobernadora Constitucional del Estado de México, Mtra. Delfina Gómez Álvarez.- Rúbrica.- El Secretario General de Gobierno, Horacio Duarte Olivares.- Rúbrica.**



DIP. OCTAVIO MARTÍNEZ VARGAS
Distrito VI – Ecatepec de Morelos

“2025. Bicentenario de la vida municipal en el México”.

Dip. Martha Azucena Camacho Reynoso
Presidenta de la Mesa Directiva del
Primer Periodo de Sesiones
Ordinarias del Segundo Año de
Ejercicio Constitucional de la LXII
Legislatura del Estado Libre y
Soberano de México

Octavio Martínez Vargas, Diputado del grupo parlamentario de morena en la LXII Legislatura del Congreso del Estado Libre y Soberano de México. Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 51 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano y los artículos 28 fracción I, 38, 79 y 81 fracciones I, II y III de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de México, someto por su digno conducto, ante esa Honorable Asamblea, la Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se reforman los artículos 1, 2, 3, 5, 8, 10, 16, 18, 21, 22, 23, 44, 45, se adiciona el artículo 22 bis y se deroga el artículo 29 de la Ley de Vivienda del Estado de México, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El derecho a una vivienda digna y decorosa se encuentra consagrado en el **artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**, como uno de los pilares fundamentales para garantizar condiciones de vida adecuadas, proteger la dignidad humana y promover la justicia social. Este derecho trasciende la sola disposición de un techo; abarca el acceso a servicios básicos, seguridad jurídica, sustentabilidad, habitabilidad, accesibilidad y pertenencia.

En congruencia con este mandato constitucional, se ha establecido en el ámbito federal un marco jurídico robusto a través de la **Ley de Vivienda**, que establece los lineamientos generales para la formulación y ejecución de la política nacional de vivienda. No obstante, la **Ley de Vivienda del Estado de México**, vigente actualmente, presenta notables **divergencias normativas y técnicas** con respecto al marco federal, lo cual ha derivado en limitaciones para armonizar las políticas públicas, debilitar los mecanismos de coordinación intergubernamental y generar obstáculos para implementar programas de vivienda social con cobertura y efectividad adecuadas.

Estas disparidades normativas generan **vacíos en temas clave**, como la producción social de vivienda, el financiamiento público y privado, el diseño urbano sustentable, la regularización del suelo, el combate a la marginación territorial, y la atención a grupos prioritarios como las personas en situación de pobreza, vulnerabilidad o riesgo. Asimismo, dificultan la **integración sistémica** de las acciones estatales y municipales en el marco de la Política Nacional de Vivienda.

Por tal motivo, la presente iniciativa propone **reformar, adicionar y derogar diversos artículos** de la Ley de Vivienda del Estado de México, con el objeto de homologarla a los principios, definiciones y lineamientos establecidos en la Ley General, alineando así la legislación estatal con una visión integral, progresiva y sustentable del derecho a la vivienda. Entre las principales razones que justifican esta reforma destacan:

- **Fortalecer la seguridad jurídica de los ciudadanos**, al dotar al marco estatal de mayor claridad normativa y coherencia con los instrumentos federales;
- **Aumentar la eficacia institucional**, al establecer mecanismos de coordinación intergubernamental y concertación con los sectores social y privado;



- **Consolidar el enfoque de derechos humanos**, incorporando una definición amplia de vivienda digna, así como el reconocimiento de derechos colectivos, principios de equidad, sostenibilidad y accesibilidad;
- **Facilitar el acceso a programas y financiamientos federales**, al garantizar compatibilidad legal en los procesos de planeación, ejecución y evaluación;
- **Promover la producción y autoproducción social de vivienda**, mediante instrumentos que reconozcan y fortalezcan las prácticas autogestivas, solidarias y comunitarias.

En este sentido, se proponen reformas a los **artículos 1, 2, 3, 5, 8, 10, 16, 18, 21, 22, 23, 44 y 45**, así como la adición del artículo 22 Bis y la derogación del artículo 29. Con estas modificaciones se busca construir una **política estatal de vivienda más justa, eficiente, equitativa y transparente**, sustentada en las siguientes directrices:

- La **homologación de principios rectores** en materia de vivienda, como equidad, legalidad, participación ciudadana, inclusión, sustentabilidad y derecho al hábitat.
- La incorporación de **definiciones normativas actualizadas**, incluyendo conceptos como vivienda social, espacios habitables, estímulos, producción social de vivienda y población en situación de riesgo, pobreza o vulnerabilidad.
- La delimitación clara de **atribuciones entre los tres órdenes de gobierno**, fortaleciendo la planeación local y regional, así como la corresponsabilidad en la ejecución de programas de vivienda.
- La creación de un **Sistema Estatal de Vivienda** funcional, con capacidad de integrar, coordinar, dar seguimiento y evaluar de manera transversal la política de vivienda, articulando los esfuerzos de dependencias estatales, gobiernos municipales y sectores sociales y productivos.
- El diseño de un **Programa Estatal de Vivienda** con diagnósticos, objetivos, metas, estrategias, acciones prioritarias, previsiones presupuestales y mecanismos de evaluación que reflejen las realidades regionales y sociales del Estado de México.
- El reconocimiento del derecho ciudadano a **denunciar violaciones al derecho a la vivienda** y a acceder a la información pública en esta materia, fortaleciendo la **transparencia, la rendición de cuentas y el combate a la corrupción**.

Asimismo, esta iniciativa contempla la integración de mecanismos de **mejora regulatoria**, el impulso a la **participación comunitaria**, y la implementación de **instrumentos de planeación urbano-territorial**, indispensables para lograr un desarrollo urbano ordenado, inclusivo y resiliente ante el cambio climático y los desafíos sociales contemporáneos.

La reforma que se presenta es estratégica y urgente, en tanto contribuye a cumplir con los compromisos establecidos en la **Agenda 2030 de las Naciones Unidas**, particularmente con el **Objetivo de Desarrollo Sostenible 11**, que busca lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles. Además, alinea al Estado de México con los principios de la **Nueva Agenda Urbana** de ONU-Hábitat, el **Plan Nacional de Desarrollo 2025-2030**, y el **Plan Estatal de Desarrollo** en su vertiente de bienestar social y desarrollo territorial.

Por todo lo anteriormente expuesto, y con fundamento en los artículos 51 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, y los artículos 28 fracción I, 38, 79 y 81 fracciones I, II y III de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de México, se somete a la consideración de esta Honorable Asamblea la presente iniciativa, con el firme propósito de garantizar, mediante una legislación actualizada y coherente, el derecho de todas y todos los mexiquenses a una vivienda digna, adecuada y asequible.

Dip. Octavio Martínez Vargas



"2026. Año Humanismo Mexicano en el Estado de México".**Oficina de la Gobernadora**Toluca de Lerdo, México,
a 5 de agosto de 2026.**DIPUTADA
MARTHA AZUCENA CAMACHO REYNOSO
PRESIDENTA DE LA DIPUTACIÓN PERMANENTE DE
LA H. "LXII" LEGISLATURA DEL ESTADO DE MÉXICO
PRESENTE**

DELFINA GÓMEZ ÁLVAREZ, Gobernadora Constitucional del Estado Libre y Soberano de México, en ejercicio de la facultad que me confieren los artículos 51, fracción I, y 77, fracción V, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, y con fundamento en el numeral 56 del mismo ordenamiento, se somete a la consideración de esa H. Legislatura, por el digno conducto de Usted, la presente **Iniciativa de Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Administrativo del Estado de México, de la Ley de la Comisión de Impacto Estatal y de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México**, de conformidad con la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Plan de Desarrollo del Estado de México 2023-2029 está diseñado para atender los problemas históricos de la entidad, sustentado en un diálogo permanente con el pueblo y sintetiza los principios del Humanismo Mexicano, promoviendo el progreso con justicia, pluralidad, inclusión, austeridad y honestidad.

Dentro del Eje de Cambio 1. *Cero Corrupción y Gobierno del Pueblo y para el Pueblo: Estado de Derecho y austeridad*, se establece la *Línea de Acción 1.4.1.1 Fortalecer los marcos legales y regulatorios para el correcto funcionamiento de la administración pública estatal*, con el propósito de reducir la brecha entre el gobierno y la ciudadanía, fomentar la confianza en las instituciones públicas y su influencia en las decisiones gubernamentales. En este sentido, se considera necesario robustecer las capacidades de las instituciones del Gobierno del Estado de México mediante el fortalecimiento de los marcos legales y regulatorios para el correcto funcionamiento de la administración pública estatal, con el objetivo de mejorar el desempeño institucional, incentivar capacidades administrativas y de gestión, y generar legitimidad y cohesión social.

Con la emisión del Decreto número 182, publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" el 11 de septiembre de 2023, se expidió la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, a través de la cual, se modificó la denominación de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, ahora Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura. Asimismo, se descentralizó la Comisión del Agua del Estado de México, que pasó a formar parte de la recién creada Secretaría del Agua, lo que implicó la derogación de atribuciones que anteriormente correspondían a la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura y la adición de nuevas facultades derivadas de su cambio de denominación.

Posteriormente, el 5 de abril de 2024 se publicó en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" el Decreto número 252, mediante el cual se reformaron, adicionaron y derogaron diversos ordenamientos legislativos para armonizarlos con la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, mediante este Decreto, se realizaron modificaciones en la estructura y atribuciones de diversas dependencias, con el propósito de garantizar la eficiencia administrativa y operativa de la administración pública estatal.

