

**CC. DIPUTADAS Y DIPUTADOS, SECRETARIOS
DE LA COMISIONES DE DESARROLLO URBANO Y ENERGÍA,
MEDIO AMBIENTE Y CAMBIO CLIMÁTICO
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE SONORA
P R E S E N T E.-**

Les saludos cordialmente y aprovecho para extenderles atenta invitación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 88 y 89 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Sonora, a una reunión no presencial (virtual) de la Comisión de Desarrollo Urbano y Energía, Medio Ambiente y Cambio Climático, en forma unida que habrá de celebrarse el día **lunes 14 de septiembre del año en curso, a las 17:00 horas**, bajo el siguiente orden del día:

I.- Lista de asistencia y declaratoria de quórum.

II.- Lectura y aprobación del orden del día.

III.- Análisis, discusión y, en su caso, dictaminación de la iniciativa presentada por el diputado Miguel Ángel Chaira Ortiz, con proyecto de Decreto por el que reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora. (Comisiones unidas)

IV.- Análisis, discusión y, en su caso, dictaminación de la iniciativa presentada por la diputada Gricelda Lorena Soto Almada, con proyecto de Decreto que reforma los artículos transitorios tercero, cuarto y quinto de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora. (Comisión de Desarrollo Urbano)

V.- Análisis, discusión y, en su caso, dictaminación de la iniciativa presentada por el diputado Jorge Villaescusa Aguayo, con proyecto de Ley de Servicios Inmobiliarios para el Estado de Sonora. (Comisión de Desarrollo Urbano)

VI.- Análisis, discusión y, en su caso, dictaminación de las iniciativas presentadas por el diputado Luis Mario Rivera Aguilar, con proyectos de Decreto que reforma y adiciona diversas disposiciones de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Sonora y de Decreto que reforma y adiciona diversas disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora. (Comisión de Energía, Medio Ambiente y Cambio Climático)

VII.- Clausura de la sesión.

Sin otro particular y en espera de contar con su puntual asistencia, les reitero la seguridad de mi consideración y respeto.

ATENTAMENTE

Hermosillo, Sonora a 10 de septiembre de 2020

**C. DIP. GRICELDA LORENA SOTO ALMADA
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO**

**C. DIP. LUIS MARIO RIVERA AGUILAR
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE ENERGÍA,
MEDIO AMBIENTE Y CAMBIO CLIMATICO**

**COMISIONES DE DESARROLLO URBANO
Y DE ENERGÍA, MEDIO AMBIENTE Y
CAMBIO CLIMÁTICO, EN FORMA UNIDA**

DIPUTADOS INTEGRANTES:

**GRISELDA LORENA SOTO ALMADA
MARTIN MATRECITOS FLORES
CARLOS NAVARRETE AGUIRRE
JORGE VILLAESCUSA AGUAYO
FRANCISCO JAVIER DUARTE FLORES
LUIS MARIO RIVERA AGUILAR
MIGUEL ÁNGEL CHAIRA ORTIZ
NORBERTO ORTEGA TORRES
ROGELIO MANUEL DÍAZ BROWN RAMSBURGH
YUMIKO YERANIA PALOMAREZ HERRERA**

HONORABLE ASAMBLEA:

A los suscritos, diputados integrantes de las Comisiones de Desarrollo Urbano y de Energía, Medio Ambiente y Cambio Climático, en forma unida, de esta Sexagésima Segunda Legislatura, nos fue turnado para estudio y dictamen, por la Presidencia de este Poder Legislativo, escrito presentado por el Diputado Miguel Ángel Chaira Ortiz, mediante el cual presenta a esta Soberanía, **INICIATIVA DE DECRETO POR EL QUE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE SONORA.**

En consecuencia, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 85, 92, 94, fracciones I y IV, 97, 98, 100 y 101 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Sonora, presentamos para su discusión y aprobación, en su caso, el presente dictamen al tenor de la siguiente:

PARTE EXPOSITIVA:

La iniciativa que hoy es materia de dictaminación fue presentada el día 27 de febrero del 2020, al tenor de los siguientes argumentos:

“De acuerdo con informes de la Organización de las Naciones Unidas (ONU), en las últimas décadas el mundo ha estado experimentando la mayor ola de crecimiento urbano de la Historia: en 2015, alrededor de 4 mil millones de personas –más de la mitad de la población mundial– vivían en ciudades, cifra que registra un aumento constante.

