

EXPOSICION DE MOTIVOS

El crecimiento explosivo y anárquico de los centros de población en el Estado de México, es problema que reviste condiciones de gravedad extrema. La consulta popular manifiesta un conflicto entre el reclamo por ordenarlos asentamientos humanos y la demanda social de los grupos migrantes por disponer de una fracción de terreno donde construir su vivienda.

Ambas demandas se expresan en los términos del anhelo social a vivir en condiciones que permitan la convivencia armónica y solidaria, requisito indispensable del bienestar social, dando lugar a una contradicción que es preciso conciliar dentro de un esquema político responsable y justo.

El gobierno a mi cargo viene dando respuesta a estas demandas con un esfuerzo coherente de planeación del desarrollo urbano, fijando las prioridades estratégicas en tres direcciones fundamentales: la reorientación de las corrientes migratorias hacia nuevos polos de desarrollo; el control del crecimiento esperado en las zonas urbanas críticas, y el ordenamiento hacia el interior de los asentamientos humanos actuales y potenciales. Estas directrices se manifiestan a través de la formulación de los Planes de Desarrollo Urbano Municipales, Parciales y de Centros de Población, y de sus correspondientes Declaratorias de Provisiones, Usos, Reservas y Destinos del Suelo, fijando y demarcando físicamente los límites del crecimiento, con la participación responsable y exigente de las propias comunidades; así como proveyendo a la regularización y al mejoramiento urbano y de vivienda en los actuales asentamientos humanos irregulares.

El ejercicio de la planeación del desarrollo urbano, determina la necesidad de dotar a la ejecución del plan de los instrumentos operativos que le sean idóneos, y que permitan a la administración pública colocarse al frente de los acontecimientos, para controlarlos y encauzarlos conforme al interés mayoritario, de manera de romper el círculo vicioso de invasión-expropiación-regularización, que caracterizó a las acciones correctivas y cuyo resultado solo estimuló este tipo de crecimiento.

Es por esta razón que el Gobierno a mi cargo ha considerado la necesidad de crear un organismo público descentralizado por servicio, con personalidad jurídica y patrimonio propios, específicamente avocad a la prevención, regulación y mejoramiento de los asentamientos humanos irregulares, y a la inducción de los nuevos asentamientos conforme a la figura del Fraccionamiento Social Progresivo, todo ello dentro del marco de los planes de desarrollo urbano.

El Proyecto de Ley para la creación de la Comisión de Regularización del Suelo del Estado de México, que someto a la consideración de esa H. Soberanía, establece en su capitulo los objetivos, las atribuciones, la organización y el patrimonio del organismo que se propone.

El Capítulo I, de los objetivos, define al Organismo y determina sus objetivos, correspondiendo a la concepción política del proyecto, en los términos que a continuación se enuncian:

I. Regular el mercado inmobiliario evitando la especulación a través del control de las reservas territoriales. El Plan de Gobierno de 1981-1987 contempla una política realista de identificación y declaración de zonas de crecimiento viable de los centros de población. La Comisión tendrá como finalidad sustraer dichas superficies del comercio inmobiliario especulativo, incorporándolas a la reserva territorial bajo dominio público, estatal o municipal.

II. Ofrecer suelo por medio del Fraccionamiento Social Progresivo, en las zonas aptas para el desarrollo urbano.- La Comisión se avocará a la inducción del crecimiento urbano conforme a los planes a través de la oferta de suelo para los grupos sociales de ingresos mínimos que lo demandan, especialmente bajo la figura del Fraccionamiento Social Progresivo, incorporado dentro de la Ley Estatal de la materia.

III. Evitar el establecimiento de los asentamientos irregulares.- El Gobierno a mi cargo tiene la firme convicción de que no es posible aceptar que se siga lucrando con el sufrimiento de los grupos sociales de menores ingresos que demandan una fracción de terrenos para vivir, a través de la invasión y el fraccionamiento clandestino, por lo que la Comisión tendrá como objetivo la aplicación de una acción enérgica para evitar el asentamiento irregular, auxiliando a las autoridades responsables de penalizar los delitos inherentes.