De conformidad con el artículo 38 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura tiene a su cargo el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, la regulación del desarrollo urbano de los centros de población y la vivienda, así como la coordinación y evaluación de las acciones y programas orientados al desarrollo armónico y sostenible de las zonas metropolitanas. También se encarga de la ejecución de obras públicas bajo su competencia y la promoción y desarrollo de infraestructura en la entidad.



Derivado de estas modificaciones normativas, la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura ha adecuado sus actos de autoridad y procedimientos administrativos a fin de alinearlos con los objetivos, estrategias y líneas de acción establecidos en el Plan de Desarrollo del Estado de México 2023-2029. En concordancia con la armonización legislativa impulsada por esta Soberanía, resulta necesario modificar el marco legal en materia de desarrollo urbano respecto al Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, denominado del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y el Desarrollo Urbano de los Centros de Población y de la Ley de la Comisión de Impacto Estatal, órgano desconcentrado de esa Secretaría, responsable de la emisión de la Evaluación de Impacto Estatal.

En ese sentido, las modificaciones propuestas buscan dar mayor claridad a los conceptos normativos establecidos, otorgando certeza en los trámites relacionados con el desarrollo urbano y reflejando la realidad operativa de la Comisión de Impacto Estatal y de las instancias responsables. Con ello, se fortalecerán los procedimientos administrativos y se garantizará la correcta aplicación de las disposiciones normativas vigentes, alineando su implementación con el marco jurídico aplicable y con las políticas de desarrollo sostenible promovidas por el Gobierno del Estado de México.

De tal manera, resulta indispensable armonizar la Ley de la Comisión de Impacto Estatal, con el Código Administrativo del Estado de México y su Reglamento, ya que en estos últimos ordenamientos se norma las autorizaciones subsecuentes a la Evaluación de Impacto Estatal, como por ejemplo, la licencia de uso de suelo, los cambios de uso de suelo, entre otras, autorizaciones que, al igual que la Evaluación de Impacto Estatal, están configuradas para otorgarse por el predio en su totalidad y no sólo por una fracción, ya que esto conllevaría una subdivisión, en el entendido que los coeficientes de ocupación y utilización del suelo se calculan precisamente tomando en consideración la unidad de propiedad.

Asimismo, la propuesta incorpora definiciones clave como "Área Privativa", "Área Vendible o Enajenable", "Caminos Vecinales", "Licencia de Uso de Suelo", "Vacío Urbano" y "Vía pública" con la finalidad de brindar mayor claridad en los conceptos normativos y mejorar la regulación de los procesos de ordenamiento territorial. Además, se introduce la figura de "Vivienda Intraurbana" para regular su desarrollo en espacios urbanos subutilizados y fomentar ciudades más compactas y sostenibles.

También se establecen precisiones sobre los trámites y autorizaciones en materia de uso de suelo, subdivisiones y condominios, con el fin de fortalecer la seguridad jurídica y la certeza en los procedimientos administrativos y se eliminan figuras que no resultaban compatibles con la normativa en materia urbana, como la ejecución de obra pública como forma de cumplimiento de obligaciones, ya que esta tiene su propia normatividad aplicable, que es el Libro Décimo Segundo del Código Administrativo del Estado de México y su Reglamento.

En atención a la publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" el 21 de mayo de 2024 de Ley de Movilidad y Seguridad Vial del Estado de México y sus Municipios, que establece la atribución de la Secretaría de Movilidad de llevar a cabo la evaluación técnica de impacto en materia de movilidad, es necesario poder armonizar el marco jurídico estatal en materia del trámite realizado ante la Comisión de Impacto Estatal para unificar la evaluación técnica competencia de la Secretaría de Movilidad y establecer concretamente dicha evaluación de conformidad con la última legislación rectora de la materia a nivel estatal; en este sentido la propuesta homologa las referencias en las diversas normas a fin de coincidir con la evaluación técnica en materia de movilidad prevista en dicha Ley de Movilidad.

En mérito de lo anteriormente expuesto, se somete a la consideración de esa H. Legislatura, la presente Iniciativa

Reitero a usted la seguridad de mi atenta y distinguida consideración.

Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Toluca de Lerdo, capital del Estado de México, a los cinco días del mes de agosto del año dos mil veintiséis.

**La Gobernadora Constitucional
del Estado de México**

Mtra. Delfina Gómez Álvarez



GRUPO PARLAMENTARIO DEL PARTIDO VERDE ECOLOGISTA DE MÉXICO
"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Toluca de Lerdo, Estado de México a _____ de _____ de 2024.

DIP. MAURILIO HERNÁNDEZ GONZÁLEZ
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA
LXII LEGISLATURA DEL H. PODER LEGISLATIVO
DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MÉXICO
P R E S E N T E

Honorable Asamblea:

Quienes suscriben **JOSÉ ALBERTO COUTTOLENC BUENTELLO, HÉCTOR RAÚL GARCÍA GONZÁLEZ, HONORIA ARELLANO OCAMPO, MARTHA AZUCENA CAMACHO REYNOSO, ISRAEL ESPÍNDOLA LÓPEZ, GLORIA VANESSA LINARES ZETINA, CARLOS ALBERTO LÓPEZ IMM, ISAÍAS PELÁEZ SORIA, ITZEL GUADALUPE PÉREZ CORREA Y MIRIAM SILVA MATA**, diputados y diputadas integrantes del **Grupo Parlamentario del Partido Verde Ecologista de México** en la LXII Legislatura del Estado de México, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 6 y 116 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 51 fracción II, 57 y 61 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 28 fracción I, 30, 38 fracción I, 79 y 81 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de México, sometemos a la consideración de este Órgano Legislativo, la siguiente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 10, 13, 14 Y 16; Y SE ADICIONA EL ARTÍCULO 28 BIS A LA LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE MÉXICO Y SE ADICIONAN FRACCIONES AL ARTÍCULO 3 DE LA LEY QUE CREA EL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DE CARACTER ESTATAL DENOMINADO INSTITUTO MEXIQUENSE DE LA VIVIENDA SOCIAL, EN MATERIA DE VIVIENDA DE ALQUILER**, con sustento en la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

A medida que las ciudades crecen, las necesidades de sus habitantes también aumentan, entre ellas el contar con una vivienda, lo que representa una gran oportunidad para que las políticas públicas y acciones se enfoquen en abordar los nuevos retos habitacionales desde una perspectiva equitativa.

La creciente demanda supera la oferta, elevando los precios y excluyendo a muchos de acceder a una vivienda digna. La planificación e inversión en infraestructura para casa habitación, tendrá efectos a largo plazo y serán detonantes de crecimiento y desarrollo urbano para el futuro de las ciudades, siendo fundamental el acceso a financiamiento y recursos suficientes para enfrentar los retos orientados a proyectos productivos con enfoque ecológico.

De acuerdo con datos del INEGI plasmados en la Encuesta Nacional de Vivienda 2020 (ENVI), en México se requieren 8.2 millones de viviendas. Esta cifra resalta la magnitud del déficit habitacional en el país y subraya la necesidad urgente de políticas públicas efectivas para atender esta demanda.

Dentro de las posibilidades de nuevas políticas públicas surge el alquiler social, una forma de renta orientada al bienestar común y al acceso equitativo a la vivienda. Este programa se caracteriza por ofrecer viviendas a precios asequibles para personas y familias con ingresos limitados, contribuyendo a reducir la desigualdad habitacional.

El modelo en comento, busca garantizar que todos los ciudadanos tengan acceso a un techo digno donde vivir, independientemente de su situación económica. Además, el alquiler social tiene aparejados beneficios adicionales, como servicios comunitarios, asistencia para el mantenimiento del hogar y programas de integración social.

A nivel mundial este modelo de vivienda ya está siendo empleado con gran éxito principalmente en los Países Bajos, destacando como precursor a Holanda; cuya implementación se arropa en dos leyes principales: la Wet Kraken en Leegstand¹ de 2010 y la Wet Tijdelijke verhuur de 2016². Instrumentos normativos, que han buscado equilibrar la necesidad de gestionar adecuadamente las viviendas vacías o abandonadas, para proporcionar flexibilidad en el mercado de alquiler.

La primera ley, Wet Kraken en Leegstand, conocida en español como la Ley de Ocupación y Vacantes, permite desarrollar una política amplia en relación con la ocupación de viviendas; buscando inhibir la ocupación ilegal de inmuebles abandonados; eliminando las acciones penales para reclamar alguna propiedad que lleve más de un año desocupado; asimismo, ha incrementado las penas, incluyendo la privación de la libertad a quienes ocupen un espacio sin tener derecho a ello; lo que en México se conoce coloquialmente como "paracaidismo" u "ocupantes ilegales". Asimismo, esta Ley otorga a las autoridades la posibilidad de intervenir cuando un inmueble permanece vacío o desocupado durante más de un año, otorgando la facultad a las autoridades de buscar un inquilino para que ocupe el inmueble, obligando al propietario a generar las condiciones necesarias para que el espacio sea habitable.