Sin embargo, este crecimiento urbano no es de ninguna manera ideal, sobre todo en los países en desarrollo, donde ha sido acelerado, caótico, marcado por tensiones y desafíos. Como consecuencia de ello, muchas ciudades del mundo presentan serias deficiencias de planificación, elevados índices de pobreza, marginación y desigualdad.

Cuando escuchamos, o leemos, discusiones en torno al ordenamiento territorial generalmente pensamos que se trata de cuestiones que no nos atañen, o no son tan relevantes en nuestra vida diaria, no obstante, es un tema que está presente e incluso condiciona muchas de las decisiones que tomamos. Por ejemplo, cuando tratamos de emprender un negocio, o ampliar o construir una vivienda, encontramos que debemos solicitar al municipio, o a la delegación, una licencia de funcionamiento o un permiso de construcción y, para que éstos se nos otorguen, debemos cumplir con las disposiciones establecidas en la legislación local y en los instrumentos de planeación (planes de desarrollo urbano, planes de centros de población, etc), los cuales derivan de las políticas de ordenamiento territorial vigentes en nuestras ciudades; De esta forma encontramos que el ordenamiento territorial tiene gran importancia en nuestra vida cotidiana.

El ordenamiento ecológico territorial, es un instrumento de política ambiental para la planeación del desarrollo local; este permitirá tener un una forma de planeación para regular emplazamiento de las actividades productivas, además de coadyuvar en promover el desarrollo sustentable a partir de los usos del suelo y criterios ecológicos para el aprovechamiento del territorio municipal, sentando las bases para la restauración y recuperación de los recursos naturales, los cuales conformaran la plataforma del desarrollo económico y social estableciendo uno de los lineamientos estratégicos de la política ambiental. Los principios rectores o los soportes conceptuales y normativos en los que descansa el ordenamiento ecológico y territorial ([Sedesol, 2005](#)), son los siguientes:

- *Integralidad: porque concibe las estructuras territoriales bajo un enfoque holístico, es decir, como un todo, cuyas partes o subsistemas, en materia biofísica, económica, sociodemográfica, político-administrativa y urbano-regional, se encuentran en continua interacción.*
- *Articulación: el ordenamiento incorpora las políticas de desarrollo sectoriales y los respectivos instrumentos que aplican en el municipio, a fin de favorecer la coherencia entre ellas.*
- *Participación: la participación de los actores sociales es un elemento indispensable del proceso de ordenamiento, pues es un recurso que otorga legitimidad y propicia*

viabilidad en su aplicación, al fortalecer el reconocimiento e importancia del punto de vista de los actores locales, asegurando su corresponsabilidad en las decisiones que permitan construir un futuro estratégico para el territorio municipal, así como en el seguimiento y evaluación de las acciones correspondientes.

- *Prospectiva: anticiparse al futuro, a través de la identificación de las tendencias de uso y ocupación del territorio, y del impacto que sobre él tienen las políticas sectoriales y macroeconómicas que actualmente se aplican, es un ejercicio fundamental para materializar el futuro deseado. Para ello, se apoya en el diseño de escenarios sobre los cuales se gestionará el desarrollo territorial local.*
- *Equilibrio territorial: la aplicación del ordenamiento debe reducir los desequilibrios espaciales al interior de los municipios y mejorar las condiciones de vida de la población, a través de una equitativa distribución de todo tipo de actividades, servicios e infraestructura.*
- *Sostenibilidad ambiental: los ordenamientos deben buscar que el uso actual de los recursos no comprometa ni la disponibilidad ni la calidad de los mismos para las futuras generaciones.*
- *Adaptativo: el proceso de ordenamiento plantea un esquema flexible que permite realizar ajustes para adecuar la propuesta de ordenamiento territorial a los cambios experimentados por el territorio.*

