

DICTAMEN QUE PROPONE EL ARCHIVO DEFINITIVO DE LA INICIATIVA DE REFORMAS Y ADICIONES A LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO Y SUS MUNICIPIOS, FORMULADA POR LOS DIPUTADOS DEL GRUPO PARLAMENTARIO DEL PARTIDO VERDE ECOLOGISTA DE MÉXICO ANTE LA SEXAGÉSIMA LEGISLATURA.

A la Comisión de Desarrollo Urbano y Obra Pública le fue turnada para efectos de estudio y dictamen, la iniciativa de reformas y adiciones a la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, formulada por los diputados del Grupo Parlamentario del Partido Verde Ecologista de México ante la Sexagésima Legislatura.

Analizada la iniciativa de referencia, esta Comisión dictaminadora de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, rinde el dictamen, con base en las siguientes:

CONSIDERACIONES

Proceso Legislativo.

En sesión de la Diputación Permanente celebrada el 31 de julio de 2007, se dio cuenta con la iniciativa de reformas y adiciones a la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, suscrita por los diputados del Grupo Parlamentario del Partido Verde Ecologista de México ante la Sexagésima Legislatura.

La iniciativa de referencia se turnó a la Comisión de Desarrollo Urbano y Obra Pública, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 91 fracción I de nuestra Ley Orgánica.

La Comisión de Desarrollo Urbano y Obra Pública de la Sexagésima Legislatura, en su reunión de fecha 16 de agosto de 2007 radicó la iniciativa, y el 23 de agosto del mismo año acordó la siguiente metodología para su estudio y dictamen:

- a) Remisión de la iniciativa a los 46 ayuntamientos de la entidad, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 56 de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato;
- b) Análisis de las aportaciones realizadas a la iniciativa;
- c) Elaboración y entrega de un proyecto de dictamen a los diputados integrantes de la Comisión;
- d) Análisis y, en su caso, aprobación del proyecto de dictamen; e
- e) Remisión del dictamen a la Presidencia del Congreso y a la Junta de Gobierno y Coordinación Política, para que se agende en una sesión de Pleno.

Dieron respuesta a la consulta, los ayuntamientos de Huanímaro, dictando el acuerdo de enterados, sin observaciones ni comentarios; Jerécuaro, aprobando la iniciativa; León y San Miguel de Allende, enviando observaciones; Manuel Doblado, comunicando la aprobación del dictamen que considera adecuada la iniciativa y por el que se abstienen de formular comentarios u observaciones; Pueblo Nuevo, no aprobando la iniciativa; Salamanca, manifestándose enterado y dejando a disposición de los integrantes del Ayuntamiento la iniciativa; San Francisco del Rincón, informando que la iniciativa se hizo de conocimiento de los integrantes del Ayuntamiento; Tarimoro, formulando un comentario respecto de la aplicación de la Ley, y Victoria, comunicando el acuerdo de no formular comentarios ni observaciones.

Propósito de la iniciativa.

Expresan los iniciantes en la exposición de motivos que es necesario impulsar el desarrollo de centros de población para mejorar las condiciones de habitabilidad de la población, particularmente la de menores ingresos, mediante el establecimiento de mecanismos jurídicos que permitan el desarrollo de fraccionamientos habitacionales a raya de cal, que tendrán un crecimiento por etapas no sólo en la infraestructura urbana, sino también, en el crecimiento paulatino de los inmuebles destinados a la casa habitación.

Asimismo, señalan que resulta necesario que las autoridades municipales autoricen la preventa de lotes, viviendas, departamentos, locales o áreas contenidas en el proyecto de un fraccionamiento o desarrollo en condominio, pues al no estar regulada esta figura jurídica se permite que las unidades administrativas ejerzan discrecionalmente esta atribución.

Por otra parte, también se pretende la prohibición del establecimiento de asentamientos humanos irregulares y que del total de las áreas de donación en los fraccionamientos, se destine el 30% única y exclusivamente a áreas verdes.

Acuerdos para el estudio y dictamen de la iniciativa.

Quienes integramos la Comisión de Desarrollo Urbano y Obra Pública de esta Sexagésima Primera Legislatura, acordamos la revisión del comparativo de la vigente Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, con la iniciativa presentada por los diputados del Grupo Parlamentario del Partido Verde Ecologista de México y las observaciones remitidas por los ayuntamientos durante el proceso de consulta emprendido por la Comisión de Desarrollo Urbano y Obra Pública de la Sexagésima Legislatura.

Consideraciones de la Comisión de Desarrollo Urbano y Obra Pública de la Sexagésima Primera Legislatura.

Los diputados que integramos esta Comisión Legislativa, consideramos que las materias que se propone legislar ya se encuentran reguladas en algunos casos y en otros lejos de contribuir a los fines que se expresan en la exposición de motivos, generarían incertidumbre jurídica.

Por lo que estimamos que lo más pertinente es proponer el archivo de la iniciativa materia de análisis, en función de las consideraciones que enseguida se exponen:

Fraccionamientos a raya de cal.