¹ Het Koninkrijk der Nederlanden. (2010). *Wet kraken en leegstand*. <https://wetten.overheid.nl/BWBR0028053/2010-10-01#Artikel>

² Het Koninkrijk der Nederlanden. (2024). *Wet vaste huurcontracten*. <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2024/06/07/wet-vaste-huurcontracten-vanaf-1-juli-2024-van-kracht>



La segunda ley, *Wet vaste huurcontracten*, o Ley de Alquiler Fijo, introdujo una nueva concepción en la temporalidad de los contratos de alquiler de larga duración, considerando al arrendamiento de más de un año como indefinido. Esto les da a los inquilinos más certeza sobre su situación de vida en relación con la vivienda.

La base de este sistema radica en la singular alianza entre el sector público y el privado. Las "woningcorporaties" (Asociaciones de vivienda en español), en el que, entidades sin fines de lucro y que operan como empresas, reciben subsidios del gobierno para construir, administrar y alquilar viviendas asequibles. Esta simbiosis permite conjugar la eficiencia del sector privado con la responsabilidad social del Estado.

Este enfoque equitativo se implementa mediante un sistema de asignación de viviendas transparente y justo, que considera factores como ingresos, composición familiar y tiempo de espera. De esta manera, se garantiza que las viviendas lleguen a quienes más las necesitan, sin importar su condición socioeconómica.

Un pilar fundamental del modelo es la mezcla de ingresos. Las viviendas sociales no se aglomeran en zonas marginadas, sino que se distribuyen estratégicamente por todo el país. Esta integración social combate la segregación y promueve la diversidad, tejiendo un tapiz urbano donde todos tienen cabida³.

El modelo de alquiler social en Viena es otro ejemplo destacado de políticas de vivienda pública que han sido implementadas, este modelo se originó en la era de la "*Viena Roja*" (1919-1934), en donde el gobierno comenzó un programa de construcción de viviendas municipales, financiado mediante impuestos sobre los bienes de lujo y los ingresos más altos. Este esfuerzo resultó en la construcción de aproximadamente 60,000 viviendas. Hoy en día, Viena cuenta con aproximadamente 220,000 viviendas municipales y 200,000 viviendas con alquiler subsidiado, lo que representa casi la mitad del parque inmobiliario de la ciudad⁴.

El avance en este tipo de políticas públicas a nivel mundial ha ganado relevancia al punto que, los países más desarrollados, han transitado hacia un garantismo a la vivienda más integral, buscando garantizar espacios comunes verdes y de recreación, a fin de garantizar un servicio de calidad.

En México la situación es completamente diferente, el acceso a la vivienda representa uno de los mayores desafíos para la población, en el que diversos factores económicos y sociales contribuyen a una problemática compleja que afecta a millones de mexicanos.

Sirva referir que, en 2024, el salario mínimo general en México se sitúa en \$248.93 pesos diarios⁵. Este ingreso contrasta notablemente con el salario promedio mensual de la población, que, conforme a datos de la Secretaría de Economía, es de \$6,140 pesos mensuales⁶. Esta diferencia pone en evidencia una realidad económica en donde el salario mínimo no cubre las necesidades básicas de una familia, por lo que pensar en la adquisición de una vivienda parece una utopía.

El precio promedio de la vivienda en México alcanzó los 1 millones 617 mil pesos en 2023, según el Índice de Precios de la Vivienda en México de la Sociedad Hipotecaria Federal⁷. Con un salario medio de \$6,140 pesos mensuales, al mexicano promedio le tomaría 263 meses, es decir, casi 22 años, destinando todo su salario, para poder comprar una casa. Esta cifra revela la brecha significativa entre los ingresos de la población y el costo de la vivienda, haciendo prácticamente inalcanzable la compra de una propiedad para la mayoría de la población.

Aunado a ello, el Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS) reporta que entre 6.3 y 7.5 millones de individuos habitan en áreas conocidas como asentamientos irregulares⁸. Estas zonas carecen de los servicios básicos y la infraestructura adecuada, reflejando la precariedad en la que vive una parte considerable de la población alejándolos del goce a su derecho humano, de tener una vivienda digna.

El Registro Único de Vivienda (RUV) indicó que en 2023 se construyeron únicamente 131 mil casas en México, la cifra más baja registrada, en donde el Estado de México conto con la construcción de tan solo 9,578 de estas viviendas⁹. No es menester referir que, esta baja producción de viviendas nuevas contribuye a la insuficiencia habitacional en el país.

³ Muñoz Gielen, D. (2009). La vivienda social en Holanda.

⁴ Salobral, N. (2023). *Viena, la estrella indiscutible del mercado europeo del alquiler*. El País. <https://cincodias.elpais.com/economia/2023-05-02/viena-la-estrella-indiscutible-del-mercado-europeo-del-alquiler.html>

⁵ Comisión Nacional de los Salarios Mínimos. (2023). *Incremento a los Salarios Mínimos para 2024*. <https://www.gob.mx/conasami/articulos/incremento-a-los-salarios-minimos-para-2024?idiom=es>

⁶ Secretaría de Economía. (s. f.). *Acerca de México*. En Data México. <https://www.economia.gob.mx/datamexico/es/profile/geo/mexico>

⁷ Sociedad Hipotecaria Federal. (2024, febrero). *ÍNDICE SHF DE PRECIOS DE LA VIVIENDA EN MÉXICO, CUARTO TRIMESTRE DE 2023*. <https://www.gob.mx/shf/articulos/indice-shf-de-precios-de-la-vivienda-en-mexico-cuarto-trimestre-de-2023>

⁸ Instituto Nacional del Suelo Sustentable. (2020). *Sedatu e Insus otorgarán certeza jurídica sobre su vivienda a 36 mil familias en 2020*. <https://www.gob.mx/insus/prensa/sedatu-e-insus-otorgaran-certeza-juridica-sobre-su-vivienda-a-36-mil-familias-en-2020-242467?idiom=es>

⁹ Registro Único de Vivienda. (2024). *Cifras básicas RUV*. <https://portal.ruv.org.mx/index.php/cifras-basicas-ruv/>



Otro dato relevante en este rubro es que, en el último año, el precio promedio de la vivienda en México aumentó en 72 mil pesos. Este incremento agrava aún más la dificultad para acceder a una vivienda, especialmente para los jóvenes entre 20 y 35 años, que encuentran dificultades para forjar el patrimonio de una vivienda, postergando las metas de independizarse a temprana edad o se ven en la necesidad de permanecer en el núcleo familiar y/o construir en inmuebles propiedad de sus familiares, en espacios que usualmente carecen de una proyección, generando un crecimiento habitacional desordenado y/o deficiente; afectando la calidad de vida de sus habitantes.

La necesidad de contar con una vivienda hace indispensable el planteamiento de acciones encaminadas a mejorar las condiciones en el acceso a la adquisición inmobiliaria, considerando involucrar al sector inmobiliario y a las desarrolladoras; para que destinen parte de sus fraccionamientos a sectores vulnerables, entre ellos, el de los jóvenes.

Y es que, encuestas han revelado que el 72% de los jóvenes en México considera la edad ideal para independizarse entre los 21 y 26 años, sin embargo, la realidad muestra que la edad promedio para salir del hogar se ha aplazado hasta los 28 años. Este retraso en la independencia residencial es un reflejo de las dificultades económicas y del elevado costo de la vivienda en el país¹⁰.

En México, del total del parque habitacional, el 67.9% de las viviendas son propias, 15.9% son rentadas y 14.1% prestadas. Sin embargo, al menos el 38.4% de la población habita en viviendas no adecuadas, construidas con materiales de baja calidad o que carecen de servicios básicos como agua o drenaje. Esta situación evidencia la necesidad urgente de mejorar las condiciones de vivienda para una gran parte de la población.

A nivel nacional, de acuerdo con la Encuesta Nacional de Vivienda 2020 del INEGI, se requieren 8.2 millones de viviendas para satisfacer la demanda habitacional actual¹¹.

Por cuanto hace al Estado de México, el requerimiento habitacional constituye un desafío y a la vez, una problemática en la entidad, lo anterior, considerando que, conforme al Censo de Población y Vivienda del INEGI, en el 2020, la entidad presentó un total de 16,992,418 habitantes, constituyéndose como la entidad con el mayor número poblacional; ahora bien, este tema se intensifica, si consideramos que conforme a datos proporcionados por el Consejo Nacional de Población (CONAPO) estiman que para el 2030 la población incrementará a cerca de 18,144,619 de personas y se espera que para el año 2042 la población en la entidad ascienda a 18,646,052; con ello, aumenta el incremento en el requerimiento de servicios, incluido el habitacional.

Conforme al Plan de Desarrollo del Estado de México 2023-2029, y considerando las estimaciones que implicaría el crecimiento población, la entidad requerirá de la generación de 1,189 acciones de vivienda y 38,373 hectáreas de suelo urbano para albergar asentamientos humanos, acompañado de una planificación urbana.

Datos del INEGI (2020), reflejan que en la entidad mexiquense existen 4,561,381 viviendas particulares habitadas, equivalente al 12.97% a nivel nacional, con un total de 16,919,452 ocupantes. Asimismo, el Plan de Desarrollo del Estado de México 2023-2029, reconoce que existe un 2.03% de hogares con piso de tierra, 0.32% sin energía eléctrica, 2.60% sin agua entubada, 21.98% sin tinaco, 61.3% sin cisterna y 1.21% sin sanitario ni drenaje; contexto que vislumbra la complejidad que presenta la entidad en materia de vivienda digna.