El objetivo final del Ordenamiento Territorial es lograr una calidad superior de vida para la sociedad en su concepción más amplia e integral; es decir, alcanzar la sostenibilidad ambiental, social y económica, y con ello el desarrollo social y económico en armonía con el entorno natural.

Por sostenibilidad ambiental se entiende utilizar los recursos naturales a un ritmo inferior a su capacidad de reproducción; conforme a su aptitud natural y a la capacidad de acogida del territorio, y evitar que el impacto sobre el ambiente sea mayor a la capacidad de los componentes naturales para asimilar los desechos, vertidos y emisiones (Gómez Orea, 2002).

Sostenibilidad social significa que, como resultado del proceso de Ordenamiento Territorial, la sociedad pueda elevar sus niveles de bienestar, además de su calidad ambiental de vida. Finalmente, la sostenibilidad económica entraña que una actividad económica es rentable y viable cumpliendo con los objetivos de lograr la sostenibilidad ambiental y social.

Sin embargo, en la práctica, la aplicación adecuada de las políticas de Ordenamiento Territorial constituye un asunto complejo y enfrenta problemas de diversa índole, lo que dificulta que se puedan alcanzar los objetivos deseados.

Es así, que la presente iniciativa tiene como finalidad establecer en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, una mayor cobertura al fomento de la cultura y protección al medio ambiente por parte de las desarrolladoras inmobiliarias a los que se refiere dicha ley; que estas tengan la obligación de sembrar por lo menos un árbol de naturaleza regional por cada casa habitación que entreguen en razón de la compraventa

realizada por dicha inmobiliaria; es decir, buscar la participación de todos los sectores de la sociedad en fomentar la protección a nuestro medio ambiente.

Por lo que se propone hacer las siguientes modificaciones y adiciones, al artículo 79 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, siendo las siguientes:

REDACCIÓN VIGENTE	NUEVA REDACCIÓN
<p>Artículo 79.- ...</p> <p>I.- ...</p> <p>...</p> <p>El pago deberá quedar acreditado al fideicomiso de suelo que al efecto constituyan los municipios, previamente al otorgamiento de la autorización del desarrollo inmobiliario;</p> <p>II.- a la X.- ...</p>	<p>Artículo 79.- ...</p> <p>I.- ...</p> <p>...</p> <p>El pago deberá quedar acreditado al fideicomiso de suelo que al efecto constituyan los municipios, previamente al otorgamiento de la autorización del desarrollo inmobiliario. <i>SE REFORMA</i></p> <p>Asimismo, el desarrollador inmobiliario deberá hacer entrega de las casas habitación a los adquirentes de estas con, por lo menos un árbol plantado de naturaleza endémica que contribuya a la mejora de la calidad del medio ambiente, dentro del inmueble entregado. Lo anterior, con el fin de fomentar la cultura del cuidado y protección del medio ambiente; <i>SE ADICIONA</i></p> <p>II.- a la X.- ...</p>

En conclusión, con la presente iniciativa se pretende incluir también como requisito para las compañías constructoras de casa habitación o inmobiliarias, entregar dichos inmuebles con por lo menos, sembrado un árbol de naturaleza típica de la región dentro de las inmediaciones que conforman el terreno del bien inmueble, lo anterior con la finalidad de fomentar la participación de todos los sectores públicos y privados en la cultura de la protección y cuidado de nuestro medio ambiente.”

