



CONGRESO

ESTADO DE MÉXICO



GRUPO PARLAMENTARIO DEL PARTIDO VERDE ECOLOGISTA DE MEXICO

"2025. BICENTENARIO DE LA VIDA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MÉXICO".

Toluca de Lerdo, Estado de México, a __ de __ de 2025.

DIP. MARTHA AZUCENA CAMACHO REYNOSO
PRESIDENTA 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, ALEJANDRA FIGUEROA ADAME, GLORIA VANESSA LINARES ZETINA, CARLOS ALBERTO LÓPEZ IMM, ISAÍAS PELÁEZ SORIA, ITZEL GUADALUPE PÉREZ CORREA Y MIRIAM SILVA MATA** diputadas y diputados integrantes del **GRUPO PARLAMENTARIO DEL PARTIDO VERDE ECOLOGISTA DE MÉXICO** en la LXII Legislatura del Congreso del Estado Libre y Soberano 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, primer párrafo; 38 fracción I, 79 y 81 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de México, así como 68 del Reglamento del Poder Legislativo del Estado de México, sometemos a la consideración de este órgano legislativo, la siguiente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO Y DE LA LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE MÉXICO, CON EL OBJETO DE CREAR EL BANCO MEXIQUENSE DEL SUELO POR LA VIVIENDA SOSTENIBLE**, con sustento en la siguiente:





EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El derecho a una vivienda apropiada se establece como uno de los cimientos esenciales del progreso humano. Sin embargo, todavía hay un considerable atraso en la disponibilidad de un patrimonio digno y sostenible, especialmente para la juventud. En la actualidad, la vivienda ha dejado de entenderse como un bien social y se ha convertido progresivamente en una mercancía transformada en fuente de acumulación y renta, lo que ha encarecido el suelo y restringido su función social.

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.

En México, el costo medio de una casa es de 1.7 millones de pesos¹. Para adquirirla, una persona joven debería ganar cerca de 48 mil pesos mensuales², lo cual contrasta con el ingreso promedio de los hogares jóvenes, que ronda los 16,800 pesos mensuales³. Esta brecha impide a la juventud aspirar a una vida autónoma y digna.

¹ Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción. (s. f.). <https://www.cmic.org.mx/sectores/vivienda/noticmic.cfm?seleccion=138>

² Murillo, F. (2024, 10 de julio). Jóvenes mexicanos necesitan ganar \$48 mil para comprar casa: HSBC. *Grupo Milenio*. <https://www.milenio.com/negocios/hsbc-jovenes-de-mexico-necesitan-sueldo-de-48-mil-para-comprar-casa>

³ *Situación habitacional de las personas jóvenes en México*. (2025). Comisión Nacional de Vivienda. https://siesco.conavi.gob.mx/doc/analisis/2025/Vivienda_jovenes.pdf



Pese a la elevada población juvenil, más del 46% de los jóvenes sigue viviendo con sus progenitores⁴. Según el Instituto Mexicano de la Juventud, el 35.8% de los jóvenes cuenta con una vivienda propia, de los cuales el 25.2% tuvo acceso a créditos de algún organismo para adquirirla.⁵ Este fenómeno está fuertemente relacionado con la inestabilidad laboral y con el incremento del costo del suelo urbano. La renta promedio en ciudades como la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey se encuentra entre diez mil y 14 mil pesos, según cifras de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI).⁶

De acuerdo con estadísticas oficiales del Consejo Estatal de Población (COESPO), en el Estado de México viven un millón 492 mil 646 mujeres jóvenes y un millón 505 mil 181 hombres jóvenes de 20 a 29 años. En conjunto, representan el 16.63 por ciento de la población total.⁷ De acuerdo con el Consejo Nacional de Vivienda (CONAVI), más de 750 mil jóvenes en el Estado de México habitan en situaciones de rezago en las viviendas, con techos y paredes deteriorados, piso irregular y falta de servicios fundamentales.

Las viviendas rentadas que albergan hogares unipersonales de jóvenes se concentran en las entidades de Jalisco (11.4%, es decir, 25 mil 342 viviendas), Ciudad de México (11.3%, es decir, 42 mil 974 viviendas), Estado de México (9.6%, es decir, 21 mil 320 viviendas) y Puebla (5.6%, es decir, 12 mil 383 viviendas).