De acuerdo con datos del Consejo Nacional para la Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL), el Estado de México reportó en 2022, alrededor de 7 millones 400 mil personas en situación de pobreza, lo que representa 43% del total de población¹²; considerando esas cifras, la adquisición inmobiliaria se vuelve un tema de atención urgente; considerando incluso el establecimiento de subsidios y/o beneficios para la adquisición y renta de inmuebles; favoreciendo a quienes se encuentran en situación de pobreza y pobreza extrema; a fin de garantizar a estos grupos poblacionales su derecho a una vivienda digna.

Este Grupo Parlamentario también alude a la necesidad en la que se ha visto inmersa la población mexiquense de desplazarse a otros municipios o incluso a otras entidades en búsqueda de mejores oportunidades laborales y/o educativas; es así que, un estudio realizado por el Instituto Mexicano de la Competencia en 32 ciudades del país estimó que la población del Municipio de Toluca destina 152,950,795 horas en total en traslados, incluso, cada persona pasa alrededor de 116 horas perdidas al año en el tráfico vehicular, siendo la segunda ciudad en el ranking de esta encuesta¹³. Además, datos del mismo estudio demuestran que a los mexicanos encontrarse en el tráfico, les cuesta en promedio \$3,875 pesos por persona. Por lo tanto, es imperante que se otorguen beneficios en materia de vivienda a la población vulnerable que se encuentra en este tipo de

¹⁰ El Economista. (2016, julio 5). ¿A qué edad se independizan los jóvenes en México? El Economista. <https://www.eleconomista.com.mx/politica/A-que-edad-se-independizan-los-jovenes-en-Mexico-20160705-0022.html>

¹¹ Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2020). Encuesta Nacional de Vivienda 2020. https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/envi/2020/doc/envi_2020_presentacion.pdf

¹² Consejo Nacional para la Evaluación de la Política de Desarrollo Social [CONEVAL]. (2023). Estadísticas de pobreza en Estado de México. <https://www.coneval.org.mx/coordinacion/entidades/EstadodeMexico/Paginas/principal.aspx>

¹³ Instituto Mexicano de la Competitividad [IMCO]. (2020, febrero 21). El costo de la congestión: vida y recursos perdidos. <https://imco.org.mx/costo-la-congestion-vida-recursos-perdidos/>



supuestos, para que puedan habitar cerca de sus centros académicos y/o de trabajo, y así, minimizar los gastos y elevar la calidad de vida de los mexiquenses.¹⁴

Aunado a lo anterior, no podemos dejar de referir que, las políticas públicas en materia de vivienda han sido un tanto restrictivas si consideramos que en lo que va del 2024, el Instituto para Devolver al Pueblo lo Robado ha subastado 36 bienes inmuebles, asimismo, la Ciudad de México en 2021 vendió 61 inmuebles decomisados al crimen organizado. Estos bienes, pueden ser regularizados y destinados a la construcción de espacios para vivienda que beneficie a jóvenes estudiantes o grupos vulnerables, contribuyendo así a minorizar el rezago habitacional y el abandono de estas propiedades por años.

En esta tesitura, se destaca el hecho de que la vivienda constituye un componente esencial en el desarrollo, seguridad e integridad del ser humano; asimismo, constituye un derecho reconocido internacionalmente y que aspira adelgazar las brechas de las desigualdades y la pobreza entre la población.

A nivel internacional, este derecho está consagrado en distintos instrumentos normativos, destacado la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948, documento en el que el derecho a la vivienda fue reconocido a nivel internacional por primera vez; el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966 y la Convención Internacional sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación Racial (1965).

El derecho a la vivienda de las mujeres se reconoce en la Convención sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra la Mujer (1979), e incluso, en materia de protección a los derechos de las infancias, en 1989 se consagró la Convención sobre los Derechos del Niño, en el que los Estados miembros se comprometieron a ayudar a los padres o a quienes funjan como responsables de menores de edad para que puedan asegurar el goce de la vivienda a este grupo poblacional.

El derecho a la vivienda de grupos vulnerables como los trabajadores migratorios y sus familias, así como de los refugiados, se reconoce en la Convención Internacional sobre la Protección de los Derechos de todos los Trabajadores Migratorios y de sus familiares de 1990 y en la Convención sobre el Estatuto de los Refugiados de 1951, respectivamente.

Otro instrumento normativo de gran relevancia a nivel internacional es la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, compromiso adoptado por la entidad mexiquense, y que establece un compromiso global para garantizar el acceso a una vivienda adecuada como un derecho humano fundamental y que presenta injerencia en tres Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS). El primero de ellos es el ODS 1, Fin de la Pobreza, que busca erradicar la pobreza en todas sus formas en todo el mundo. La vivienda adecuada es fundamental para garantizar una vida digna y reducir la pobreza, proporcionando un lugar seguro y estable que permite a las personas desarrollarse y acceder a otras oportunidades económicas y sociales. El segundo, el ODS 10, Reducción de las Desigualdades, mismo que enmarca que el acceso a una vivienda digna es un factor clave en la lucha contra la desigualdad, ya que una vivienda adecuada no solo proporciona seguridad y estabilidad, sino que también facilita el acceso a servicios básicos, educación y empleo, contribuyendo a una sociedad más equitativa. Finalmente, el ODS 11, Ciudades y Comunidades Sostenibles, está directamente relacionado con el derecho a la vivienda, ya que este objetivo promueve la creación de ciudades y asentamientos humanos inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles. Una vivienda adecuada es un componente esencial de comunidades sostenibles, mejorando la calidad de vida de los residentes y asegurando que las ciudades crezcan de manera ordenada y con servicios básicos adecuados para todos, con miras a un desarrollo inclusivo que no deje a nadie atrás.

En México, el derecho a la vivienda se reconoce como un derecho social desde 1983, consagrándose en el artículo 4.º de nuestra Carta Magna. Este artículo establece que *"toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa"* y que la ley deberá proporcionar los instrumentos y apoyos necesarios para alcanzar este objetivo. Este reconocimiento constitucional no solo subraya la importancia de la vivienda en la vida de los ciudadanos, sino que también obliga al Estado a garantizar que este derecho se haga efectivo a través de políticas públicas y marcos legislativos adecuados.¹⁵ Desde 2011, el artículo 1.º de la Constitución ha ampliado esta obligación al establecer que todas las personas gozarán plenamente de los derechos humanos reconocidos por la Constitución y los tratados internacionales de los que México sea parte.

Además de las obligaciones generales del Estado, el artículo 123 de la Constitución, en su fracción XII, establece responsabilidades específicas para las empresas. Estas están obligadas a proporcionar *"habitaciones cómodas e higiénicas"* a sus trabajadores a través de contribuciones a un fondo nacional de vivienda.¹⁶

La regulación de la vivienda en México se establece como una competencia concurrente entre los tres órdenes de gobierno: federal, estatal y municipal. Esta concurrencia permite una coordinación y responsabilidad compartida, asegurando que cada

¹⁴ Instituto Mexicano de la Competencia [IMCO] & SinTráfico. (2018). ¿CUÁNTO CUESTA LA CONGESTIÓN VEHICULAR EN MÉXICO? <https://imco.org.mx/wp-content/uploads/2019/09/%C2%BFCu%C3%A1nto-cuesta-la-congesti%C3%B3n-en-M%C3%A9xico.pdf>

¹⁵ Decreto por el que se reforma el artículo 4º. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Secretaría de Gobernación; Estados Unidos Mexicanos; DOF 07/02/1983; disponible en: https://www.diputados.gob.mx/LevesBiblio/ref/dof/CPEUM_ref_104_07feb83_ima.pdf

¹⁶ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos [CPEUM]. Artículo 123. 1917 (México).



nivel de gobierno tenga atribuciones específicas para abordar las necesidades habitacionales de la población. Es así como en 2006 surge la Ley de Vivienda de 2006, reglamentaria del artículo 4.º constitucional, esta ley tiene por objeto establecer y regular la política nacional, los programas, los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa.¹⁷

Aunado a ello, en 2016 se promulgó la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, que robustece el garantismo a este derecho.

Este marco legal establece una red de responsabilidades compartidas entre el Estado, las empresas y los diferentes niveles de gobierno, con el objetivo de garantizar que todos los ciudadanos tengan acceso a una vivienda digna y adecuada, a través de políticas públicas coordinadas y una legislación eficiente.

Por cuanto hace a la normatividad mexiquense, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, en su artículo 5, reconoce de manera expresa todos los derechos humanos establecidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como aquellos consagrados en los tratados internacionales en los cuales el Estado mexicano sea parte, entre ellos, el acceso a una vivienda digna.

En este contexto, el Estado de México promulgó en 2009 la Ley de Vivienda del Estado de México que tiene por objeto establecer y regular la política local, los programas, instrumentos y acciones, para que toda persona pueda disfrutar de una vivienda digna y decorosa. Dentro del marco institucional también se encuentra el Instituto Mexiquense de la Vivienda Social, creado el 23 de septiembre de 2003. Este organismo tiene como objetivo promover, programar, organizar, coordinar y regular todo lo relacionado con la vivienda social y el suelo en el Estado de México, asegurando que los beneficios lleguen a los grupos sociales más vulnerables.

Asimismo, el Plan de Desarrollo del Estado de México 2023-2029, ha determinado dentro de sus objetivos, el incremento al acceso a la vivienda, señalando como su principal estrategia, el mejoramiento en las condiciones habitacionales de las viviendas, priorizando a los grupos vulnerables.

