



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Toluca, Estado México, a 05 de marzo de 2024.

**DIP. INGRID KRASOPANI SCHEMELENSKY CASTRO
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DE LA
H. LXI LEGISLATURA DEL ESTADO LIBRE
Y SOBERANO DE MÉXICO.
P R E S E N T E.**

Diputado Francisco Javier Santos Arreola y Diputado Enrique Vargas del Villar, integrantes del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional de esta H. Legislatura del Estado de México, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 51, fracción II, 56 y 61, fracción I, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 28, fracción I, 30, 38 fracción II, 81 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de México, así como, 68 y 70 del Reglamento del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de México, sometemos a la elevada consideración de esta Soberanía la presente, **Iniciativa con Proyecto de Decreto que reforma y adicionan diversas disposiciones del Código Financiero del Estado de México y se reforma el artículo 7 de Ley Registral para el Estado de México,** conforme a la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El acelerado desarrollo urbano del Estado de México ha incorporado suelo, en su mayoría agrícola, a la expansión de sus áreas urbanas. Se estima que la expansión urbana implica el poblamiento de 1,669 hectáreas anualmente.

De 1993 al 2000 se incorporaron ordenadamente al proceso de urbanización de la entidad, es decir, a través de los procedimientos de autorización correspondientes, casi 6,000 hectáreas, lo que significó alrededor de 855 hectáreas anualmente. Por su parte, el crecimiento irregular detectado se estimó del orden de las 5,700 hectáreas (814 hectáreas anuales). Lo anterior indica que del crecimiento urbano estatal, solamente el 51% se da a través de procesos planeados y ordenados.



*Diputado Francisco Javier Santos Arreola
Diputado Enrique Vargas del Villar*



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

La problemática del suelo en el Estado se ha agudizado debido, por un lado, a la dinámica poblacional de la entidad, fundamentalmente de las dos zonas metropolitanas, y por otro lado, por factores como el bajo nivel de ingresos de la población y la insuficiente previsión y oferta de suelo de uso habitacional para satisfacer la demanda de los grupos mayoritarios que perciben menos de tres salarios mínimos, los cuales quedan fuera del mercado y muy por debajo de los requerimientos para la obtención de créditos inmobiliarios.

El proceso de invasión-expropiación-regularización, se ha constituido en la principal alternativa accesible para gran parte de sus habitantes, situación que origina conflictos sociales y políticos, además del alto costo social por su ubicación en zonas de riesgos o el incremento de costos para introducir los servicios públicos en zonas no aptas.

De 1993 al 2000, las acciones de regularización realizadas por el gobierno estatal y federal, a través de CRESEM y CORETT cubrieron una superficie aproximada de 1,450 hectáreas de suelo ejidal, comunal y privado, que equivalen al 25% del crecimiento irregular del Estado.

Cabe señalar que los asentamientos humanos irregulares en el Estado en predios de propiedad privada abarcan 3,620 hectáreas; de las cuales 288 se consideran zonas de alto riesgo. Las invasiones y construcciones denominadas "hormiga", se han acentuado a pesar de las acciones en materia de prevención. En régimen social, la irregularidad abarca 6,990 hectáreas, con casi 327,000 lotes en proceso de regularización, mediante el procedimiento de expropiación.

En conjunto, las cifras anteriores arrojan un total de 103,600 lotes identificados para su regularización en 8,850 hectáreas, tanto de propiedad privada como social. Adicionalmente, se ha detectado la invasión de zonas federales, estatales y municipales en 570 hectáreas con un número de 10,100 lotes aproximadamente.¹

ASENTAMIENTOS INFORMALES

Medir la informalidad en la vivienda es crucial para diseñar y evaluar una política efectiva. Según Smolka y Biderman (2009) existen los siguientes cuatro indicadores de

¹ IMEVIS. Dirección de Administración del Suelo. Subdirección de Escrituración y Prevención, abril de 2006.