IV. Regularizar los asentamientos humanos.- La Comisión deberá, avocarse al objetivo de resolver el problema de la irregularidad de los asentamientos humanos. Este objetivo contempla la corrección de la estructura del asentamiento, la provisión al mejoramiento urbano y el apoyo a la autoconstrucción de vivienda, en los fraccionamientos en vías de regularización.

V. Regularizar la tenencia de la tierra en los ámbitos urbano y rural.- La irregularidad en la tenencia de la tierra provoca la incapacidad de sus poseedores para acceder a los apoyos que el Estado brinda para fomentar el desarrollo; y genera condiciones de inseguridad y conflictos sociales. La Comisión tendrá como finalidad proveer a la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra, a través de la escrituración de los predios irregulares.

En el cumplimiento de estos objetivos la Comisión actuará con estricto apego a lo establecido en los planes de desarrollo urbano, y sustentará sus acciones en la participación social organizada, procurando la autosuficiencia financiera.

El Capítulo II, referente a las atribuciones de la Comisión, establece las facultades operativas apropiadas para cumplir con sus objetivos, especialmente para participar con la necesaria agilidad y oportunidad en el mercado del suelo urbano, en la regularización y el mejoramiento de los asentamientos humanos irregulares y para la colaboración con los Gobiernos Estatal y Municipales para el cumplimiento de sus fines.

El Capítulo III, de la Organización de la Comisión, dispone su estructura conforme a lo establecido por la Ley Orgánica de la Administración Pública Estatal, y por la Ley para la Coordinación y Control de Organismos Auxiliares, Fondos y Fideicomisos del Estado de México. Su Gobierno corresponde a la Junta Directiva, presidida por el C. Gobernador, y compuesta por los titulares de las dependencias que mayor relación guardan con la materia de que se trata; correspondiendo su administración a un Director General.

El Capítulo IV, del Patrimonio, determina las fuentes de ingresos y patrimoniales de la Comisión, la que debe disponer de los recursos suficientes para su funcionamiento, confiriendo la necesaria transparencia a las operaciones que en la materia realiza el Gobierno a mi cargo. Por su concepción, la Comisión será un Organismo de carácter no lucrativo, por lo que los recursos que obtenga se aplicarán indefectiblemente para el cumplimiento de sus fines.

En razón de lo expuesto, el Ejecutivo a mi cargo, con apoyo en las facultades que le otorga la Constitución Política local estima pertinente someter a la consideración de ese H. Cuerpo Legislativo, la presente Iniciativa de Ley que crea la Comisión para la Regularización del Suelo del Estado de México, para que se encargue de llevar a cabo las

funciones específicas de la materia que se consignan en el articulado del proyecto, a fin de que de una manera eficaz, idónea y adecuada, cumpla con los objetivos que motivan su constitución.

El Ciudadano Licenciado **ALFREDO DEL MAZO G.**, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de México, a sus habitantes, sabed:

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

DECRETO NUMERO 162

LA H. XLVIII LEGISLATURA DEL ESTADO DE MEXICO,

D E C R E T A :

LEY QUE CREA EL ORGANISMO PUBLICO DESCENTRALIZADO DE CARACTER ESTATAL DENOMINADO «COMISION PARA LA REGULACION DEL SUELO DEL ESTADO DE MEXICO»

CAPITULO I De los Objetivos

Artículo 1.- Se crea el Organismo Público Descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propios denominado «Comisión para la Regulación del Suelo del Estado de México».

Artículo 2.- Los objetivos del organismo son de interés social, beneficio colectivo, de servicio público y con propósitos no lucrativos.