Sirva precisar que, adquirir una vivienda constituye un reto casi inalcanzable, pero este tema se acentúa entre los jóvenes, quienes demandan como uno de sus principales objetivos de vida, la constitución de un patrimonio, incluyendo un espacio donde vivir, sin embargo, la realidad laboral, el bajo nivel de ingresos que registra este grupo poblacional y los requisitos que implica la adquisición de un crédito, son parte del obstáculo que les impide concretar esta meta.

La demanda creciente de viviendas en el Estado de México excede significativamente la oferta disponible, lo que ha resultado en un aumento de precios y la exclusión de numerosos ciudadanos de la posibilidad de acceder a una vivienda digna. En consecuencia, la planificación e inversión en infraestructura habitacional no solo tendrá un impacto duradero, sino que también actuará como un catalizador para el crecimiento y desarrollo urbano. Es imperativo garantizar el acceso a financiamiento y recursos adecuados para enfrentar estos desafíos, con un énfasis particular en proyectos productivos que incorporen un enfoque ecológico.

En razón de lo expuesto, el Grupo Parlamentario del Partido Verde Ecologista de México en el Estado de México, propone implementar como parte de las políticas públicas de esta entidad, el establecimiento de un programa de vivienda social que se alinea con la urgente necesidad de abordar el déficit habitacional y garantizar el acceso equitativo a una vivienda digna para los mexiquenses, desde una perspectiva equitativa y sostenible.

Esta propuesta no solo responde a una necesidad apremiante, sino que también ofrece una solución integral y sostenible, al inspirarse en modelos internacionales exitosos para adaptarlos al contexto local, y en consecuencia, poder avanzar hacia un futuro en el que el acceso a una vivienda digna sea una realidad para todos los habitantes del Estado de México, promoviendo así el desarrollo urbano y social sostenible.

Por lo anteriormente expuesto es que ponemos a la consideración de esta H. Legislatura la siguiente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 10, 13, 14 Y 16; Y SE ADICIONA EL ARTÍCULO 28 BIS A LA LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE MÉXICO Y SE ADICIONAN FRACCIONES AL ARTÍCULO 3 DE LA LEY QUE CREA EL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DE CARÁCTER ESTATAL DENOMINADO INSTITUTO MEXIQUENSE DE LA VIVIENDA SOCIAL, EN MATERIA DE VIVIENDA DE ALQUILER**

A T E N T A M E N T E
DIP. JOSÉ ALBERTO COUTTOLENC BUENTELLO
COORDINADOR DEL GRUPO PARLAMENTARIO DEL
PARTIDO VERDE ECOLOGISTA DE MÉXICO

¹⁷ Cámara de Diputados (2006). Ley de Vivienda. 27 de junio de 2006. DOF 14-06-2024.



Al margen Escudo de la LXII Legislatura del Estado de México, un logotipo y leyenda que dice: CONGRESO, Estado de México.

DICTAMEN FORMULADO A LA INICIATIVA DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO, DE LA LEY DE LA COMISIÓN DE IMPACTO ESTATAL Y DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE MÉXICO, PRESENTADA POR LA TITULAR DEL EJECUTIVO ESTATAL; A LA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 1, 2, 3, 5, 8, 10, 16, 18, 21, 22, 23, 44, 45, SE ADICIONA EL ARTÍCULO 22 BIS Y SE DEROGA EL ARTÍCULO 29 DE LA LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE MÉXICO, PRESENTADA POR EL DIPUTADO OCTAVIO MARTÍNEZ VARGAS, INTEGRANTE DEL GRUPO PARLAMENTARIO DE MORENA; Y A LA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 10, 13, 14 Y 16; Y SE ADICIONA EL ARTÍCULO 28 BIS A LA LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE MÉXICO Y SE ADICIONAN FRACCIONES AL ARTÍCULO 3 DE LA LEY QUE CREA EL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DE CARÁCTER ESTATAL DENOMINADO INSTITUTO MEXIQUENSE DE LA VIVIENDA SOCIAL, PRESENTADA POR INTEGRANTES DEL GRUPO PARLAMENTARIO DEL PARTIDO VERDE ECOLOGISTA DE MÉXICO.

HONORABLE ASAMBLEA:

La Presidencia de la "LXII" Legislatura remitió a la Comisión Legislativa de Desarrollo Urbano, para su estudio y dictamen, la Iniciativa de Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Administrativo del Estado de México, de la Ley de la Comisión de Impacto Estatal y de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, presentada por la Titular del Ejecutivo Estatal; la Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se reforman los artículos 1, 2, 3, 5, 8, 10, 16, 18, 21, 22, 23, 44, 45, se adiciona el artículo 22 bis y se deroga el artículo 29 de la Ley de Vivienda del Estado de México, presentada por el Diputado Octavio Martínez Vargas, integrante del Grupo Parlamentario de Morena; y la Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se reforman los artículos 10, 13, 14 y 16; y se adiciona el artículo 28 Bis a la Ley de Vivienda del Estado de México y se adicionan fracciones al artículo 3 de la Ley que Crea el Organismo Público Descentralizado de Carácter Estatal Denominado Instituto Mexiquense de la Vivienda Social, presentada por integrantes del Grupo Parlamentario del Partido Verde Ecologista de México.

Sustanciado el estudio de las iniciativas y ampliamente discutido en la comisión legislativa, nos permitimos, con apego a lo dispuesto en los artículos 68, 70 y 82 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, en relación con lo previsto en los artículos 13 A, 70, 73, 75, 78, 79 y 80 del Reglamento del Poder Legislativo, emitir el siguiente:

DICTAMEN

ANTECEDENTES Y CONCLUSIÓN DEL ESTUDIO.

1.- En sesión de la Diputación Permanente de la "LXII" Legislatura celebrada el día dieciocho de agosto de dos mil veintiséis, la Titular del Ejecutivo Estatal, en ejercicio de las facultades que le confieren los artículos 51 fracción I y 77 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, sometió a la consideración de la Soberanía Popular, la Iniciativa de Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Administrativo del Estado de México, de la Ley de la Comisión de Impacto Estatal y de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México.

En atención al estudio realizado, quienes integramos la comisión legislativa, apreciamos que la iniciativa tiene como propósito principal incorporar disposiciones para simplificar y actualizar las reglas para autorizaciones y desarrollos urbanos.

2.- En sesión de la "LXII" Legislatura celebrada el día tres de diciembre de dos mil veinticinco, el Diputado Octavio Martínez Vargas, integrante del Grupo Parlamentario de Morena, en ejercicio de las facultades que le confieren los artículos 51 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano y los artículos 28 fracción I, 38, 79 y 81 fracciones I, II y III de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de México, sometió a la consideración de la Soberanía Popular, la Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se reforman los artículos 1, 2, 3, 5, 8, 10, 16, 18, 21, 22, 23, 44, 45, se adiciona el artículo 22 bis y se deroga el artículo 29 de la Ley de Vivienda del Estado de México.

Con apego al estudio, advertimos que la iniciativa propone normativa para garantizar el derecho de todas y todos los mexiquenses a una vivienda digna, adecuada y asequible.

3.- En sesión de la "LXII" Legislatura celebrada el día ocho de octubre de dos mil veinticuatro, integrantes del Grupo Parlamentario del Partido Verde Ecologista de México, en ejercicio de las facultades que le confieren los artículos 6 y 116 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 51 fracción II, 57 y 61 fracción I de la Constitución Política del



Estado Libre y Soberano de México; 28 fracción I, 30, 38 fracción I, 79 y 81 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de México, sometieron a la consideración de la Soberanía Popular, la Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se reforman los artículos 10, 13, 14 y 16; y se adiciona el artículo 28 Bis a la Ley de Vivienda del Estado de México y se adicionan fracciones al artículo 3 de la Ley que Crea el Organismo Público Descentralizado de Carácter Estatal Denominado Instituto Mexiquense de la Vivienda Social.

En términos del estudio que llevamos a cabo desprendemos que la iniciativa, tiene como objetivo principal, regular en materia de vivienda de alquiler.

4.- En acatamiento del proceso legislativo aplicable, el día veintiséis de agosto de dos mil veintiséis, la Comisión Legislativa de Desarrollo Urbano, realizó reunión de estudio, en la que participaron: la Directora General de Operación y Control Urbano, la Directora General de la Comisión de Impacto Estatal, el Coordinador Jurídico de Igualdad de Género y Erradicación de la Violencia, la Jefa de la Unidad de Seguimiento de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano, el Director Regional Valle de México Zona Nororiente, el Abogado Analista de la Comisión de Impacto Estatal y el Director General de Legislación y del Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", quienes, con respeto al Principio de la División de Poderes y con el propósito coadyuvar, expusieron aspectos relevantes sobre la justificación, contenido y alcances de la iniciativa, fortaleciendo el trabajo de estudio. Asimismo, participó el Diputado Octavio Martínez Vargas con el carácter de presentante y destacó los aspectos sobresalientes de su iniciativa. De igual forma, en reunión celebrada el día veintisiete de agosto del año en curso, fueron dictaminadas las iniciativas.

5.- Consecuentes con el estudio que llevamos a cabo y contando con aportaciones de integrantes de los distintos Grupos Parlamentarios conformamos el Proyecto de Decreto y, en consecuencia, estimamos procedente reformar, adicionar y derogar diversas disposiciones del Código Administrativo del Estado de México. Asimismo, reformar y adicionar diversas disposiciones de la Ley de la Comisión de Impacto Estatal; así como reformar la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; reformar y adicionar la Ley de Vivienda del Estado de México; y el Artículo Décimo Transitorio del Decreto Número 230 de la "LX" Legislatura del Estado de México, por el que se reformaron diversas disposiciones y se expidió la Ley de la Comisión de Impacto Estatal.