Sin embargo, otro dato que demuestra la necesidad de tratar esta problemática es que, el 46% de los jóvenes de entre 20 y 30 años aún viven con sus padres, de acuerdo con el informe realizado por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos.

⁴ Ramírez, L. V. (2025, 20 de enero). El 46% de los jóvenes mexicanos aún viven con sus padres. El Valle. <https://elvalle.com.mx/2025/01/19/el-46-de-los-jovenes-mexicanos-aun-viven-con-sus-padres/>

⁵ La política de vivienda para jóvenes. (2017, 17 de agosto). Instituto Mexicano de la Juventud. <https://www.gob.mx/imjuve/articulos/la-politica-de-vivienda-para-jovenes#:~:text=El%2035.8%25%20de%20las%20y,de%20alg%C3%BAAn%20organismo%20para%20adquirirla.>

⁶ Idem.

⁷ ¿Cuántos jóvenes viven en el Estado de México? (2024, 28 de noviembre). El Sol de Toluca | Noticias locales, policiacas, sobre México, Edomex y el mundo. <https://oem.com.mx/elsoldetoluca/local/cuantos-jovenes-viven-en-el-estado-de-mexico-13039703>



Asimismo, de acuerdo con el documento “¿Los millennials quieren casa?” de la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (Condusef), la edad promedio de emancipación de los jóvenes en nuestro país es de 28 años aproximadamente, señala,

El artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos (1948) dicta que cada individuo tiene derecho a un nivel de vida apropiado, que incluye la vivienda. En su artículo 11, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (1966) exige a los Estados implementar acciones para asegurar el derecho a una vivienda apropiada.

La Observación General n.º 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (1991) establece siete factores fundamentales de una vivienda apropiada: seguridad en la tenencia, disponibilidad de servicios, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, localización y adecuación cultural. La Carta de la OEA (1993) y la Nueva Agenda Urbana (2016) consideran la vivienda como un pilar fundamental del desarrollo integral y fomentan la participación activa de los jóvenes en la organización urbana y el acceso a la propiedad inmobiliaria. Asimismo, los objetivos 1, 8 y 11 de la Agenda 2030 establecen que se debe garantizar el acceso a la vivienda y servicios adecuados.

La vivienda constituye un componente esencial en el desarrollo, seguridad e integridad del ser humano; asimismo, constituye un derecho reconocido internacionalmente y que aspira a adelgazar las brechas de las desigualdades y la pobreza entre la población. De igual forma, constituye un componente esencial en el desarrollo, seguridad e integridad del ser humano; asimismo, constituye un derecho reconocido internacionalmente y que aspira a adelgazar las brechas de las desigualdades y la pobreza entre la población.

En el ámbito nacional, según el artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, cada persona tiene el derecho a tener una vivienda digna. Este precepto se implementa en la Ley General de Desarrollo Social y la Ley de Vivienda. Aunado a ello, 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.

También en nuestra Constitución local, el artículo 5°, reconoce la obligación de asegurar condiciones para el acceso a una vivienda apropiada. Por otro lado, el Libro Quinto del Código Administrativo otorga al Gobierno la potestad de fomentar reservas territoriales y fomentar un desarrollo urbano ordenado con un enfoque de equidad social.

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. Destacando que, las estimaciones de dicho Plan proyectan un crecimiento poblacional en la entidad que 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.

No obstante, a pesar de este sólido marco regulatorio, el Estado de México actualmente carece de un Banco Estatal del Suelo, lo que obstaculiza la planificación estratégica de la distribución y utilización del territorio para propósitos sociales. Por otro lado, otras entidades han empezado a innovar en este campo; ejemplo de ello es Puebla, que estableció un fideicomiso público llamado "Banco Estatal de Tierra", vinculado a su



Secretaría de Economía. Hasta el momento, este banco ha incorporado más de 53 terrenos que representan aproximadamente 81 hectáreas en ocho municipios, destinados a proyectos de vivienda, educación, infraestructura y equipamiento para la comunidad. Su experiencia muestra que es posible manejar reservas de tierras de manera pública, planificada y social, sirviendo como un ejemplo destacado de una política de suelo exitosa.