Expuesto lo anterior, estas Comisiones proceden a resolver el fondo de la iniciativa en estudio, para lo cual nos fundamentamos bajo las siguientes:

CONSIDERACIONES:

PRIMERA.- Es facultad constitucional y de orden legal de los diputados al Congreso del Estado, iniciar ante este Órgano Legislativo las leyes, decretos o acuerdos de observancia y aplicación en el ámbito jurisdiccional del Estado, atento lo dispuesto por los artículos 53, fracción III, de la Constitución Política del Estado de Sonora y 32, fracción II, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo.

SEGUNDA.- Conforme al orden jurídico local, es potestad constitucional exclusiva de este Poder Legislativo discutir, aprobar y expedir toda clase de leyes, decretos y acuerdos de observancia y aplicación en el ámbito territorial del Estado, siendo materia de ley toda resolución que afecte a las personas en general, de decreto la que otorgue derechos o imponga obligaciones a personas determinadas, y de acuerdo en los demás casos, según lo dispuesto por el artículo 52 de la Constitución Política del Estado de Sonora.

Además, es importante señalar que, en la interpretación, reforma o abrogación de leyes, deberán observarse los mismos trámites establecidos para su formación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 63 de la Constitución Política del Estado de Sonora.

TERCERA.- El Poder Legislativo del Estado tiene la atribución de velar por la conservación de los derechos de los ciudadanos y habitantes del Estado y proveer, por cuantos medios estén a su alcance, a su prosperidad general de conformidad con el artículo 64, fracción XXXV de la Constitución Política del Estado de Sonora.

CUARTA.- El párrafo quinto del artículo 4o de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y el párrafo décimo tercero del artículo 1o de la Constitución Política del Estado de Sonora, consagran el derecho de toda persona a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar, imponiendo al Estado la obligación de garantizar el respeto a este importante derecho, además de generar responsabilidad para quien provoque daño y deterioro ambiental.

Al respecto, el Compendio de Estadísticas Ambientales 2008 elaborado por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno Federal, a pesar de haberse publicado en ese año, cobra mayor vigencia en estos tiempos en los que se le está dando su justo lugar a la cultura ecológica y del cuidado del medio ambiente, ilustrándonos sobre el impacto ambiental del crecimiento de la población y del consecuente incremento de los asentamientos humanos.

En ese sentido, la autoridad federal en la materia ha reconocido de manera oficial, que el acelerado crecimiento demográfico y la distribución desequilibrada de la población en el territorio ejercen una fuerte presión sobre el medio ambiente y los recursos naturales. Además, que el territorio necesario para la sustentación de un asentamiento urbano configura lo que se denomina su "huella ecológica", toda vez que, entre otras cosas, el proceso de urbanización de la población genera impactos culturales, como la transformación de hábitos de consumo y la alienación de los ciudadanos de su entorno natural, puesto que en el medio urbano se pierde la transparencia de las relaciones con los bienes y servicios ambientales que aportan los ecosistemas naturales.

A la luz de estas afirmaciones, nos queda claro que todo proceso de construcción para urbanización y asentamientos humanos, aun y cuando reconocemos que se trata de procesos necesarios y de innegable importancia para el desarrollo de la sociedad, no dejan de provocar daño y deterioro ambiental constante, tanto durante su construcción, como a lo largo de su vida útil.

Como una respuesta para reducir el impacto ambiental que provoca esta problemática, la iniciativa de mérito propone modificar la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, a efecto de incluir como parte de las obligaciones de los desarrolladores inmobiliarios que operen en el Estado, que las casas habitación que se entreguen a los adquirentes de estas, cuenten con, por lo menos, un árbol plantado dentro del inmueble entregado, que sea de naturaleza endémica y que contribuya a la mejora de la calidad del medio ambiente, además de fomentar la cultura del cuidado y protección del medio ambiente.

Los beneficios de contar con árboles endémicos en cada casa habitación que se construya en el Estado, representa grandes beneficios para los adquirientes, pero también para la sociedad en su conjunto, toda vez la vegetación ayuda a disminuir los contaminantes, a través del proceso natural de absorción de dióxido de carbono que realizan todas las plantas, especialmente los árboles.