Diputado Francisco Javier Santos Arreola
Diputado Enrique Vargas del Villar



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

informalidad: seguridad de tenencia (propiedad); acceso a los servicios públicos (agua potable y sistemas de alcantarillado); conformidad con las normas y reglamentos urbanos (tamaño de parcela, ancho de calles y espacio público); y la calidad física de la vivienda (materiales de construcción) (Smolka & Biderman, 2009).

Los indicadores de informalidad existentes varían de forma considerable, lo que dificulta la preparación de diagnósticos fiables o la evaluación del desempeño de la política. La magnitud percibida de la informalidad sería bastante reducida si se midiera como porcentaje de los núcleos familiares que no tienen acceso a electricidad o al uso de materiales de construcción no permanentes (indicadores predominantes utilizados en el pasado), pero sería elevada si el indicador empleado fuera la falta de conexión a una red de alcantarillado compartida. Asimismo, si el indicador indirecto se midiera en función de la falta de conformidad con las normas y reglamentos urbanos, no estaría limitado a situaciones de bajos ingresos, sino que incluiría además los edificios ilegales o irregulares de núcleos familiares con alto nivel de ingresos o las viviendas en las que se utiliza material prohibido como la pintura con plomo (Smolka y Biderman).

En México, es muy común pensar en la informalidad en función de la tenencia de la tierra, debido a la búsqueda de títulos de propiedad en los procesos de regularización del suelo, como un antecedente para la exigencia de servicios públicos a las autoridades municipales. Sin embargo, las altas tasas de crecimiento de los asentamientos informales impiden que se tengan diagnósticos actualizados sobre esta problemática.

La cobertura de servicios en las viviendas ((NEGI, 2010) es un indicador disponible con el cual se puede tener una aproximación de la informalidad en la vivienda y del fraccionamiento irregular del suelo. Este indicador se correlaciona de forma directa con el grado de marginación (pobreza). Por otra parte, el tipo de tenencia de la tierra permite conocer el tipo de propiedad sobre el cual se disponen los asentamientos informales. Esta variable constituye un indicador más para proponer una política pública efectiva.

Para la evaluación de la informalidad, se debe diferenciar la ocupación informal en las áreas urbanas y las áreas rurales. Es en las áreas urbanas de las ciudades es donde reside la población urbana, mientras que en las zonas rurales suburbanas (periféricas) y las propiamente rurales, reside población rural o mixta, al disponerse sobre terrenos



Diputado Francisco Javier Santos Arreola
Diputado Enrique Vargas del Villar



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

agropecuarios. Se considera grado alto de informalidad cuando el porcentaje de cobertura de servicios no alcanza el 40% de las viviendas habitadas; sin embargo, es relevante la cantidad de lotes vacantes en los polígonos irregulares, debido a que actualmente se encuentran en franco proceso de ocupación y especulación.

Se estima que existen un total de 91,370 hectáreas de asentamientos con algún grado de informalidad en la vivienda, en donde habitan 2,784,624 habitantes en 1,243,327 viviendas. Se estima que alrededor del 16.1% corresponde a las áreas urbanas y el resto a las rurales. Para el caso de las áreas urbanas, la mayoría de los asentamientos informales se localiza en las periferias, corresponde a las áreas identificadas como de usos del suelo de vivienda suburbana. Este tipo de informalidad muy alta y alta se presenta mayormente en los municipios de Chimalhuacán, Chicoloapan, La Paz, Ixtapaluca y Chalco, en el oriente del Valle de México; al norte del mismo valle en los municipios de Acolman, Ecatepec, Atenco y Tezoyuca y podría alcanzar las 10,500 hectáreas con todos los grados de informalidad en todo el Valle de Cuautitlán-Texcoco; en el Valle de Toluca, en el municipio de Toluca y casi la totalidad del municipio de San Mateo Atenco, y podría alcanzar las 3,565 hectáreas con todos los grados e informalidad; entre otros (ver Figura).

Se estima que existen aproximadamente 3,228 hectáreas con asentamientos con grado muy alto y alto de informalidad de los servicios en el área urbana del Estado de México (ver Tabla). Proporcionalmente, la informalidad es mucho mayor en el Valle de Toluca que en el Valle Cuautitlán-Texcoco, por la gran diferencia en el tamaño de sus territorios.