Se propone regular los fraccionamientos a raya de cal, con el argumento de que es *necesario impulsar el desarrollo de centros de población para mejorar las condiciones de habitabilidad de la población, particularmente la de menores ingresos, por lo que es indispensable establecer los mecanismos jurídicos que permitan el desarrollo de fraccionamientos habitacionales a raya de cal, que tendrán un crecimiento por etapas no sólo en la infraestructura urbana, si no también, en el crecimiento paulatino de los inmuebles destinados a la casa habitación.*

Al respecto, creemos que para mejorar las condiciones de habitabilidad de la población, un elemento primordial es el ordenamiento del territorio.

Sin embargo, no compartimos que el desarrollo de los centros de población y la mejora en las condiciones de habitabilidad para los moradores de una vivienda ubicada en un fraccionamiento a raya de cal, pueda darse con la regulación de este tipo de complejos que se estarían autorizando por la autoridad municipal sin obras de urbanización ni servicios públicos.

Aprobar que este tipo de fraccionamientos sean autorizados constituiría un retroceso legislativo en la materia, si partimos de que la actual Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios regula los fraccionamientos de urbanización progresiva, como *aquellos fraccionamientos habitacionales que por las condiciones especiales de la zona en que se ubicarán, por la limitada capacidad económica de quienes vayan a habitarlos y por la urgencia inmediata de resolver problemas de vivienda, pueden ser autorizados, con los requisitos mínimos de urbanización*, es decir, con los servicios de agua potable, drenaje y alcantarillado.

Por lo que hacemos propio el argumento contenido en el dictamen de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, relativo a que *la promoción en la ley de lotes sin servicios no inhibirá la venta de desarrollos irregulares*, pues creemos que el problema de la falta de vivienda asequible no se resuelve con un mandato; así pues, incorporar este tipo de fraccionamientos en la Ley acarrearía más que un beneficio a los adquirentes un problema, por la falta de certeza entre otras cosas, de la manera en que se ejecutarían las obras de urbanización.

Ello sin perder de vista que la vigente Ley de Vivienda para el Estado de Guanajuato contempla a la población de más bajos ingresos como un sector preferente en la política de vivienda, a través de diversos instrumentos de vivienda y suelo para vivienda, en cuyos esquemas ya no es una alternativa viable la de los fraccionamientos a raya de cal.

En otro punto, la exposición de motivos refiere que se busca *incidir en el problema de la pobreza urbana y de la falta de terrenos para los trabajadores con menos de tres salarios mínimos; se pretende con ello enfrentar un problema social real respecto a la falta de oferta para los que menos tienen*. Al respecto, no debemos perder de vista que la política de vivienda y los criterios para la asignación de financiamiento y subsidio, se rigen por reglas muy específicas que se regulan en otros ordenamientos legales.

Lo anterior, aunado a una serie de imprecisiones de técnica legislativa, nos inclina a pronunciarnos en contra de la regulación de este tipo de fraccionamientos.

Como parte de las inconsistencias de la iniciativa, nos referimos a la fracción XV del artículo 2 y al artículo 20, el primero de los cuales señala que los fraccionamientos a raya de cal serán aquellos que no cuenten con obras de urbanización ni instalación de servicios públicos, en tanto que el artículo 20 refiere que se podrán autorizar con los requisitos mínimos de urbanización que la autoridad determine.

Además que la redacción de la fracción XV del artículo 2 no es la más afortunada, pues de su lectura pareciera que se abre la posibilidad de que nunca lleguen a concretarse las obras de urbanización. Lo que es contrario a diversos dispositivos de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, que no regulan este supuesto.

Igualmente la iniciativa se concretó a definir lo que debe entenderse por los fraccionamientos a raya de cal y los supuestos bajo los cuales se autorizarán, pero se olvidó de armonizar su propuesta con aquellos artículos que determinan las reglas para la autorización de fraccionamientos. Así, la propuesta de la fracción XV del artículo 2 sería contradictoria con el artículo 42 de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, que señala como una fase para la autorización de los fraccionamientos: la licencia de urbanización.

O bien, en el artículo 20 de la iniciativa se deja a la discrecionalidad de la autoridad municipal la determinación de los requisitos mínimos de urbanización. Un aspecto que con la incorporación del permiso de preventa, el iniciante quiere evitar.

Adicional a lo que se ha expresado, no advertimos un beneficio social con la incorporación de la modalidad de los fraccionamientos a raya de cal, pues aquellos que se mencionan en la exposición de motivos, creemos que son los mismos que se tendrían con los fraccionamientos de urbanización progresiva. Considerando que en éstos últimos se tienen mayores garantías para los adquirentes de las viviendas.

Permiso de preventa.

Se pretende regular el permiso de preventa, con el argumento de que *resulta necesario para que las autoridades municipales autoricen la preventa de lotes, viviendas, departamentos, locales o áreas contenidas en el proyecto de un fraccionamiento o desarrollo en condominio*. Ya que al no estar *regulada este figura jurídica, permite que a discreción de algunos servidores públicos de las unidades administrativas municipales ejerzan libremente esta atribución*.