En efecto, uno de los principales gases que generan el efecto invernadero es el dióxido de carbono, el cual produce efectos altamente nocivos y perjudiciales contra el medio ambiente y la naturaleza en general, y genera el fenómeno que conocemos como cambio climático. De ahí que una de las razones más importantes para incrementar la vegetación, es precisamente fortalecer el proceso conocido como fotosíntesis, por el cual se absorbe el dióxido de carbono y se genera el oxígeno que respiramos los seres humanos y todos los seres vivos del planeta.

Finalmente, la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano que se pretende modificar, dispone en su artículo 1, específicamente, en sus fracciones III y IV, que sus disposiciones tienen por objeto, entre otros, establecer la concurrencia entre el Estado y los municipios para la planeación, ordenación, desarrollo urbano y regulación de los asentamientos humanos en el estado de Sonora, pero más importante aún, establecer la vinculación del ordenamiento territorial de los asentamientos y el desarrollo urbano con el bienestar de la población y la adecuada planeación del territorio.

Por lo anteriormente expuesto, los diputados que integramos estas Comisiones de Desarrollo Urbano y de Energía, Medio Ambiente y Cambio Climático, actuando en forma unida, consideramos que la iniciativa que es materia de este dictamen, es positiva y debe ser aprobada por el Pleno de esta Soberanía, con el fin de contar mejores herramientas jurídicas para garantizar la cantidad y calidad de vegetación que se encuentran en las zonas urbanas del Estado, logrando que en el Estado de Sonora se respete el derecho humano de todas las personas, a contar con un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar.

En consecuencia, con apoyo en lo dispuesto por el artículo 52 de la Constitución Política del Estado de Sonora, sometemos a consideración del pleno el siguiente proyecto de:

DECRETO

QUE REFORMA Y ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES AL ARTÍCULO 79 DE LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE SONORA.

ARTÍCULO ÚNICO.- Se reforma el párrafo tercero y se adiciona un párrafo cuarto a la fracción I del artículo 79 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, para quedar como sigue:

Artículo 79.- ...

I.- ...

...

El pago deberá quedar acreditado al fideicomiso de suelo que al efecto constituyan los municipios, previamente al otorgamiento de la autorización del desarrollo inmobiliario.

Asimismo, el desarrollador inmobiliario deberá hacer entrega de las casas habitación a los adquirentes de estas con, por lo menos un árbol plantado de naturaleza endémica que contribuya a la mejora de la calidad del medio ambiente, dentro del inmueble entregado. Lo anterior, con el fin de fomentar la cultura del cuidado y protección del medio ambiente;

II a la X.- ...

TRANSITORIO

ARTÍCULO ÚNICO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora.

En tal sentido, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 127 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Sonora, se solicita que el presente dictamen sea considerado como obvia resolución y se dispense el trámite de segunda lectura, para que sea discutido y decidido, en su caso, en esta misma sesión ordinaria.

**SALA DE COMISIONES DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
"CONSTITUYENTES SONORENSES DE 1917"
Hermosillo, Sonora, a 14 de septiembre de 2020.**

C. DIP. GRISELDA LORENA SOTO ALMADA

C. DIP. MARTIN MATRECITOS FLORES

C. DIP. CARLOS NAVARRETE AGUIRRE

C. DIP. JORGE VILLAESCUSA AGUAYO

C. DIP. FRANCISCO JAVIER DUARTE FLORES

C. DIP. LUIS MARIO RIVERA AGUILAR

C. DIP. MIGUEL ÁNGEL CHAIRA ORTIZ

C. DIP. NORBERTO ORTEGA TORRES

C. DIP. ROGELIO MANUEL DÍAZ BROWN RAMSBURGH

C. DIP. YUMIKO YERANIA PALOMAREZ HERRERA

**COMISIÓN DE DESARROLLO
URBANO**

DIPUTADOS INTEGRANTES:
GRICELDA LORENA SOTO ALMADA
MARTÍN MATRECITOS FLORES
CARLOS NAVARRETE AGUIRRE
JORGE VILLAESCUSA AGUAYO
FRANCISCO JAVIER DUARTE FLORES