Artículo 3.- La Comisión, tendrá por objeto: Contribuir al bienestar social, ejecutando la ordenación y regularización de los asentamientos humanos y de la tenencia de la tierra, facilitando particularmente a la población con ingresos mínimos, su acceso al suelo urbano, a una vivienda digna y decorosa y a los servicios urbanos básicos, a través de:

- I. Regular el mercado inmobiliario evitando la especulación a través del control de las reservas territoriales.
- II. Ofrecer suelo por medio del fraccionamiento Social Progresivo, en las zonas aptas para el desarrollo urbano.
- III. Evitar el establecimiento de los Asentamientos Irregulares.
- IV. Regularizar los asentamientos humanos.
- V. Regularizar la tenencia de la tierra en los ámbitos urbanos y rural.

En la consecución del objetivo la Comisión deberá: Actuar de acuerdo con lo establecido en los planes de desarrollo urbano; sustentar sus acciones en la participación social organizada; y procurar la autosuficiencia financiera.

CAPITULO II De las Atribuciones

Artículo 4.- La Comisión, para el cumplimiento de sus finalidades, tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Coordinarse con las Dependencias, Entidades y Organismos Estatales, Federales, Municipales, Públicos, Sociales y Privados que intervengan en el desarrollo urbano.
- II. Coadyuvar en la promoción y observancia de los planes de desarrollo urbano, así como en las Declaratorias de Provisiones, Usos, Reservas y Destinos del Suelo.
- III. Realizar estudios tendientes a conocer la demanda actual y futura de suelo urbano para la población de ingresos mínimos.
- IV. Participar en la constitución y administración de la Reserva Estatal de Suelo Urbano.
- V. Solicitar y coadyuvar con las autoridades correspondientes, en la expropiación de terrenos de propiedad privada, ejidal y comunal; para fines de regularización y oferta de suelo; siendo el Organismo en su caso beneficiario de las expropiaciones que se decreten.
- VI. Apoyar a los organismos públicos que realizan o promueven programas de vivienda, en la obtención de suelo para sus programas.
- VII. Localizar, adquirir, enajenar, administrar, fraccionar, urbanizar, construir, vender, permutar y arrendar bienes inmuebles por cuenta propia o de terceros, así como constituir el derecho de superficie para el cumplimiento de sus fines.
- VIII. Ser instrumento del Gobierno del Estado para la ejecución de fraccionamientos social progresivos a que se refieren las leyes de la materia.
- IX. Promover programas de autoconstrucción y mejoramiento de vivienda y de servicios urbanos, así como de oferta de materiales de construcción; particularmente en los Fraccionamientos Social Progresivos y los asentamientos en regularización.
- X. Gestionar, obtener y canalizar créditos para el cumplimiento de sus fines.
- XI. Obtener autorizaciones para explotar por sí o en asociación con terceros, los recursos naturales aprovechables en las obras de urbanización y en la construcción.
- XII. Establecer e instrumentar los sistemas para la regularización de la tenencia de la tierra en los ámbitos urbano y rural, de conformidad con la Legislación aplicable.
- XIII. Celebrar convenios con los fraccionadores, propietarios y/o poseedores de predios, pactando las condiciones para regularizar la tenencia de la tierra.
- XIV. Auxiliar a la autoridad competente para la realización del procedimiento administrativo de ejecución fiscal con fines a regularizar la tenencia de la tierra.
- XV. Auxiliar a la autoridad competente para la realización del procedimiento de intervención de fraccionamientos en los casos señalados por la Ley de la materia y fungir, en su caso, como interventor.
- XVI. Evitar el establecimiento de asentamientos humanos irregulares, aplicando las medidas de prevención y difusión que se requieran auxiliando y coordinándose con las Dependencias, Entidades y Organismos que deban intervenir en su realización.

XVII. Denunciar ante las autoridades competentes, todos aquellos actos de que tenga conocimiento en ejercicio de sus funciones y que constituyan o puedan constituir delitos, en materia de asentamientos humanos y de tenencia de la tierra.