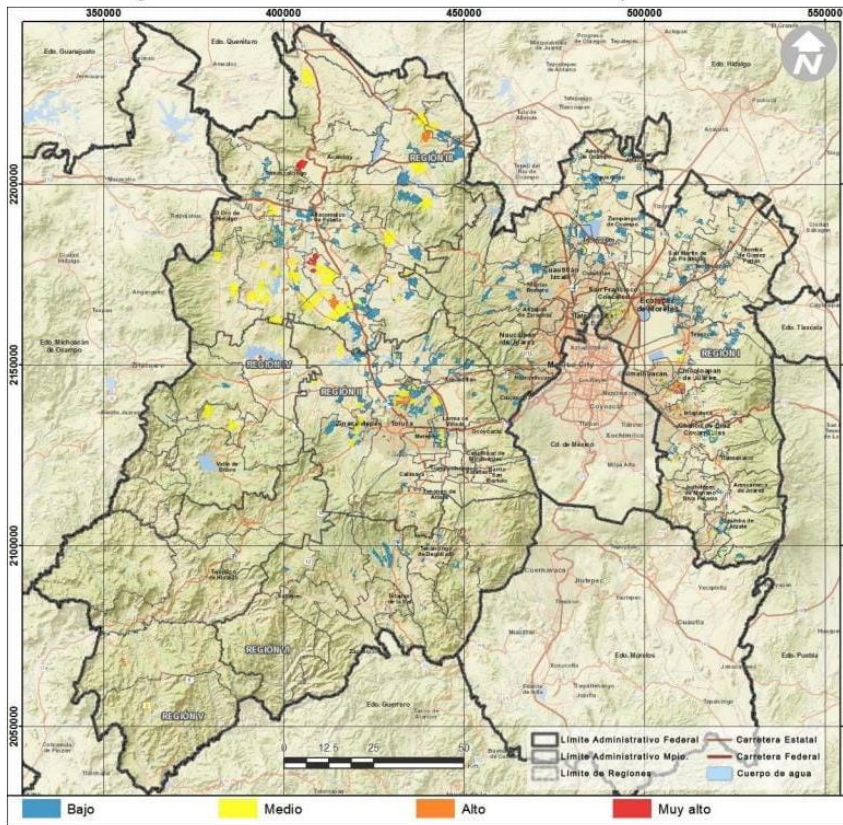


Diputado Francisco Javier Santos Arreola
Diputado Enrique Vargas del Villar



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Figura. Asentamientos informales en las áreas urbanas y rurales 2010



Fuente: Plan Estatal de Desarrollo

Para el caso de la informalidad en las áreas rurales, la problemática debe valorarse desde otro punto de vista, ya que todavía preponderan los usos del suelo agropecuarios y la vivienda rural es el uso secundario que prevalece; la informalidad en materia de las construcciones es generalizada, puesto que en el medio rural no se exigen las licencias de construcción. Sin embargo, la carencia de servicios urbanos es muy alta.

La regularización de los asentamientos deberá de considerar las tendencias de urbanización en el modelo de ordenamiento territorial del PEDU. En el Estado de México, los territorios rurales que presentan mayor grado de informalidad se presentan en casi todos los municipios de las regiones de Ixtlahuaca, Valle de Toluca y Valle Cuautitlán- Texcoco. En otras regiones, la informalidad se concentra en los municipios de Valle de Bravo e Ixtapan de la Sal (ver Figura). Se estima que existen aproximadamente 21,989 hectáreas con asentamientos con grado medio de informalidad de los servicios en el área rural de todo el Estado de México. La región de Atlacomulco podría alcanzar un total de



*Diputado Francisco Javier Santos Arreola
Diputado Enrique Vargas del Villar*



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

2,703 hectáreas con grado informalidad muy alto y alto (ver Tabla), en las que podrían existir 6,477 habitantes y 5,436 viviendas informales para el año 2010 (ver Tabla)

Tabla. Asentamientos humanos informales (hectáreas)