HONORABLE ASAMBLEA:

A los suscritos, diputados integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano de esta Sexagésima Segunda Legislatura, nos fue turnado para estudio y dictamen, por la Presidencia de este Poder Legislativo, escrito presentado por la Diputada Gricelda Lorena Soto Almada, el cual contiene iniciativa con proyecto de **DECRETO QUE REFORMA LOS ARTÍCULOS TRANSITORIOS TERCERO, CUARTO Y QUINTO DE LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE SONORA**

En consecuencia, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 85, 92, 94, fracciones I y IV, 97 y 98 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Sonora, presentamos para su discusión y aprobación, en su caso, el presente dictamen al tenor de la siguiente:

PARTE EXPOSITIVA:

La iniciativa en estudio, fue presentada en la sesión del día 12 de diciembre del 2019, misma que se funda al tenor de los siguientes argumentos:

“El 31 de octubre del 2019, la Ciudadana Arquitecta María de los Ángeles Rodríguez Estrella, Directora General del Instituto Municipal de Investigación y Planeación de Nogales, Sonora me dirigió un oficio con número 181/2019, donde expone la urgente necesidad de que se reforme los artículos transitorios de la Ley de Ordenamiento Territorial y Urbano del Estado de Sonora, aprobada por la Sexagésima Primera Legislatura la

mediante Ley 28 publicada en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado, Número 47 Sección IV, de fecha 11 de junio de 2018.

Una vez analizado lo planteado a la suscrita, efectivamente la pronta reformar se refiere a los tiempos establecidos para la implementación fundada en el **artículo tercero transitorio** el cual dispone que en un plazo de **un año** contado a partir de la entrada en vigor de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, iniciando su computo legal a partir de la fecha **once de junio del 2018 al 11 de junio pasado del año en curso**, donde las autoridades estatales y municipales debieron crear o adecuar todas las disposiciones legales y reglamentarias relacionadas con la Ley Estatal de Ordenamiento Territorial y Urbano, cosa que podemos comprender por la cuestión presupuestal que conlleva la importante tarea de armonización en la administración pública sobre este tema territorial y urbano.

Así mismo, el **artículo cuarto transitorio** de la ley motivo de esta iniciativa, establece un plazo de también de **un año** para haber realizado las adecuaciones a los programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población, así como los programas estatales y metropolitanos, incluyendo todos los nuevos instrumentos de gestión a los que indican los artículos 60, 111, 112 la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, donde el Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora, y los catastros municipales están obligados a cumplir con tales disposiciones jurídicas, mismas que a letra dicen y establecen:

Artículo 60. La legislación local, en las materias objeto de esta Ley, establecerá los requisitos para las autorizaciones, licencias o permisos de uso del suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones, condominios y para cualquier otra acción urbanística, en los siguientes términos:

- I. Los municipios deberán hacer públicos todos los requisitos en forma escrita y, cuando sea posible a través de tecnologías de la información;
- II. Deberá establecer el tiempo de respuesta máximo por parte de las autoridades a las diferentes solicitudes;
- III. Las respuestas a las solicitudes deben ser mediante acuerdo por escrito;
- IV. En los casos en que no proceda la autorización se deberá motivar y fundamentar en derecho las causas de la improcedencia en el acuerdo respectivo;
- V. Deberá considerar expresamente la aplicación de negativas fictas, para los casos en que la autoridad sea omisa en el tiempo de resolución de las solicitudes, sin perjuicio de la responsabilidad que por esta omisión recaiga sobre los servidores públicos;
- VI. Deberá definir los medios e instancias de impugnación administrativa y judicial que, en su caso, procedan;
- VII. Deberá definir los casos y condiciones para la suspensión y clausura de las obras en ejecución, que, en todo caso, deberán ser producto de resolución judicial;
- VIII. Deberá definir los casos y condiciones para la revocación de autorizaciones, y