XVIII. Efectuar el cobro de las cantidades correspondientes al valor de los predios de fraccionamientos o unidades habitacionales administrados por este organismo.

XIX. Determinar y recuperar los costos generados por las actividades que realice con motivo de la regularización de la tenencia de la tierra.

XX. Promover y ejecutar programas de organización de la comunidad para canalizar su participación en la regularización y desarrollo de los asentamientos humanos.

XXI. Proponer las modificaciones, reformas y adiciones del marco jurídico existente que se requieran para el mejor cumplimiento de sus finalidades.

XXII. Adquirir y enajenar bienes para el cumplimiento de sus finalidades.

XXIII. Las demás necesarias para el cumplimiento de sus objetivos.

Artículo 5.- La Comisión estará facultada a ejercitar el derecho del tanto que corresponde al Estado para adquirir la tierra que se destine a Provisiones, Usos, Reservas y Destinos del Suelo.

Podrá celebrar con los ayuntamientos de los Municipios del Estado los contratos o convenios que procedan para colaborar con ellos o asumir el ejercicio del derecho del tanto que en esa materia les corresponde.

CAPITULO III De la Organización de la Comisión

Artículo 6.- El órgano de gobierno de la Comisión será la Junta Directiva.

Artículo 7.- La administración de la Comisión estará a cargo de un Director General.

Artículo 8.- La Junta Directiva es la autoridad suprema de la Comisión y estará constituida por un Presidente que será el Gobernador Constitucional del Estado, un Vicepresidente, un Secretario y seis vocales designados por el Gobernador; los cuales tendrán un Suplente que será designado por ellos mismos. El Gobernador a propuesta del Secretario de Planeación designará un Comisario. Las ausencias del Presidente a las sesiones de la Junta Directiva, serán suplidas por el Vicepresidente.

Artículo 9.- La Junta Directiva, sesionará por lo menos una vez al mes y habrá quórum cuando concurren: El Presidente y por lo menos tres vocales. Sus decisiones se tomarán por mayoría de votos, teniendo el Presidente o su Suplente, voto de calidad. El Director General de la Comisión, asistirá a las sesiones de la Junta Directiva con voz pero sin voto.

Artículo 10.- La Junta Directiva tendrá de manera enunciativa y no limitativa, las siguientes atribuciones:

I. Elaborar y aprobar el reglamento interior de la Comisión.

II. Dictar las normas generales y establecer los criterios que deben orientar las actividades de la Comisión.

- III. Crear los Comités Técnicos de Coordinación necesarios para el desempeño de sus fines de acuerdo al reglamento interno.
- IV. Aprobar los programas y planes de trabajo de la Comisión para el cumplimiento de sus fines.
- V. Aprobar el presupuesto anual del Organismo.
- VI. Conocer y en su caso, aprobar los estados financieros y balances, y ordenar su publicación.
- VII. Conocer y en su caso, aprobar los informes que presente el Director General de la Comisión.
- VIII. Aprobar la contratación de créditos.
- IX. Nombrar o remover al Director General.
- X. Las demás que señale esta Ley y el reglamento interno.

Artículo 11.- El Director General, tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Ejecutar los acuerdos de la Junta Directiva.
- II. Tener a su cargo la administración de la comisión con las facultades que corresponden a los mandatarios generales, para actos de administración y dominio, para pleitos y cobranzas, para otorgar y suscribir títulos de crédito y así como para celebrarlas demás operaciones a que se refiere el artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
- III. Atender a la planeación, organización, integración, dirección, control y evaluación de las actividades del organismo.
- IV. Presentar a la Junta Directiva, los informes y estados financieros.
- V. Someter a la aprobación de la Junta Directiva el presupuesto anual del Organismo.
- VI. Asistir a las sesiones de la Junta Directiva.
- VII. Suscribir los contratos y escrituras públicas con los que se reconozca y otorgue la propiedad de áreas de terreno a las personas, en virtud de la regularización de la tenencia de la tierra y el Fraccionamiento Social Progresivo.
- VIII. Nombrar y remover al personal de la Comisión.
- IX. Las demás que determine esta Ley, el Reglamento Interno y las que le asigne la Junta Directiva que sean consecuentes con los fines de la Comisión.