Área	Grado de informalidad	I. Valle Cuautitlán Texcoco	II. Valle de Toluca	III. Atlacomulco	IV. Valle de Bravo	V. Tejupilco	VI. Ixtapan de la Sal	Total	%
Urbana	Alto	1,113	555	57	7	64	0	1,795	12.2
	Medio	3,624	1,451	742	24	95	62	5,997	40.8
	Bajo	4,531	1,394	637	79	48	234	6,922	47.0
	Subtotal	9,267	3,401	1,435	109	207	296	14,715	100.0
	%	63	23	10	1	1	2	100	
Rural	Muy alto	85.0	0.0	1,395.6	82.3	0.0	0.0	1,562.9	2.0
	Alto	0.0	0.0	1,307.3	0.0	80.2	0.0	1,387.5	1.8
	Medio	453.7	3,138.2	16,571.0	1,608.3	183.8	33.6	21,988.6	28.7
	Bajo	21,397.5	11,105.9	15,945.7	502.8	71.3	2,693.0	51,716.2	67.5
	Subtotal	21,936.3	14,244.1	35,219.7	2,193.4	335.3	2,726.6	76,655.3	100.0
	%	28.6	18.6	45.9	2.9	0.4	3.6	100.0	
Total		31,203.7	17,644.8	36,654.8	2,302.4	542.1	3,022.1	91,370.0	100.0
%		34.2	19.3	40.1	2.5	0.6	3.3	100.0	

Fuente: Plan Estatal de Desarrollo

Tabla. Población y vivienda en los asentamientos informales 2010

Número de habitantes

Área	Grado de informalidad	I. Valle Cuautitlán Texcoco	II. Valle de Toluca	III. Atlacomulco	IV. Valle de Bravo	V. Tejupilco	VI. Ixtapan de la Sal	Total	%
Urbana	Muy alto	48,342	287	-	-	376	-	49,005	2.9
	Alto	134,026	30,065	16,077	4,610	7,302	-	192,080	11.5
	Medio	397,076	164,758	44,297	1,768	11,600	11,049	630,548	37.7
	Bajo	538,748	194,881	33,962	4,930	3,352	26,133	802,006	47.9
	Subtotal	1,118,192	389,991	94,336	11,308	22,630	37,182	1,673,639	100.0
%	67	23	6	1	1	2	100		
Rural	Muy alto	5,297	-	3,871	856	-	-	10,024	0.9
	Alto	-	-	2,606	-	1,065	-	3,671	0.3
	Medio	9,515	32,503	85,352	8,272	1,233	-	136,875	12.3
	Bajo	633,099	211,655	69,380	5,400	12,545	28,336	960,415	86.4
	Subtotal	647,911	244,158	161,209	14,528	14,843	28,336	1,110,985	100.0
%	58	22	15	1	1	3	100		
Total		1,766,103	634,149	255,545	25,836	37,473	65,518	2,784,624	100.0
%		63	23	9	1	1	2	100	

Fuente: Plan Estatal de Desarrollo



Diputado Francisco Javier Santos Arreola
Diputado Enrique Vargas del Villar



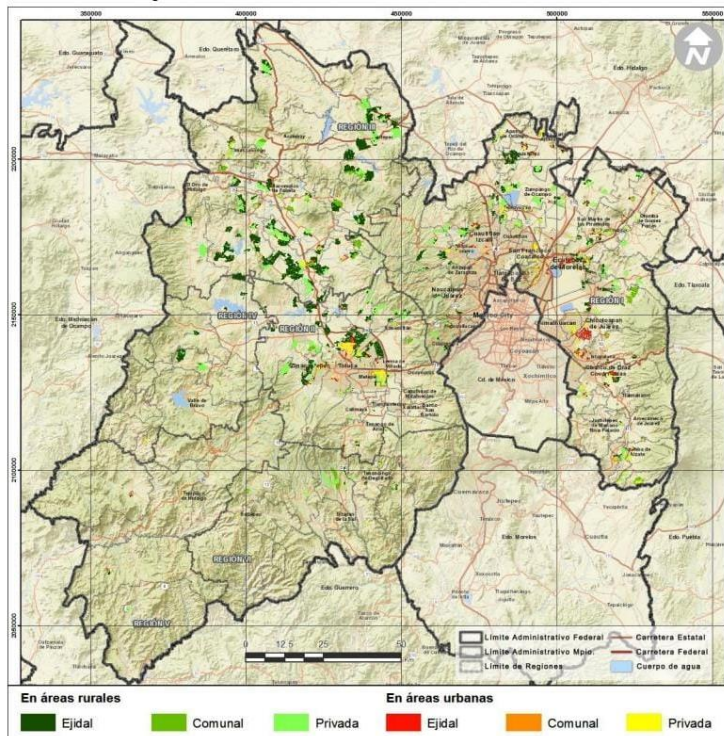
"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Número de viviendas