Siguiendo esta idea, se propone crear el Banco Mexiquense del Suelo por la Vivienda Sostenible como una entidad pública independiente, que tenga su propia identidad legal y bienes, y que permita:

1. Identificar, obtener y gestionar terrenos vacíos o subutilizados, particularmente en municipios con alta necesidad de vivienda para jóvenes.
2. Proporcionar terrenos urbanizados a través de programas de financiación social asequibles y con pagos mensuales estables.
3. Implementar sistemas de registro único para facilitar los procesos de licencias y permisos en colaboración con los municipios.
4. Dentro del proceso de distribución de lotes, se debe dar prioridad a mujeres jefas de familia, jóvenes indígenas y personas con discapacidad.
5. Cada lote deberá ser utilizado para una vivienda de autoconstrucción gradual bajo principios de sostenibilidad.
6. Además, los proyectos deben contemplar servicios comunitarios fundamentales como módulos de salud primaria, aulas digitales, centros de recolección de reciclables, puntos de reabastecimiento de agua potable y áreas de esparcimiento.
7. Se ofrece la exención del impuesto predial durante los tres primeros años, junto con asistencia técnica sin costo para los beneficiarios durante el primer año de construcción.

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. Sin dejar de referir que, los jóvenes han aplazado el momento de su independencia hacia edades más avanzadas. En muchos casos salir del hogar familiar no es posible, ni siquiera luego de haber formado ya una familia.

Al ser el Estado de México la entidad más poblada y por ende, con el mayor número de habitantes jóvenes, en el Estado de México se vuelve imperante la necesidad de garantizar condiciones efectivas de una vivienda digna y asequible, impulsando un modelo de desarrollo habitacional sustentable que permita disminuir el rezago y brindar opciones reales a las juventudes de nuestra entidad.

Es por ello que, quienes integramos el Grupo Parlamentario del Partido Verde Ecologista de México, sabemos que las juventudes atraviesan varios desafíos que restringen su emancipación y su entrada a una vida adulta completa. La inestabilidad laboral, la falta de financiación asequible, la especulación con bienes raíces o la ausencia de políticas públicas han dado lugar a un escenario de exclusión.

La vivienda va más allá de un techo: es un derecho que asegura dignidad, independencia y soporte. Por esta razón, resulta imprescindible establecer un nuevo marco institucional que asegure el acceso de los jóvenes al suelo y a la vivienda, siguiendo un modelo de urbanismo social, ecológico y sostenible.

En consecuencia, para contar con más elementos que faciliten la comprensión de las modificaciones planteadas, se lleva a cabo un estudio comparativo entre el texto de la norma vigente y el que la reforma propone modificar. Esto se muestra a continuación:



LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE MÉXICO	
LEY VIGENTE	INICIATIVA
Artículo 10.-: ... I. al IV. ... Sin correlativo V. al XXIII. ...	Artículo 10.- ... I. al IV. ... IV Bis. Banco Mexiquense: al Banco Mexiquense del Suelo por la Vivienda Sostenible. V. al XXIII. ...
Artículo 14.- ... I. al XII. ... XIII. Las demás que le confiera esta Ley, y demás ordenamientos aplicables en la materia. Sin Correlativo	Artículo 14.- ... I. al XII. ... XIII. Constituir, administrar, controlar y operar el Banco Mexiquense del Suelo por la Vivienda Sostenible, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables; y XIV. Las demás que le confiera esta Ley, y demás ordenamientos aplicables en la materia.
Artículo 15.- Son atribuciones de los municipios: I. al X. ... XI. Las demás que le confiera esta Ley, y demás ordenamientos aplicables en la materia. Sin Correlativo	Artículo 15.- Son atribuciones de los municipios: I. al X. ... XI. Identificar y proponer predios ociosos, subutilizados o con vocación habitacional, al Banco Mexiquense XII. Las demás que le confiera esta Ley, y demás ordenamientos aplicables en la materia.
TÍTULO CUARTO DE LOS INSTRUMENTOS ECONÓMICOS Y DEL FONDO DE VIVIENDA SOCIAL Sin correlativo Sin correlativo	TÍTULO CUARTO DE LOS INSTRUMENTOS ECONÓMICOS Y DEL FONDO DE VIVIENDA SOCIAL CAPÍTULO III BANCO MEXIQUENSE DEL SUELO POR LA VIVIENDA SOSTENIBLE Artículo 42 Bis. El Banco Mexiquense del Suelo por la Vivienda Sostenible constituye un mecanismo complementario al Fondo de Vivienda Social, a través del cual se gestionarán reservas territoriales, esquemas de financiamiento preferente, asistencia técnica y apoyos orientados a proyectos habitacionales con criterios de sostenibilidad, priorizando los sectores vulnerables.



CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO	
LEY VIGENTE	INICIATIVA
LIBRO QUINTO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DEL DESARROLLO URBANO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN TÍTULO PRIMERO DE LAS DISPOSICIONES GENERALES CAPÍTULO PRIMERO DEL OBJETO Y FINALIDAD	LIBRO QUINTO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DEL DESARROLLO URBANO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN TÍTULO PRIMERO DE LAS DISPOSICIONES GENERALES CAPÍTULO PRIMERO DEL OBJETO Y FINALIDAD
Artículo 5.3. Para los efectos de este Libro, se entenderá como: I. a VI. ... Sin correlativo VII. a LII. ...	Artículo 5.3. Para los efectos de este Libro, se entenderá como: I. a VI. ... VI Bis. Banco Mexiquense: al Banco Mexiquense del Suelo por la Vivienda Sostenible, encargado de identificar, adquirir, administrar, regularizar y destinar reservas territoriales para proyectos de vivienda digna y adecuada, con criterios de sostenibilidad, equidad territorial e inclusión social. VII. a LII. ...
CAPÍTULO SEGUNDO DE LAS AUTORIDADES	CAPÍTULO SEGUNDO DE LAS AUTORIDADES
Artículo 5.9. La Secretaría tendrá las atribuciones siguientes: I. a XXIX. ... XXX. Las demás que le confieran este Libro, su reglamentación y otras disposiciones legales. Sin correlativo	Artículo 5.9. La Secretaría tendrá las atribuciones siguientes: I. a XXIX. ... XXX. Constituir, administrar, controlar y operar el Banco Mexiquense del Suelo por la Vivienda Sostenible, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables, y XXXI. Las demás que le confiera esta Ley y demás ordenamientos aplicables en la materia.
Sin correlativo	CAPÍTULO V BANCO MEXIQUENSE DEL SUELO POR LA VIVIENDA SOSTENIBLE
Sin correlativo	Artículo 5.15 Bis. Se crea el Banco Mexiquense del Suelo por la Vivienda Sostenible como la instancia responsable de generar, organizar y mantener actualizado un registro estatal de reservas territoriales, destinado a impulsar el desarrollo urbano sustentable mediante la adquisición, regularización o gestión de suelo o predios para destinarlos a la construcción de



	vivienda digna y adecuada, con criterios de sostenibilidad ambiental, inclusión social y equidad territorial. El Banco tendrá por objeto identificar, recuperar y destinar terrenos aptos para el desarrollo habitacional, particularmente para sectores vulnerables, así como coordinar la implementación de planes, políticas y programas orientados al aprovechamiento eficiente del suelo.
Sin correlativo	Artículo 5.15 Ter. El Banco tendrá cobertura en todo el territorio estatal, priorizando su actuación en aquellos municipios que presenten mayor rezago o déficit habitacional. Los proyectos habitacionales deberán adecuarse a los lineamientos que establezca el Reglamento, considerando al menos los siguientes criterios generales: I. Superficie de lotes: Deberá ubicarse dentro de un rango que garantice condiciones mínimas de habitabilidad, conforme a los estándares aplicables en la materia. II. Condiciones de financiamiento: Podrán contemplar esquemas de pago accesibles. III. Perfil de beneficiarios: Estará dirigido principalmente a personas jóvenes, madres solteras, personas con discapacidad y población indígena.
Sin correlativo	Artículo 5.15 Quáter. Las viviendas construidas con el respaldo del Banco deberán incorporar, como mínimo, las siguientes características de sostenibilidad: I. Captación de agua pluvial y baño seco; II. Calentador solar y sistemas de energía eficiente; III. Uso de materiales ecológicos (adobe estabilizado, barro cocido, ocoxal, madera certificada, pinturas de bajo VOC); IV. Separación de residuos sólidos urbanos y compostaje doméstico; V. Huertos de traspatio o azoteas verdes para autoconsumo; VI. Espacios verdes, jardines polinizadores e integración de árboles frutales. VII. Techos fríos o verdes; pavimentos permeables y cunetas verdes; VIII. Biodigestores o humedales artificiales para tratamiento de aguas grises; IX. Iluminación LED de alta eficiencia energética.



