



# CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



Iniciativa con Proyecto de Decreto para adicionar el artículo 240 bis a la **Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Coahuila de Zaragoza.**

- **En relación a los requisitos para la regularización de asentamientos humanos irregulares.**

Planteada por el **Diputado Fernando Simón Gutiérrez Pérez**, conjuntamente con el Dip. Edmundo Gómez Garza, del Grupo Parlamentario “Licenciada Margarita Esther Zavala Gómez del Campo” del Partido Acción Nacional.

Primera Lectura: **14 de Mayo de 2013.**

Segunda Lectura: **21 de Mayo de 2013.**

Turnada a la **Comisión de Gobernación, Puntos Constitucionales y Justicia.**

**Decreto No.**

Publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado:



# CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



## H. PLENO DEL CONGRESO DEL ESTADO DE COAHUILA DE ZARAGOZA. PRESENTE.-

Iniciativa que presenta el diputado Fernando Simón Gutiérrez Garza conjuntamente con el diputado Edmundo Gómez Garza del Grupo Parlamentario “Licenciada Margarita Zavala Gómez del Campo” del Partido Acción Nacional; en ejercicio de la facultad legislativa que nos concede el artículo 59 Fracción I, 67 Fracción I de la Constitución Política del Estado de Coahuila de Zaragoza, y con fundamento en los artículos 22 Fracción V, 144 Fracción I, 158, 159 Y 160 de la Ley Orgánica del Congreso Local, presentamos una **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO PARA ADICIONAR EL ARTÍCULO 240 Bis A LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE COAHUILA DE ZARAGOZA.**

Con base en la siguiente:

### Exposición de Motivos

Todo ser humano tiene derecho a vivienda digna y a contar con certeza jurídica sobre su patrimonio, en concreto, sobre la propiedad privada (mueble e inmueble) que por ley y derecho le corresponde.

A efectos de lo señalado en el párrafo anterior, la Constitución Política de nuestro estado dispone:

***Artículo 169.*** *El Estado garantiza el derecho de propiedad privada reconocido y amparado por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Las Autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias proveerán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos, con el objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 de la propia Constitución.....*

Por otra parte, la legislación secundaria nos enfrenta a veces a un dilema que no ha podido ser resuelto del todo, y es el siguiente: La prohibición de los



## CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



asentamientos humanos irregulares en contraparte a lo dispuesto por las mismas leyes en el sentido de “regularizar” la tenencia de la tierra, es decir, darle certeza jurídica a los poseedores de lotes de tierra que, de origen, caen de un modo u otro en lo que puede considerarse un asentamiento humano irregular o un fraccionamiento irregular.

En la práctica tenemos la realidad: casi nunca se han combatido de parte de las autoridades los fraccionamientos irregulares o fenómenos como el que hasta hace años era conocido como “paracaidismo”.

No se niega que en casos aislados y poco frecuentes, en especial cuando el propietario legítimo endereza acciones legales, se ha llegado al desalojo de los ocupantes de predios que, lamentablemente sí contaban con un dueño.

La legislación civil confiere, bajo ciertas condiciones, el carácter de poseedor originario, derivado o precarista, a la persona o personas que, bajo las hipótesis preestablecidas, ocupan un inmueble, ya sea un terreno o vivienda de buena fe y por ciertos plazos de tiempo ostentándose como “dueños”. En su momento y con el procedimiento legal correspondiente, estos poseedores pueden aspirar, si la ley y la autoridad les confieren la razón, a poseer como dueños legítimos los predios que ocupan.

En materia de vivienda, la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Coahuila de Zaragoza, establece en el artículo 148 los tipos de fraccionamiento que pueden construirse, atendiendo a elementos como la ubicación geográfica, la densidad de población, el destino del fraccionamiento, el tipo de usuarios o familias a quienes va dirigido, las dimensiones de los lotes y en su caso de las viviendas, etc.

Para efectos de la presente iniciativa, es importante rescatar lo que establecen los siguientes dispositivos del ordenamiento en cita:



CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE,  
LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



**ARTICULO 149.-** *Los fraccionamientos podrán ser:*

.....