Área	Grado de informalidad	I. Valle Cuautitlán Texcoco	II. Valle de Toluca	III. Atlacomulco	IV. Valle de Bravo	V. Tejupilco	VI. Ixtapan de la Sal	Total	%
Urbana	Muy alto	15,155	67	-	-	129	-	15,351	3.4
	Alto	37,727	7,280	3,894	1,194	2,593	-	52,688	11.7
	Medio	106,031	40,892	11,497	517	3,690	3,212	165,839	36.8
	Bajo	146,506	50,390	9,738	1,566	1,082	7,367	216,649	48.1
	Subtotal	305,419	98,629	25,129	3,277	7,494	10,579	450,527	100.0
	%	68	22	6	1	2	2	100	
Rural	Muy alto	4,634	-	3,468	546	-	-	8,648	1.1
	Alto	-	-	1,968	-	1,172	-	3,140	0.4
	Medio	6,882	20,602	29,624	3,171	1,908	687	62,874	7.9
	Bajo	483,514	145,511	53,246	4,528	10,636	20,703	718,138	90.6
	Subtotal	495,030	166,113	88,306	8,245	13,716	21,390	792,800	100.0
	%	62	21	11	1	2	3	100	
Total		800,449	264,742	113,435	11,522	21,210	31,969	1,243,327	100.0
	%	64	21	9	1	2	3	100	

Fuente: Plan Estatal de Desarrollo

Figura. Tenencia de la tierra en los asentamientos informales



Fuente: Plan Estatal de Desarrollo, con información del Registro Agrario Nacional ,2007