En este punto, es preciso referirnos al artículo 49 de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, que prevé que el desarrollador pueda solicitar el permiso de venta iniciadas las obras de urbanización en el caso de un fraccionamiento o desarrollo en condominio. Pues como podemos advertir, no se establece un porcentaje de avance para la procedencia de esta fase, que dé pauta a suponer un vacío legal que haga necesaria su regulación.

Por el contrario, creemos que no hay tal discrecionalidad para la autoridad municipal, pues la ley es muy clara respecto a las fases para la autorización de un fraccionamiento o desarrollo en condominio, e incluso considera una infracción a la Ley la realización de actos de promesa de venta.

Al igual que en el caso de los fraccionamientos a raya de cal, estimamos que la manera como se pretende regular el permiso de preventiva presenta algunas inconsistencias, pues en la fracción XXII del artículo 2 advertimos que se condiciona la autorización al otorgamiento de la fianza, en tanto que conforme a la propuesta del artículo 49, son más los requisitos que se deben satisfacer.

Además, la definición de permiso de preventiva resulta contradictoria con la propia fracción I del artículo 2 que se propone reformar, pues conforme a ésta última, la aprobación de traza resulta necesaria para que se autorice la preventiva. Siendo estas dos disposiciones a que nos hemos referido, contradictorias con la propuesta de reforma de los artículos 42, 49, 49 Bis y 49 Bis 1.

Por congruencia con los argumentos expresados, no estimamos pertinente la reforma de la fracción I del artículo 7, para que los ayuntamientos tengan la atribución de otorgar estos permisos; la reforma de la fracción I del artículo 9 para que la dirección reciba y dé trámite a las solicitudes de permiso de preventiva, ni la reforma del artículo 42 para incluir el permiso de preventiva como una fase de la autorización de fraccionamientos o desarrollos en condominio. Así como tampoco la reforma del artículo 63 que pretende incluir al permiso de preventiva dentro de la prohibición a los desarrolladores, o la reforma de la fracción VI del artículo 86, para establecer como sanción la suspensión de los permisos de preventiva.

Finalmente, y en atención a los argumentos anteriores, la adición del artículo 49 Bis 2 tampoco se estima viable.

Asentamientos humanos irregulares.

Proponen los iniciantes la adición de un artículo 4 Bis, a efecto de incluir como *norma general la prohibición del establecimiento de asentamientos humanos irregulares, con la finalidad de inhibir este tipo de acciones.*

Al respecto, el artículo 42 Bis ya define lo que debe entenderse por asentamiento humano irregular, y los artículos 9 fracción XI, 10 fracción II, 76, regulan que las autoridades vigilen, inspeccionen y eviten el establecimiento de asentamientos humanos irregulares, por lo que de aceptarse la propuesta estaríamos motivando la duplicidad normativa.

Áreas de donación.

También se plantea la reforma de la fracción II del artículo 7, con la finalidad de *que del total del área de donación que reciba el municipio de cada fraccionamiento, se destine el 30% de su superficie única y exclusivamente a áreas verdes*. Lo que ya está regulado en los artículos 29 y 72. Por lo que no tendría razón de ser la reforma.

Armonización del artículo 24.

Por lo que toca a la propuesta de reforma al artículo 24, para que se *incluya a los desarrollos en condominio, ya que deben cubrir para su autorización con los mismos requisitos que se establecen para los fraccionamientos, tales como; si son compatibles con las características señaladas en la certificación de usos, destinos derivados del Plan de Ordenamiento Territorial correspondiente o en su caso, de la licencia de factibilidad de uso de suelo en los términos que señala la Ley de Desarrollo Urbano del Estado*, estimamos por un lado que aun y cuando es correcta la precisión de incluir a los desarrollos en condominio, no es el único dispositivo que tendría que armonizarse, y por otro lado de acuerdo a la nueva Ley de Planeación para el Estado de Guanajuato, no es correcta la referencia al Plan de Ordenamiento Territorial.

En virtud de lo señalado, se concluye que no es pertinente la iniciativa de reformas y adiciones a la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, formulada por los diputados del Grupo Parlamentario del Partido Verde Ecologista de México ante la Sexagésima Legislatura, resultando procedente su archivo definitivo.

Por lo expuesto, nos permitimos someter a la consideración de la Asamblea, la aprobación del siguiente:

A C U E R D O

Único. Se ordena el archivo definitivo de la iniciativa de reformas y adiciones de diversas disposiciones de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, formulada por diputados del Grupo Parlamentario del Partido Verde Ecologista de México ante la Sexagésima Legislatura.

Guanajuato, Gto., 16 de agosto de 2012
La Comisión de Desarrollo Urbano y Obra Pública

Diputado Diego Sinhué Rodríguez Vallejo

Diputado Miguel Ángel Chico Herrera

Diputado Juan Ramón Hernández Araiza

Diputado Carlos Ramón Romo Ramsden

Diputado Eduardo Ramírez Pérez