Artículo 12.- Las relaciones de trabajo entre el Organismo y sus empleados se registrarán por el Estatuto Jurídico de los Trabajadores al Servicio de los Poderes del Estado, Municipios y de los Organismos Coordinados y Descentralizados de carácter estatal.

CAPITULO IV

Del Patrimonio de la Comisión

Artículo 13.- El Patrimonio de la Comisión se constituirá por:

- I. Recursos que de su presupuesto le asigne el Ejecutivo del Estado.
- II. Con los subsidios, donaciones o aportaciones de los Gobiernos Federal, Estatal o Municipales y en general de las personas físicas o morales, públicas o privadas.
- III. Los fraccionamientos convenidos, adjudicados y expropiados, así como los que se convengan, adjudiquen, o expropien, destinados a los fines del Organismo, pasarán a formar parte de su patrimonio libres de gravámen fiscal.
- IV. Los ingresos que obtengan en la realización de sus actividades.
- V. Los créditos que obtenga por sí mismo y con la garantía del Gobierno del Estado.

Artículo 14.- Los bienes del patrimonio de la Comisión, los ingresos que obtenga en ejercicio de sus atribuciones, las operaciones o contratos, los registros de los contratos, lotificaciones o subdivisiones que con ellos se efectúen, y en general, todos los actos, contratos, autorizaciones o permisos que se requieran para que la Comisión cumpla con sus objetivos, están exentos de impuestos, derechos, aportaciones y en general de contribuciones fiscales. El Organismo gozará de las prerrogativas y exenciones fiscales previstas en las Leyes Tributarias del Estado, así como de los subsidios que decreta el Ejecutivo de la Entidad.

T R A N S I T O R I O S

ARTICULO PRIMERO.- Esta Ley entrará en vigor el día siguiente de su publicación en la Gaceta del Gobierno del Estado.

ARTICULO SEGUNDO.- El Ejecutivo del Estado ejercerá a través de la Comisión, todos los beneficios fiscales federales que reciba con motivo de las operaciones de regularización de la tenencia de la tierra.

ARTICULO TERCERO.- La integración de la Junta Directiva y la designación del Director General, deberán hacerse dentro del primer mes de vigencia de esta Ley. El Ejecutivo del Estado proveerá lo necesario para la integración del patrimonio inicial de la Comisión.

ARTICULO CUARTO.- En tanto se expide el Reglamento Interior, la Junta Directiva proveerá lo necesario para el despacho de los asuntos técnicos, jurídicos y administrativos.

LO TENDRA ENTENDIDO EL GOBERNADOR 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 treinta días del mes de junio de mil novecientos ochenta y tres.-
Diputado Presidente, Lic. Arturo Sánchez García.- Diputado Secretario, C. José Duarte Zepeda.- Diputado Secretario, Lic. Tonatiuh Mercado Vargas.- Rúbricas.

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

Toluca de Lerdo, Méx. a 8 de julio de 1983.

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO

Lic. Alfredo del Mazo G.
(Rúbrica)

EL SECRETARIO DE GOBIERNO

Lic. Leopoldo Velasco Mercado
(Rúbrica)

**EL SECRETARIO DE DESARROLLO
URBANO Y OBRAS PUBLICAS**

Ing. Eugenio Laris Alanis
(Rúbrica)

EL SECRETARIO DE ADMINISTRACION

Dr. Carlos F. Almada López
(Rúbrica)

APROBACION:	30 de junio de 1983
PROMULGACION:	8 de julio de 1983
PUBLICACION:	24 de agosto de 1983
VIGENCIA:	25 de agosto de 1983