Diputado Francisco Javier Santos Arreola
Diputado Enrique Vargas del Villar

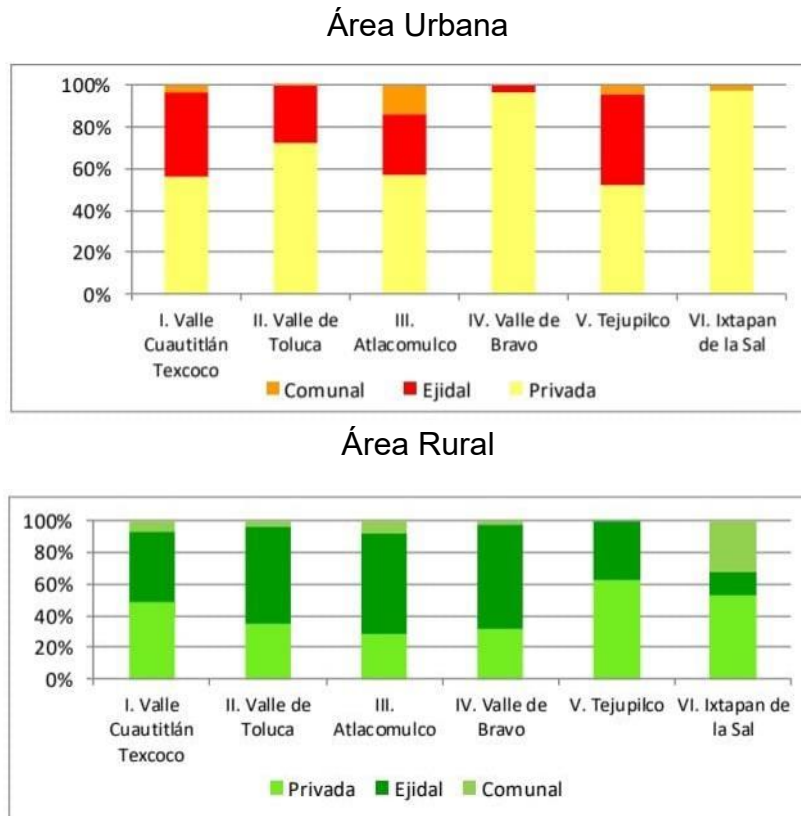


"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Con respecto al segundo indicador de la informalidad, el tipo de tenencia de la tierra permite diferenciar el tipo de propiedad sobre el cual se disponen los asentamientos informales, o si los núcleos agrarios se encuentran certificados, o si se disponen en áreas de uso común o en parcelas individuales, etc. Todo esto se puede apreciar y analizar en el Sistema Estatal de Información del Desarrollo Urbano del PEDU. El tipo de tenencia de la tierra permite proponer diferentes estrategias de regularización del fraccionamiento del suelo (Ver Figura).

Para las diferentes regiones urbanas del territorio del Estado de México, los asentamientos informales se disponen tanto en suelo social (mayormente ejidal) como en propiedad privada. En el área urbana preponderan los asentamientos informales en propiedad privada, seguidos del tipo ejidal. En las áreas rurales prepondera la propiedad social tipo ejidal, seguidos de la propiedad de tipo privada (ver Gráfica).

Gráfica 17. Tenencia (propiedad) de la tierra en los asentamientos informales (%)



Fuente: elaboración propia; con información del Registro Agrario Nacional ,2007



*Diputado Francisco Javier Santos Arreola
Diputado Enrique Vargas del Villar*



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Por lo que el objetivo de la presente propuesta es conformar el marco jurídico adecuado para que se generen diversos criterios interpretativos en la materia.

En este sentido y con las intenciones descritas en la exposición de motivos, se somete a la consideración de este H. Poder Legislativo del Estado de México, para su análisis, discusión y consecuentemente, sea aprobada en sus términos.

ATENTAMENTE

DIP. FRANCISCO JAVIER SANTOS ARREOLA DIP. ENRIQUE VARGAS DEL VILLAR

Integrantes del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional

PROYECTO DE DECRETO



*Diputado Francisco Javier Santos Arreola
Diputado Enrique Vargas del Villar*



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

**PROYECTO DE DECRETO NÚMERO:
LA H. "LXI" LEGISLATURA DEL
ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE
MÉXICO**

ARTÍCULO PRIMERO. Se reforman los incisos E) y F), los numerales 1. y 2. de la fracción I; Se adiciona el párrafo decimocuarto recorriéndose los subsecuentes a la fracción I, los párrafos décimo segundo y décimo tercero recorriéndose los subsecuentes y un último párrafo a la fracción II del artículo 95 del Código Financiero del Estado de México, para quedar como sigue:

**Subsección Tercera
De los Derechos por Servicios Prestados por
el Instituto de la Función Registral del Estado de México**

Artículo 95.- Por inscripción de documentos o actos relativos a bienes inmuebles se pagarán los siguientes derechos:

TARIFA

CONCEPTO

- I. Por inscripciones relativas a la propiedad o posesión originaria de bienes inmuebles:
A) al D) ...
- E). **Tratándose del registro de actos que constituyan compraventa a plazos, con reserva de dominio o cualquier otra condición resolutoria o suspensiva, constitución de fideicomiso traslativo de dominio, transmisión de dominio en ejecución de fideicomiso y transmisión de propiedad o posesión, relacionados con viviendas de interés social, social progresiva o popular o financiadas por el Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares o los extintos Fideicomiso de Liquidación del Patrimonio Inmobiliario y Programa Fraccionamiento Popular Ecatepec, se pagarán por concepto de derechos.** **\$103**



*Diputado Francisco Javier Santos Arreola
Diputado Enrique Vargas del Villar*



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

- F). La inmatriculación judicial o administrativa de inmuebles, por cada predio. Por las inmatriculaciones administrativas **o judiciales** por las que se regularice la tenencia de la tierra en programas o campañas promovidas por el Estado o por los Ayuntamientos y cuya superficie no rebase los 1,000 m2, se pagará por concepto de derechos. **\$909**

G) al H) ...