	En el caso de las unidades habitacionales promovidas por el Banco, además de los servicios públicos, deberán contar, como mínimo, con los siguientes: I. Módulo de salud de atención primaria; II. Aula digital o espacio educativo; III. Área deportiva de uso común. IV. Centro de acopio para materiales reciclables.
Sin correlativo	Artículo 5.15 Quinquies. De acuerdo a los lineamientos que determinen las autoridades competentes, los beneficiarios podrán acceder a apoyos complementarios, tales como: I. Exención del impuesto predial durante los tres primeros años posteriores a la adquisición; II. Asistencia técnica gratuita para la autoconstrucción o adecuación sostenible durante el primer año.
Sin correlativo	Artículo 5.15 Sexies. El Banco operará a través de un Comité Técnico, que será el órgano rector de su funcionamiento y toma de decisiones. Dicho Comité será presidido y coordinado por la persona titular de la Secretaría, y estará integrado por: I. Un representante de la Secretaría de Finanzas; II. Un representante de la Secretaría del Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible; III. Un representante de la Secretaría del Agua; IV. Un representante de la Secretaría de Movilidad; V. Un representante de la Secretaría de Bienestar; VI. Representantes de los órganos desconcentrados o descentralizados sectorizados a la Secretaría; VII. Representantes del sector social y del sector privado con experiencia en desarrollo urbano, vivienda, sustentabilidad o financiamiento; La organización, atribuciones y funcionamiento del Comité Técnico se establecerán en el Reglamento del presente Libro.



Sin correlativo	Artículo 5.15 Septies. Los municipios del Estado de México deberán coadyuvar con el Banco mediante: I. La identificación y propuesta de predios ociosos, subutilizados o con vocación habitacional en su demarcación territorial; II. La dotación de servicios básicos como agua potable, saneamiento, energía, conectividad y movilidad urbana; III. La implementación de ventanillas únicas para la simplificación de trámites, permisos y licencias relacionados con el desarrollo habitacional sostenible; IV. La adopción de mecanismos de coordinación interinstitucional para facilitar el uso eficiente del suelo.
-----------------	---

Por lo anteriormente expuesto, se somete a la consideración de este H. Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de México, para su análisis, discusión y, en su caso, aprobación, la presente: **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO Y DE LA LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE MÉXICO, CON EL OBJETO DE CREAR EL BANCO MEXIQUENSE DEL SUELO POR LA VIVIENDA SOSTENIBLE.**

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



DECRETO NÚMERO ____

LA H. "LXII" LEGISLATURA DEL ESTADO DE MÉXICO

DECRETA:

PRIMERO. Se adicionan la fracción IV Bis al artículo 10 ; se reforma la fracción XIII al artículo 14, recorriéndose la subsecuente a la fracción XIV; se reforma la fracción XI del artículo 15, recorriéndose la subsecuente a la fracción XII; se adiciona el artículo 42 Bis titulado Capítulo III denominado Banco Mexiquense del Suelo por la Vivienda Sostenible del Título Cuarto De los Instrumentos Económicos y del Fondo de Vivienda Social; todos de la Ley de Vivienda del Estado de México y Municipios, para quedar como sigue:

LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE MÉXICO

TÍTULO PRIMERO

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES, DE LAS DEFINICIONES Y DE LAS AUTORIDADES

CAPÍTULO II

DE LAS DEFINICIONES

Artículo 10.- Para efectos de esta Ley, se entiende por:

I. al IV. ...

IV Bis. Banco Mexiquense: al Banco Mexiquense del Suelo por la Vivienda Sostenible.