6.- Las iniciativas, como se expresó en la reunión de trabajo forman parte de un gran marco a nivel nacional concordante con el Programa Nacional de Vivienda, permitiendo que el Gobierno del Estado, en consonancia con los Municipios se sume, para facilitar a la población un acceso adecuado a la vivienda.

Estimamos conveniente:

- Modificar el marco legal en materia de desarrollo urbano para dar mayor claridad a los conceptos normativos, otorgar certeza a los trámites relacionados con desarrollo urbano y reflejar la realidad operativa de la Comisión de Impacto Estatal y de las instancias responsables.
- Armonizar la Ley de la Comisión de Impacto Estatal con el Código Administrativo del Estado de México, así como incorporar definiciones importantes y establecer precisiones sobre trámites y autorizaciones en materia de uso de suelo, subdivisiones y condominios para fortalecer la seguridad jurídica y la certeza en los procedimientos administrativos.
- Armonizar el marco jurídico estatal en materia del trámite realizado ante la Comisión de Impacto Estatal para unificar la evaluación técnica competencia de la Secretaría de Movilidad, prevista en la ley de la materia.
- Que la política estatal y los programas, así como el conjunto de instrumentos y acciones en materia de vivienda, sienten las bases para aspirar a un desarrollo estatal más equitativo, que integre entre sí a los centros de población más desarrollados con los centros de desarrollo productivo, considerando también a los de menor desarrollo, para corregir las disparidades regionales y las inequidades sociales derivadas de un desordenado crecimiento de las zonas urbanas.

CONSIDERACIONES.

La "LXII" Legislatura es competente para conocer y resolver las Iniciativas con Proyecto de Decreto, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, que la faculta a expedir leyes, decretos o acuerdos para el régimen interior del Estado, en todos los ramos de la administración del gobierno.

ASPECTOS SOBRESALIENTES DE LA PARTE EXPOSITIVA DE LAS INICIATIVAS.



Iniciativa de Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Administrativo del Estado de México, de la Ley de la Comisión de Impacto Estatal y de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, presentada por la Titular del Ejecutivo Estatal.

Destaca la iniciativa, su concordancia con el Plan de Desarrollo del Estado de México 2023-2029, diseñado para atender los problemas históricos de la entidad, sustentado en un diálogo permanente con el pueblo y sintetiza los principios del Humanismo Mexicano, promoviendo el progreso con justicia, pluralidad, inclusión, austeridad y honestidad.

Precisa que se da, particularmente con el Eje de Cambio 1. Cero Corrupción y Gobierno del Pueblo y para el Pueblo: Estado de Derecho y austeridad, se establece la Línea de Acción 1.4.1.1 Fortalecer los marcos legales y regulatorios para el correcto funcionamiento de la administración pública estatal, con el propósito de reducir la brecha entre el gobierno y la ciudadanía, fomentar la confianza en las instituciones públicas y su influencia en las decisiones gubernamentales. En este sentido, se considera necesario robustecer las capacidades de las instituciones del Gobierno del Estado de México mediante el fortalecimiento de los marcos legales y regulatorios para el correcto funcionamiento de la administración pública estatal, con el objetivo de mejorar el desempeño institucional, incentivar capacidades administrativas y de gestión, y generar legitimidad y cohesión social.

Hace referencia a la emisión del Decreto número 182, publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" el 11 de septiembre de 2023, por el que se expidió la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, a través de la cual, se modificó la denominación de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, ahora Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura. Asimismo, se descentralizó la Comisión del Agua del Estado de México, que pasó a formar parte de la recién creada Secretaría del Agua, lo que implicó la derogación de atribuciones que anteriormente correspondían a la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura y la adición de nuevas facultades derivadas de su cambio de denominación.

Informa que el 5 de abril de 2024 se publicó en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" el Decreto número 252, mediante el cual se reformaron, adicionaron y derogaron diversos ordenamientos legislativos para armonizarlos con la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, mediante este Decreto, se realizaron modificaciones en la estructura y atribuciones de diversas dependencias, con el propósito de garantizar la eficiencia administrativa y operativa de la administración pública estatal.

Explica que, de conformidad con el artículo 38 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura tiene a su cargo el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, la regulación del desarrollo urbano de los centros de población y la vivienda, así como la coordinación y evaluación de las acciones y programas orientados al desarrollo armónico y sostenible de las zonas metropolitanas. También se encarga de la ejecución de obras públicas bajo su competencia y la promoción y desarrollo de infraestructura en la entidad.

Puntualiza que derivado de estas modificaciones normativas, la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura ha adecuado sus actos de autoridad y procedimientos administrativos a fin de alinearlos con los objetivos, estrategias y líneas de acción establecidos en el Plan de Desarrollo del Estado de México 2023-2029. En concordancia con la armonización legislativa impulsada por esta Soberanía, resulta necesario modificar el marco legal en materia de desarrollo urbano respecto al Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, denominado del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y el Desarrollo Urbano de los Centros de Población y de la Ley de la Comisión de Impacto Estatal, órgano desconcentrado de esa Secretaría, responsable de la emisión de la Evaluación de Impacto Estatal.

Refiera que, las modificaciones propuestas buscan dar mayor claridad a los conceptos normativos establecidos, otorgando certeza en los trámites relacionados con el desarrollo urbano y reflejando la realidad operativa de la Comisión de Impacto Estatal y de las instancias responsables. Con ello, se fortalecerán los procedimientos administrativos y se garantizará la correcta aplicación de las disposiciones normativas vigentes, alineando su implementación con el marco jurídico aplicable y con las políticas de desarrollo sostenible promovidas por el Gobierno del Estado de México.

Menciona que, resulta indispensable armonizar la Ley de la Comisión de Impacto Estatal, con el Código Administrativo del Estado de México y su Reglamento, ya que en estos últimos ordenamientos se norma las autorizaciones subsecuentes a la Evaluación de Impacto Estatal, como por ejemplo, la licencia de uso de suelo, los cambios de uso de suelo, entre otras, autorizaciones que, al igual que la Evaluación de Impacto Estatal, están configuradas para otorgarse por el predio en su totalidad y no sólo por una fracción, ya que esto conllevaría una subdivisión, en el entendido que los coeficientes de ocupación y utilización del suelo se calculan precisamente tomando en consideración la unidad de propiedad.

Afirma que, la propuesta incorpora definiciones clave como "Área Privativa", "Área Vendible o Enajenable", "Caminos Vecinales", "Licencia de Uso de Suelo", "Vacío Urbano" y "Vía pública" con la finalidad de brindar mayor claridad en los conceptos normativos y mejorar la regulación de los procesos de ordenamiento territorial. Además, se introduce la figura de "Vivienda Intraurbana" para regular su desarrollo en espacios urbanos subutilizados y fomentar ciudades más compactas y sostenibles.



Comenta que contiene precisiones sobre los trámites y autorizaciones en materia de uso de suelo, subdivisiones y condominios, con el fin de fortalecer la seguridad jurídica y la certeza en los procedimientos administrativos y se eliminan figuras que no resultaban compatibles con la normativa en materia urbana, como la ejecución de obra pública como forma de cumplimiento de obligaciones, ya que esta tiene su propia normatividad aplicable, que es el Libro Décimo Segundo del Código Administrativo del Estado de México y su Reglamento.

Por lo tanto, en atención a la publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" el 21 de mayo de 2024 de la Ley de Movilidad y Seguridad Vial del Estado de México y sus Municipios, que establece la atribución de la Secretaría de Movilidad de llevar a cabo la evaluación técnica de impacto en materia de movilidad, estima necesario armonizar el marco jurídico estatal en materia del trámite realizado ante la Comisión de Impacto Estatal para unificar la evaluación técnica competencia de la Secretaría de Movilidad y establecer concretamente dicha evaluación de conformidad con la última legislación rectora de la materia a nivel estatal; en este sentido la propuesta homologa las referencias en las diversas normas a fin de coincidir con la evaluación técnica en materia de movilidad prevista en dicha Ley de Movilidad.

Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se reforman los artículos 1, 2, 3, 5, 8, 10, 16, 18, 21, 22, 23, 44, 45, se adiciona el artículo 22 bis y se deroga el artículo 29 de la Ley de Vivienda del Estado de México, presentada por el Diputado Octavio Martínez Vargas, integrante del Grupo Parlamentario de Morena.

Resulta que, el derecho a una vivienda digna y decorosa se encuentra consagrado en el artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, como uno de los pilares fundamentales para garantizar condiciones de vida adecuadas, proteger la dignidad humana y promover la justicia social. Este derecho trasciende la sola disposición de un techo; abarca el acceso a servicios básicos, seguridad jurídica, sustentabilidad, habitabilidad, accesibilidad y pertenencia.

Aclara que, en congruencia con este mandato constitucional, se ha establecido en el ámbito federal un marco jurídico robusto a través de la Ley de Vivienda, que establece los lineamientos generales para la formulación y ejecución de la política nacional de vivienda. No obstante, la Ley de Vivienda del Estado de México, vigente actualmente, presenta notables divergencias normativas y técnicas con respecto al marco federal, lo cual ha derivado en limitaciones para armonizar las políticas públicas, debilitar los mecanismos de coordinación intergubernamental y generar obstáculos para implementar programas de vivienda social con cobertura y efectividad adecuadas.