...
...
...

Por las inscripciones de los actos a que se refieren los incisos C), D), F) y H), se pagarán derechos, conforme a la siguiente:

TARIFA

CONCEPTO

- | | |
|--|----------------|
| 1. Cuando los actos a inscribir no tengan valor determinado o éste sea hasta de \$228,838 | \$2,483 |
| 2. Cuando el valor de los actos a inscribir sea de más de \$228,838 y hasta de \$306,072. | \$7,974 |

3. al 8. ...

...

Tratándose de cualquier acto de transmisión, adquisición, declaración o reconocimiento de la propiedad o posesión, a plazos o en cualquier modalidad, realizados a través del Instituto Nacional del Suelo Sustentable o del Instituto Mexiquense de la Vivienda Social, dentro de sus programas de regularización de tenencia de la tierra, se pagará por concepto de derechos, el importe señalado en el numeral 1 de la tarifa anterior, independientemente del tipo de vivienda, del valor catastral o comercial del inmueble; siempre y cuando, se encuentren dentro de los supuestos señalados en la normatividad, lineamientos o reglas que emita cada organismo.

...



*Diputado Francisco Javier Santos Arreola
Diputado Enrique Vargas del Villar*



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

...
...
...
II.

Por inscripciones o anotaciones de actos o mandamientos judiciales y administrativos que limiten, graven el derecho de propiedad o posesión o prohíban la enajenación de la propiedad o posesión original de bienes inmuebles, se pagarán por concepto de derechos, sin importar el número de inmuebles que resulten afectados, conforme a la siguiente:

TARIFA

CONCEPTO

1. al 8. ...

...
...

Tratándose de la inscripción de resoluciones judiciales de juicios de usucapión o de cualquier otra naturaleza, incluyendo los no contenciosos, que provengan de programas o campañas promovidas por el Instituto Nacional del Suelo Sustentable o el Instituto Mexiquense de la Vivienda Social, se pagará por concepto de derechos el importe señalado en el numeral 1 de la tarifa anterior, independientemente, del tipo de vivienda, del valor catastral o comercial del inmueble; siempre y cuando, se encuentren dentro de los supuestos señalados en la normatividad, lineamientos o reglas que emita cada organismo.

Para efectos de aplicar la tarifa señalada en el párrafo anterior, no se solicitará más requisito que el documento que se obtenga, a través, del Instituto Nacional del Suelo Sustentable o del Instituto Mexiquense de la Vivienda Social, dentro de sus programas de regularización.

...
...
...
...
...
...



*Diputado Francisco Javier Santos Arreola
Diputado Enrique Vargas del Villar*



"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

...
...
...
...
...
...

III. ...

...
...
...
...

IV. ...

...
...

a) al c) ...

...
...
...

En todos los casos aplicará la inscripción exprés en un plazo máximo de expedición de cinco días hábiles, para lo cual se deberá pagar 50% más de los derechos establecidos en el presente Código.

ARTÍCULO SEGUNDO. Se reforma el primer párrafo del artículo 7 de la Ley Registral para el Estado de México para quedar como sigue:

Artículo 7.- La función registral se regirá por los principios de publicidad, inscripción, especialidad, fe pública registral, legitimación, consentimiento, tracto sucesivo, excepto en tratándose del registro de personas jurídicas colectivas, rogación y de legalidad, establecidos en el Código y contenidos en las disposiciones siguientes.

...

TRANSITORIOS



*Diputado Francisco Javier Santos Arreola
Diputado Enrique Vargas del Villar*



“2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México”.

ARTÍCULO PRIMERO. Publíquese el presente Decreto en el Periódico Oficial “Gaceta de Gobierno”.

ARTÍCULO SEGUNDO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial “Gaceta de Gobierno”.

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 ___ días del mes de ___ del año dos mil veinticuatro.



*Diputado Francisco Javier Santos Arreola
Diputado Enrique Vargas del Villar*