*II.- DE URBANIZACION PROGRESIVA. Son aquellos fraccionamientos urbanos de tipo popular o interés social, con fines habitacionales, en que los fraccionadores están obligados a realizar las obras de infraestructura de agua potable y energía eléctrica y a realizar en forma gradual, conforme a los plazos que fije la autoridad respectiva, las demás obras de urbanización e instalación de servicios públicos.*

**ARTICULO 150.-** *Sólo podrá autorizar fraccionamientos de urbanización progresiva la Secretaría, cuando se justifiquen social y económicamente, **o tengan por objeto regularizar asentamientos humanos**, previo estudio y autorización de las autoridades estatales y municipales correspondientes efectuados.*

*Las autoridades competentes dispondrán en todo tiempo las acciones y medidas necesarias para evitar que se desvirtúe la finalidad de los fraccionamientos de urbanización progresiva a que se refiere este artículo.*

**ARTICULO 151.- Los lotes de terreno en los fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva serán enajenados a personas de escasos recursos, que sean jefes de familia y no sean propietarios o poseedores a título de dueños de ningún bien inmueble dentro o fuera del Estado, lo que deberá comprobarse por la autoridad respectiva, mediante los mecanismos de control que al efecto se establezcan.....**

Si correlacionamos estas disposiciones con las establecidas en la Ley de Vivienda del Estado, encontramos que en este ordenamiento se considera como una prioridad la protección y fomento de la vivienda popular y la regularización de la propiedad (tierra) a favor de sus poseedores, especialmente para el objetivo ya señalado.



# CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



Sin embargo, nos topamos con un problema frecuente en la práctica, en especial cuando se trata de que la Comisión de Finanzas de este Congreso ejerza una de sus facultades en la materia, y nos referimos a la siguiente, plasmada en la Ley Orgánica de este Poder Legislativo:

**ARTÍCULO 69.** La Comisión de Finanzas conocerá de los asuntos relacionados con:

.....

**VIII.** Desincorporación, enajenación, traspaso, permuta, donación o cualquier acto de dominio sobre los bienes inmuebles del Estado y los Municipios.....

En este Congreso ventilamos con frecuencia las desincorporaciones de predios, generalmente de enormes extensiones para enajenarlas a favor de sus poseedores, con objeto de regularizar la tenencia de la tierra. Pero, ante la poca precisión de la ley, y en su caso, de los dictámenes respectivos, empezando por los que ha emitido el municipio, surgen o quedan en el aire algunas dudas como las siguientes:

I.- ¿El predio se enajena para vivienda popular, para asegurar la vivienda de sus poseedores?

II.- ¿Qué medidas tendrá en su caso cada lote asignado a cada uno de los poseedores, o se les reconocerá una superficie tan extensa como la que pretendan o afirmen poseer cada uno de forma individual?

III.- ¿Qué se hace o se hará con la porción de tierra no ocupada o poseída por nadie dentro de ese predio?

Seamos claros, todos estamos a favor de regularizar la propiedad inmobiliaria de las clases más desprotegidas, de fomentar la vivienda popular, y de que se proteja, en los términos de la ley, a los poseedores de predios que lo han sido de buena fe por años.



# CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



Pero, en contraparte, no podemos permitir que se lleven a cabo desincorporaciones de predios estatales o municipales para los fines ya señalados sin que se especifiquen las delimitaciones y alcances de cada acto, y de cada predio que será destinado a la regularización de la tierra de los asentamientos humanos irregulares.

Generalmente, un poseedor que se ubica en asentamientos humanos irregulares, lo hace por que vive ahí, es decir, ahí tiene su casa. Entonces resulta lógico que estemos hablando de predios destinados a vivienda, a potenciales fraccionamientos de tipo popular o de interés social, con independencia de que quizá cada uno de los poseedores posea uno o varios lotes o que estos no correspondan con las dimensiones que debe tener un lote en relación al tipo de fraccionamiento. Hablamos de todo un cúmulo de información que debe precisarse a la hora de iniciar el procedimiento de regularización de un asentamiento humano.

La certeza jurídica debe formar parte también de los procesos y actos tendiente a regularizar los asentamientos humanos irregulares.

**Por todo lo expuesto, tenemos a bien presentar la presente iniciativa con proyecto de:**

## DECRETO

**Único:** Se adiciona el artículo 240 Bis a la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Coahuila de Zaragoza, para quedar como sigue:

**ARTICULO 240 Bis.- En los procesos para regularizar los asentamientos humanos irregulares, las autoridades deberán vigilar que se cumplan con todos los requisitos establecidos en la presente, así como las disposiciones relativas a los fraccionamientos populares y de interés social, delimitando las dimensiones de**



**CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE,  
LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA**



**los lotes que serán asignados a los poseedores, y en su caso, especificando el destino que se dará a las porciones de superficie o lotes no ocupados.**

**Cuando se trate de enajenaciones a título oneroso, se deberá anexar el avalúo correspondiente al proyecto de regularización.....**

**TRANSITORIO**

**Único.-** El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

**Saltillo, Coahuila a 14 de mayo de 2013**

**A T E N T A M E N T E**

**“POR UNA PATRIA ORDENADA Y GENEROSA Y UNA VIDA MEJOR Y MAS DIGNA PARA TODOS” GRUPO PARLAMENTARIO “Licenciada Margarita Esther Gómez del Campo”**

**DIP. FERNANDO SIMÓN GUTIÉRREZ PEREZ**

**DIP. EDMUNDO GÓMEZ GARZA**