- IX. *La simplificación de las autorizaciones, permisos o licencias de las autoridades locales atenderán las recomendaciones que se emitan en términos del artículo 147 de la Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión.*

Artículo 111. *Serán de nulidad los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con la utilización de áreas y predios que:*

- I. *Contravengan las disposiciones de los planes o programas de Desarrollo Urbano en cualquiera de sus modalidades, así como a las Provisiones, Usos de suelo, Reservas o Destinos que establezcan;*
- II. *No contengan las inserciones relacionadas con las autorizaciones, licencias o permisos para la Acción Urbanística que proceda, y*
- III. *Los actos jurídicos de traslación de dominio que se realicen sin respetar el derecho de preferencia a que se refiere el artículo 84 de esta Ley. La nulidad a que se refiere este artículo, será declarada por las autoridades competentes. Dicha nulidad podrá ser solicitada por la instancia de procuración de justicia mediante el ejercicio de la denuncia popular o a través de los procedimientos administrativos regulados en la legislación local.*

Artículo 112. *Los notarios y demás fedatarios públicos con facultades para ello, podrán autorizar definitivamente el instrumento público correspondiente a actos, convenios o contratos relacionados con la propiedad, posesión o derechos reales, en regímenes de derecho privado, público o social, previa comprobación de la existencia de las constancias, autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes expidan en relación con la utilización o disposición de áreas o predios, de conformidad con lo previsto en esta Ley, la legislación estatal de Desarrollo Urbano y otras disposiciones jurídicas aplicables; mismas que deberán ser señaladas o insertadas en los instrumentos públicos respectivos. Así mismo, tendrán la obligación de insertar en las escrituras de transmisión de propiedad en que intervengan, cláusula especial en la que se hagan constar, las obligaciones de respetar los planes o programas a los que se refiere esta Ley, en especial el uso o destino del predio objeto de tales actos, y el respeto a la definición de Área Urbanizable.*

Del decreto que expide la Ley General, una vez que sean adecuados los programas mencionados en el párrafo anterior, estarán surtiendo los efectos legales sobre los actos administrativos o notariales, pero advierte el artículo 111 de la Ley General de Asentamientos Humanos en cita, que causará NULIDAD por no apegarse a tal disposición como: planes o programas de Desarrollo Urbano en cualquiera de sus modalidades, así como a las Provisiones, Usos de suelo, Reservas o Destinos actos jurídicos de traslación de dominio, lo que puede implicar en la práctica hacia los Usuarios físicos o morales serias consecuencias legales que obstruya la responsabilidad del Estado en garantizarles certeza y seguridad jurídica del desarrollo territorial y urbano en el Estado de Sonora.

*Referente al Artículo Quinto, establece que en un plazo de **seis meses** a partir de la entrada en vigor de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, el Gobierno del Estado y los Gobiernos municipales, convocarán a las sesiones de instalación de los Consejos Locales y Municipales de Ordenamiento Territorial, Desarrollo*

Urbano y Metropolitano, mismo que también requiere reformarse esta disposición transitoria a un año, en esta reforma hoy presentada, para efecto de que cuenten con este nuevo plazo que propongo en la organización de los Consejos en los Municipios y el del Estado.

Como lo he expuesto en párrafos anteriores, la Ley de Ordenamiento Territorial de Desarrollo Urbano del Estado de Sonora en sus artículos transitorios tercero, cuarto, y quinto, se tenía tentativamente hasta el mes de junio del presente año, para la actualización a nivel estatal de los Programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población y de los Programas Metropolitanos, pero al carecer de una cifra oficial actualizada en ese momento, y el no darles un espacio de tiempo determinado, estaríamos orillando a los Municipios a hacer gastos o estudios que a la larga pueden ser no muy viables para las finanzas municipales o para la aplicación de estos programas al momento de querer materializarlos, o más aún, a caer en desacato de dicho ordenamiento y acarrearle problemas o sanciones innecesarias a los Ayuntamientos de nuestro Estado de Sonora.