Estima que estas disparidades normativas generan vacíos en temas clave, como la producción social de vivienda, el financiamiento público y privado, el diseño urbano sustentable, la regularización del suelo, el combate a la marginación territorial, y la atención a grupos prioritarios como las personas en situación de pobreza, vulnerabilidad o riesgo. Asimismo, dificultan la integración sistémica de las acciones estatales y municipales en el marco de la Política Nacional de Vivienda.

En consecuencia, afirma que, la iniciativa propone reformar, adicionar y derogar diversos artículos de la Ley de Vivienda del Estado de México, con el objeto de homologarla a los principios, definiciones y lineamientos establecidos en la Ley General, alineando así la legislación estatal con una visión integral, progresiva y sustentable del derecho a la vivienda. Entre las principales razones que justifican esta reforma destacan:

- Fortalecer la seguridad jurídica de los ciudadanos, al dotar al marco estatal de mayor claridad normativa y coherencia con los instrumentos federales;
- Aumentar la eficacia institucional, al establecer mecanismos de coordinación intergubernamental y concertación con los sectores social y privado;
- Consolidar el enfoque de derechos humanos, incorporando una definición amplia de vivienda digna, así como el reconocimiento de derechos colectivos, principios de equidad, sostenibilidad y accesibilidad;
- Facilitar el acceso a programas y financiamientos federales, al garantizar compatibilidad legal en los procesos de planeación, ejecución y evaluación;
- Promover la producción y autoproducción social de vivienda, mediante instrumentos que reconozcan y fortalezcan las prácticas autogestivas, solidarias y comunitarias.

Por ello, propone reformas a los artículos 1, 2, 3, 5, 8, 10, 16, 18, 21, 22, 23, 44 y 45, así como la adición del artículo 22 Bis y la derogación del artículo 29. Con estas modificaciones se busca construir una política estatal de vivienda más justa, eficiente, equitativa y transparente, sustentada en las siguientes directrices:

- La homologación de principios rectores en materia de vivienda, como equidad, legalidad, participación ciudadana, inclusión, sustentabilidad y derecho al hábitat.



- La incorporación de definiciones normativas actualizadas, incluyendo conceptos como vivienda social, espacios habitables, estímulos, producción social de vivienda y población en situación de riesgo, pobreza o vulnerabilidad.
- La delimitación clara de atribuciones entre los tres órdenes de gobierno, fortaleciendo la planeación local y regional, así como la corresponsabilidad en la ejecución de programas de vivienda.
- La creación de un Sistema Estatal de Vivienda funcional, con capacidad de integrar, coordinar, dar seguimiento y evaluar de manera transversal la política de vivienda, articulando los esfuerzos de dependencias estatales, gobiernos municipales y sectores sociales y productivos.
- El diseño de un Programa Estatal de Vivienda con diagnósticos, objetivos, metas, estrategias, acciones prioritarias, previsiones presupuestales y mecanismos de evaluación que reflejen las realidades regionales y sociales del Estado de México.
- El reconocimiento del derecho ciudadano a denunciar violaciones al derecho a la vivienda y a acceder a la información pública en esta materia, fortaleciendo la transparencia, la rendición de cuentas y el combate a la corrupción.

Precisa que, la iniciativa contempla la integración de mecanismos de mejora regulatoria, el impulso a la participación comunitaria, y la implementación de instrumentos de planeación urbano-territorial, indispensables para lograr un desarrollo urbano ordenado, inclusivo y resiliente ante el cambio climático y los desafíos sociales contemporáneos.

Estima que, la reforma es estratégica y urgente, en tanto contribuye a cumplir con los compromisos establecidos en la Agenda 2030 de las Naciones Unidas, particularmente con el Objetivo de Desarrollo Sostenible 11, que busca lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles. Además, alinea al Estado de México con los principios de la Nueva Agenda Urbana de ONU-Hábitat, el Plan Nacional de Desarrollo 2025-2030, y el Plan Estatal de Desarrollo en su vertiente de bienestar social y desarrollo territorial.

Así, y con fundamento en los artículos 51 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, y los artículos 28 fracción I, 38, 79 y 81 fracciones I, II y III de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de México, somete a la consideración de esta Honorable Asamblea la iniciativa, con el firme propósito de garantizar, mediante una legislación actualizada y coherente, el derecho de todas y todos los mexicanos a una vivienda digna, adecuada y asequible.

Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se reforman los artículos 10, 13, 14 y 16; y se adiciona el artículo 28 Bis a la Ley de Vivienda del Estado de México y se adicionan fracciones al artículo 3 de la Ley que Crea el Organismo Público Descentralizado de Carácter Estatal Denominado Instituto Mexiquense de la Vivienda Social, presentada por integrantes del Grupo Parlamentario del Partido Verde Ecologista de México.

Menciona que a medida que las ciudades crecen, las necesidades de sus habitantes también aumentan, entre ellas el contar con una vivienda, lo que representa una gran oportunidad para que las políticas públicas y acciones se enfoquen en abordar los nuevos retos habitacionales desde una perspectiva equitativa.

Agrega que, la creciente demanda supera la oferta, elevando los precios y excluyendo a muchos de acceder a una vivienda digna. La planificación e inversión en infraestructura para casa habitación, tendrá efectos a largo plazo y serán detonantes de crecimiento y desarrollo urbano para el futuro de las ciudades, siendo fundamental el acceso a financiamiento y recursos suficientes para enfrentar los retos orientados a proyectos productivos con enfoque ecológico.

Resulta que, de acuerdo con datos del INEGI plasmados en la Encuesta Nacional de Vivienda 2020 (ENVI), en México se requieren 8.2 millones de viviendas. Esta cifra resalta la magnitud del déficit habitacional en el país y subraya la necesidad urgente de políticas públicas efectivas para atender esta demanda.

Explica que, dentro de las posibilidades de nuevas políticas públicas surge el alquiler social, una forma de renta orientada al bienestar común y al acceso equitativo a la vivienda. Este programa se caracteriza por ofrecer viviendas a precios asequibles para personas y familias con ingresos limitados, contribuyendo a reducir la desigualdad habitacional.

Afirma que, el modelo en comento, busca garantizar que todos los ciudadanos tengan acceso a un techo digno donde vivir, independientemente de su situación económica. Además, el alquiler social tiene aparejados beneficios adicionales, como servicios comunitarios, asistencia para el mantenimiento del hogar y programas de integración social.

Ilustra con información a nivel mundial sobre modelos de vivienda con perspectiva social.

Precisa que, en México, el derecho a la vivienda se reconoce como un derecho social desde 1983, consagrándose en el artículo 4.º de nuestra Carta Magna. Este artículo establece que "toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y



decorosa" y que la ley deberá proporcionar los instrumentos y apoyos necesarios para alcanzar este objetivo. Este reconocimiento constitucional no solo subraya la importancia de la vivienda en la vida de los ciudadanos, sino que también obliga al Estado a garantizar que este derecho se haga efectivo a través de políticas públicas y marcos legislativos adecuados. Desde 2011, el artículo 1.º de la Constitución ha ampliado esta obligación al establecer que todas las personas gozarán plenamente de los derechos humanos reconocidos por la Constitución y los tratados internacionales de los que México sea parte.

Puntualiza que, además de las obligaciones generales del Estado, el artículo 123 de la Constitución, en su fracción XII, establece responsabilidades específicas para las empresas. Estas están obligadas a proporcionar "habitaciones cómodas e higiénicas" a sus trabajadores a través de contribuciones a un fondo nacional de vivienda.

Destaca que la regulación de la vivienda en México se establece como una competencia concurrente entre los tres órdenes de gobierno: federal, estatal y municipal. Esta concurrencia permite una coordinación y responsabilidad compartida, asegurando que cada nivel de gobierno tenga atribuciones específicas para abordar las necesidades habitacionales de la población. Es así como en 2006 surge la Ley de Vivienda de 2006, reglamentaria del artículo 4.º constitucional, esta ley tiene por objeto establecer y regular la política nacional, los programas, los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa. Aunado a ello, en 2016 se promulgó la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, que robustece el garantismo a este derecho.

Comenta que este marco legal establece una red de responsabilidades compartidas entre el Estado, las empresas y los diferentes niveles de gobierno, con el objetivo de garantizar que todos los ciudadanos tengan acceso a una vivienda digna y adecuada, a través de políticas públicas coordinadas y una legislación eficiente.

Afirma que, por cuanto hace a la normatividad mexiquense, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, en su artículo 5, reconoce de manera expresa todos los derechos humanos establecidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como aquellos consagrados en los tratados internacionales en los cuales el Estado mexicano sea parte, entre ellos, el acceso a una vivienda digna.

Expone que, en este contexto, el Estado de México promulgó en 2009 la Ley de Vivienda del Estado de México que tiene por objeto establecer y regular la política local, los programas, instrumentos y acciones, para que toda persona pueda disfrutar de una vivienda digna y decorosa. Dentro del marco institucional también se encuentra el Instituto Mexiquense de la Vivienda Social, creado el 23 de septiembre de 2003. Este organismo tiene como objetivo promover, programar, organizar, coordinar y regular todo lo relacionado con la vivienda social y el suelo en el Estado de México, asegurando que los beneficios lleguen a los grupos sociales más vulnerables.