V. al XXIII. ...

Artículo 14.- El Instituto además de las atribuciones que le confiere la Ley que lo crea, tendrá las siguientes:



I. al XII. ...

XIII. Colaborar con el Banco Mexiquense del Suelo por la Vivienda Sostenible en la planeación, ejecución y evaluación de proyectos habitacionales en reservas territoriales prioritarias.

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

Artículo 15.- Son atribuciones de los municipios:

I. a X. ...

XI. Identificar y proponer predios ociosos, subutilizados o con vocación habitacional, así como dotar servicios básicos para los proyectos vinculados al Banco Mexiquense del Suelo por la Vivienda Sostenible.

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

TÍTULO CUARTO

DE LOS INSTRUMENTOS ECONÓMICOS Y DEL FONDO DE VIVIENDA SOCIAL

CAPÍTULO III

BANCO MEXIQUENSE DEL SUELO POR LA VIVIENDA SOSTENIBLE

Artículo 42 Bis. El Banco Mexiquense del Suelo por la Vivienda Sostenible constituirá un mecanismo complementario al Fondo de Vivienda Social, a través del cual se gestionarán reservas territoriales, esquemas de financiamiento



preferente, asistencia técnica y apoyos orientados a proyectos habitacionales con criterios de sostenibilidad, priorizando los sectores vulnerables.

SEGUNDO. Se adicionan la fracción VI Bis al artículo 5.3; una nueva fracción XXX al artículo 5.9, recorriéndose la subsecuente a la fracción XXXI; así como un Capítulo V denominado “Banco Mexiquense del Suelo por la Vivienda Sostenible”, conformado por los artículos 5.15 Bis, 5.15 Ter, 5.15 Quáter, 5.15 Quinquies, 5.15 Sexies y 5.15 Septies, todos del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para quedar como sigue:

CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO

LIBRO QUINTO

DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DEL DESARROLLO URBANO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN

TÍTULO PRIMERO

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO PRIMERO

DEL OBJETO Y FINALIDAD

Artículo 5.3. Para los efectos de este Libro, se entenderá como:

I. a VI. ...

VI Bis. Banco: al Banco Mexiquense del Suelo por la Vivienda Sostenible, encargado de identificar, adquirir, administrar, regularizar y destinar reservas territoriales para proyectos de vivienda digna y adecuada, con criterios de sostenibilidad, equidad territorial e inclusión social.



VII. a LII. ...

CAPÍTULO SEGUNDO DE LAS AUTORIDADES

Artículo 5.9. La Secretaría tendrá las atribuciones siguientes:

I. a XXIX. ...

XXX. Constituir, administrar, controlar y operar el Banco Mexiquense del Suelo por la Vivienda Sostenible, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables, y

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

CAPÍTULO V BANCO MEXIQUENSE DEL SUELO POR LA VIVIENDA SOSTENIBLE

Artículo 5.15 Bis. Se crea el Banco Mexiquense del Suelo por la Vivienda Sostenible como la instancia responsable de generar, organizar y mantener actualizado un registro estatal de reservas territoriales, destinado a impulsar el desarrollo urbano sustentable mediante la adquisición, regularización o gestión de suelo o predios para destinarlos a la construcción de vivienda digna y adecuada, con criterios de sostenibilidad ambiental, inclusión social y equidad territorial.

El Banco tendrá por objeto identificar, recuperar y destinar terrenos aptos para el desarrollo habitacional, particularmente para sectores vulnerables, así como coordinar la implementación de planes, políticas y programas orientados al aprovechamiento eficiente del suelo.



Artículo 5.15 Ter. El Banco tendrá cobertura en todo el territorio estatal, priorizando su actuación en aquellos municipios que presenten mayor rezago o déficit habitacional.

Los proyectos habitacionales deberán adecuarse a los lineamientos que establezca el Reglamento, considerando al menos los siguientes criterios generales:

- I. Superficie de lotes:** Deberá ubicarse dentro de un rango que garantice condiciones mínimas de habitabilidad, conforme a los estándares aplicables en la materia.
- II. Condiciones de financiamiento:** Podrán contemplar esquemas de pago accesibles.
- III. Perfil de beneficiarios:** Estará dirigido principalmente a personas jóvenes, madres solteras, personas con discapacidad y población indígena.

Artículo 5.15 Quáter. Las viviendas construidas con el respaldo del Banco deberán incorporar, como mínimo, las siguientes características de sostenibilidad:

- I. Captación de agua pluvial y baño seco;**
- II. Calentador solar y sistemas de energía eficiente;**
- III. Uso de materiales ecológicos (adobe estabilizado, barro cocido, ocoxal, madera certificada, pinturas de bajo VOC);**
- IV. Separación de residuos sólidos urbanos y compostaje doméstico;**
- V. Huertos de traspatio o azoteas verdes para autoconsumo;**
- VI. Espacios verdes, jardines polinizadores e integración de árboles frutales;**
- VII. Techos fríos o verdes; pavimentos permeables y cunetas verdes;**
- VIII. Biodigestores o humedales artificiales para tratamiento de aguas grises;**
- IX. Iluminación LED de alta eficiencia energética.**



En el caso de las unidades habitacionales promovidas por el Banco, además de los servicios públicos, deberán contar, como mínimo, con los siguientes:

- I. Módulo de salud de atención primaria;**
- II. Aula digital o espacio educativo;**
- III. Área deportiva de uso común;**
- IV. Centro de acopio para materiales reciclables;**

Artículo 5.15 Quinquies. De acuerdo a los lineamientos que determinen las autoridades competentes, los beneficiarios podrán acceder a apoyos complementarios, tales como:

- I. Exención del impuesto predial durante los tres primeros años posteriores a la adquisición;**
- II. Asistencia técnica gratuita para la autoconstrucción o adecuación sostenible durante el primer año.**

Artículo 5.15 Sexies. El Banco operará a través de un Comité Técnico, que será el órgano rector de su funcionamiento y toma de decisiones. Dicho Comité será presidido y coordinado por la persona titular de la Secretaría, y estará integrado por:

- I. Un representante de la Secretaría de Finanzas;**
- II. Un representante de la Secretaría del Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible;**
- III. Un representante de la Secretaría del Agua;**
- IV. Un representante de la Secretaría de Movilidad;**
- V. Un representante de la Secretaría de Bienestar;**
- VI. Representantes de los órganos desconcentrados o descentralizados sectorizados a la Secretaría;**
- VII. Representantes del sector social y del sector privado con experiencia en desarrollo urbano, vivienda, sustentabilidad o financiamiento.**



La organización, atribuciones y funcionamiento del Comité Técnico se establecerán en el Reglamento del presente Libro.

Artículo 5.15 Septies. Los municipios del Estado de México deberán coadyuvar con el Banco mediante:

- I. La identificación y propuesta de predios ociosos, subutilizados o con vocación habitacional en su demarcación territorial;**
- II. La dotación de servicios básicos como agua potable, saneamiento, energía, conectividad y movilidad urbana;**
- III. La implementación de ventanillas únicas para la simplificación de trámites, permisos y licencias relacionados con el desarrollo habitacional sostenible;**
- IV. La adopción de mecanismos de coordinación interinstitucional para facilitar el uso eficiente del suelo.**

TRANSITORIOS

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

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

ARTÍCULO TERCERO. La Legislatura deberá armonizar la legislación correspondiente en un plazo no mayor a 120 días naturales contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto.



ARTÍCULO CUARTO. Los ayuntamientos contarán con un plazo máximo de 180 días naturales a partir de la entrada en vigor del presente Decreto para presentar al Banco un diagnóstico inicial de predios ociosos y sus condiciones de infraestructura básica.

ARTÍCULO QUINTO. La Secretaría de Finanzas deberá incluir en el Proyecto de Presupuesto de Egresos correspondiente al ejercicio fiscal siguiente los recursos necesarios para el funcionamiento del Banco del suelo.

La persona titular del Poder Ejecutivo lo tendrá por entendido, 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 veinticinco.