Señala que, el Plan de Desarrollo del Estado de México 2023-2029, ha determinado dentro de sus objetivos, el incremento al acceso a la vivienda, señalando como su principal estrategia, el mejoramiento en las condiciones habitacionales de las viviendas, priorizando a los grupos vulnerables.

Precisa que, adquirir una vivienda constituye un reto casi inalcanzable, pero este tema se acentúa entre los jóvenes, quienes demandan como uno de sus principales objetivos de vida, la constitución de un patrimonio, incluyendo un espacio donde vivir, sin embargo, la realidad laboral, el bajo nivel de ingresos que registra este grupo poblacional y los requisitos que implica la adquisición de un crédito, son parte del obstáculo que les impide concretar esta meta.

Advierte que, la demanda creciente de viviendas en el Estado de México excede significativamente la oferta disponible, lo que ha resultado en un aumento de precios y la exclusión de numerosos ciudadanos de la posibilidad de acceder a una vivienda digna. En consecuencia, la planificación e inversión en infraestructura habitacional no solo tendrá un impacto duradero, sino que también actuará como un catalizador para el crecimiento y desarrollo urbano. Es imperativo garantizar el acceso a financiamiento y recursos adecuados para enfrentar estos desafíos, con un énfasis particular en proyectos productivos que incorporen un enfoque ecológico.

En razón de lo expuesto, el Grupo Parlamentario del Partido Verde Ecologista de México en el Estado de México, propone implementar como parte de las políticas públicas de esta entidad, el establecimiento de un programa de vivienda social que se alinea con la urgente necesidad de abordar el déficit habitacional y garantizar el acceso equitativo a una vivienda digna para los mexiquenses, desde una perspectiva equitativa y sostenible.

Esta propuesta no solo responde a una necesidad apremiante, sino que también ofrece una solución integral y sostenible, al inspirarse en modelos internacionales exitosos para adaptarlos al contexto local, y en consecuencia, poder avanzar hacia un futuro en el que el acceso a una vivienda digna sea una realidad para todos los habitantes del Estado de México, promoviendo así el desarrollo urbano y social sostenible.



ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LOS ARGUMENTOS.

Estamos de acuerdo con los argumentos que se expresan en las iniciativas y que justifican la modificación en el marco legal en materia de desarrollo urbano para dar mayor claridad a los conceptos normativos, otorgar certeza a los trámites relacionados con desarrollo urbano y reflejar la realidad operativa de la Comisión de Impacto Estatal y de las instancias responsables.

Son adecuados también, los argumentos que sustentan la armonización de la Ley de la Comisión de Impacto Estatal con el Código Administrativo del Estado de México, para incorporar definiciones importantes y establecer precisiones sobre trámites y autorizaciones en materia de uso de suelo, subdivisiones y condominios para fortalecer la seguridad jurídica y la certeza en los procedimientos administrativos.

Es pertinente la argumentación que se presenta sobre la armonización en el marco jurídico estatal en materia del trámite realizado ante la Comisión de Impacto Estatal para unificar la evaluación técnica competencia de la Secretaría de Movilidad, prevista en la ley de la materia.

Es correcto, lo argumentado, en el sentido de que la política estatal y los programas, así como el conjunto de instrumentos y acciones en materia de vivienda, sienten las bases para aspirar a un desarrollo estatal más equitativo, que integre entre sí a los centros de población más desarrollados con los centros de desarrollo productivo, considerando también a los de menor desarrollo, para corregir las disparidades regionales y las inequidades sociales derivadas de un desordenado crecimiento de las zonas urbanas.

ANÁLISIS Y ESTUDIO TÉCNICO DEL TEXTO NORMATIVO.

Consecuentes con la técnica legislativa y en observancia del Principio de Economía Procesal, llevamos a cabo el estudio conjunto de las iniciativas, y con propuestas de integrantes de los distintos Grupos Parlamentarios elaboramos el Proyecto de Decreto correspondiente y, por lo tanto, determinamos procedente:

- Reformar, adicionar y derogar diversas disposiciones del Código Administrativo del Estado de México.
- Reformar, adicionar y derogar diversas disposiciones de la Ley de la Comisión de Impacto Estatal.
- Reformar diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México.
- Reformar y adicionar diversas disposiciones de la Ley de Vivienda del Estado de México.
- Reformar el Artículo Décimo Transitorio del Decreto Número 230 de la "LX" Legislatura del Estado de México, por el que se reforman diversas disposiciones y se expide la Ley de la Comisión de Impacto Estatal, publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" el 5 enero de 2021, para que los Dictámenes Únicos de Factibilidad emitidos con anterioridad y que se encontraban vigentes a la entrada en vigor del presente decreto, tendrán vigencia permanente y se sujetarán a las disposiciones previstas en el presente Decreto.

Las reformas, adiciones y derogaciones de los ordenamientos indicados, se establecen con precisión en el Proyecto de Decreto correspondiente.

En cuanto al régimen transitorio estimamos procedente establecer que:

- Los asuntos que se encuentren en trámite a la fecha de entrada en vigor del presente Decreto serán tramitados y resueltos conforme a las disposiciones vigentes al inicio de su sustanciación.
- La Comisión de Impacto Estatal, en un término no mayor a noventa días hábiles a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, expedirá y publicará los criterios referidos en el artículo 4, fracción XVI, del presente Decreto.
- El Poder Ejecutivo del Estado, en un plazo que no exceda de ciento ochenta días hábiles, a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, deberá reformar las disposiciones reglamentarias correspondientes de conformidad con el presente Decreto.



- Las erogaciones que se generen con motivo de la entrada en vigor del presente Decreto se sujetarán a la disponibilidad presupuestaria y financiera, y deberán cubrirse con cargo al presupuesto aprobado a los entes públicos competentes para el ejercicio fiscal en curso y subsecuentes.

Con base en los razonamientos expuestos, valorados los argumentos, desarrollado el estudio técnico del Proyecto de Decreto, demostrado el beneficio social de las Iniciativas de Decreto, y satisfechos los requisitos de fondo y forma, nos permitimos concluir con los siguientes:

RESOLUTIVOS

PRIMERO.- Son de aprobarse, en lo conducente, conforme a este dictamen y al Proyecto de Decreto correspondiente, la Iniciativa de Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Administrativo del Estado de México, de la Ley de la Comisión de Impacto Estatal y de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, presentada por la Titular del Ejecutivo Estatal; la Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversos artículos de la Ley de Vivienda del Estado de México, presentada por el Diputado Octavio Martínez Vargas, integrante del Grupo Parlamentario de Morena; y la Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se reforman y adicionan diversos artículos de la Ley de Vivienda del Estado de México y de la Ley que Crea el Organismo Público Descentralizado de Carácter Estatal Denominado Instituto Mexiquense de la Vivienda Social, presentada por integrantes del Grupo Parlamentario del Partido Verde Ecologista de México.

SEGUNDO.- Con el Proyecto de Decreto, se permite al Estado de México sumarse al Programa Nacional de Vivienda, mejora la tramitación y servicios y se establecen bases normativas que favorecen un mejor acceso a la vivienda.

TERCERO.- Se adjunta el Proyecto de Decreto para que previa discusión y aprobación por la Legislatura se remita a la Persona Titular del Ejecutivo Estatal para los efectos necesarios.

Dado en el Palacio del Poder Legislativo, en la ciudad de Toluca de Lerdo, capital del Estado de México, a los veintisiete días del mes de agosto de dos mil veintiséis.

LISTA DE VOTACIÓN

FECHA: 27/AGOSTO/2026.

ASUNTO: DICTAMEN FORMULADO A LA INICIATIVA DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO, DE LA LEY DE LA COMISIÓN DE IMPACTO ESTATAL Y DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE MÉXICO, PRESENTADA POR LA TITULAR DEL EJECUTIVO ESTATAL; A LA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 1, 2, 3, 5, 8, 10, 16, 18, 21, 22, 23, 44, 45, SE ADICIONA EL ARTÍCULO 22 BIS Y SE DEROGA EL ARTÍCULO 29 DE LA LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE MÉXICO, PRESENTADA POR EL DIPUTADO OCTAVIO MARTÍNEZ VARGAS, INTEGRANTE DEL GRUPO PARLAMENTARIO DE MORENA; Y A LA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 10, 13, 14 Y 16; Y SE ADICIONA EL ARTÍCULO 28 BIS A LA LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE MÉXICO Y SE ADICIONAN FRACCIONES AL ARTÍCULO 3 DE LA LEY QUE CREA EL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DE CARÁCTER ESTATAL DENOMINADO INSTITUTO MEXIQUENSE DE LA VIVIENDA SOCIAL, PRESENTADA POR INTEGRANTES DEL GRUPO PARLAMENTARIO DEL PARTIDO VERDE ECOLOGISTA DE MÉXICO.

COMISIÓN LEGISLATIVA DE DESARROLLO URBANO

DIPUTADA(O)	FIRMA		
	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
Presidente Dip. Héctor Karim Carvallo Delfín	√		



Secretaria Dip. Emma Laura Alvarez Villavicencio	√		
Prosecretario Dip. Carlos Alberto López Imm	√		
Dip. María José Pérez Domínguez	√		
Dip. Javier Cruz Jaramillo	√		
Dip. Ángel Adriel Negrete Avonce	√		
Dip. Gerardo Pliego Santana	√		
Dip. Mariano Camacho San Martín			
Dip. Ruth Salinas Reyes			√