Por estos motivos, y viendo hacia futuro por un desarrollo urbano más ordenado, propongo a esta Soberanía Parlamentaria se modifiquen los artículos transitorios de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, para dar un plazo en el cual los Ayuntamientos tengan el suficiente tiempo para analizar los resultados del censo de Población y vivienda del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), que serán dados a conocer hasta noviembre del año 2020, para que de esta forma estén en condiciones de poder aplicar a cabalidad las obligaciones del presente ordenamiento, así como las presupuestales correspondientes para ello.”

Expuesto lo anterior, esta Comisión procede a resolver el fondo de la iniciativa en estudio, para lo cual nos fundamentamos bajo las siguientes:

CONSIDERACIONES:

PRIMERA.- Es facultad constitucional y de orden legal de los diputados al Congreso del Estado, iniciar ante este Órgano Legislativo las leyes, decretos o acuerdos de observancia y aplicación en el ámbito jurisdiccional del Estado, atento lo dispuesto por los artículos 53, fracción III de la Constitución Política del Estado de Sonora y 32, fracción II de la Ley Orgánica del Poder Legislativo.

SEGUNDA.- Conforme al orden jurídico local, es potestad constitucional exclusiva de este Poder Legislativo discutir, aprobar y expedir toda clase de leyes, decretos y acuerdos de observancia y aplicación en el ámbito territorial del Estado, siendo materia de ley toda resolución que afecte a las personas en general, de decreto la que

otorgue derechos o imponga obligaciones a personas determinadas, y de acuerdo en los demás casos, según lo dispuesto por el artículo 52 de la Constitución Política del Estado de Sonora.

Además de lo anterior, es importante señalar que, en la interpretación, reforma o abrogación de leyes, deberán observarse los mismos trámites establecidos para su formación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 63 de la Constitución Política del Estado de Sonora.

TERCERA.- El Poder Legislativo del Estado tiene la atribución de velar por la conservación de los derechos de los ciudadanos y habitantes del Estado y proveer, por cuantos medios estén a su alcance, a su prosperidad general de conformidad con el artículo 64, fracción XXXV de la Constitución Política del Estado de Sonora.

CUARTA.- Como bien se explica en la iniciativa que da vida al presente dictamen, la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, fue publicada en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado, Número 47 Sección IV, de fecha 11 de junio de 2018, imponiendo en sus disposiciones transitorias, entre otras cosas, diversas obligaciones a cargo de las autoridades estatales y municipales en la materia, con el fin de que ajusten sus actuaciones en la materia, a lo que dispone la nueva ley, estableciendo en los artículos transitorios tercero, cuarto y quinto, lo siguiente:

1.- En el artículo tercero transitorio se otorgó el plazo de un año contado a partir de la entrada en vigor de dicha Ley, para que las autoridades estatales y municipales creen o adecuen todas sus disposiciones legales y reglamentarias relacionadas con el contenido de la normatividad mencionada.

2.- En el artículo cuarto transitorio se estableció un plazo de un año después de la entrada en vigor de la Ley en cita, para que se formulen o adecuen los programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población, así como los programas estatales y metropolitanos, incluyendo todos los nuevos instrumentos de gestión a los que

alude la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y la ley local de referencia.

3.- En el artículo quinto transitorio se estableció un plazo de seis meses a partir de la entrada en vigor de la multicitada Ley, para que el Gobierno del Estado y los gobiernos municipales, convoquen a las sesiones de instalación de los Consejos Locales y Municipales de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano.

Ahora bien, tomando en consideración que la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, entró en vigor el día 12 de junio de 2018, podemos darnos cuenta que los plazos antes mencionados ya han concluido, incluso en exceso, sin que la totalidad de las autoridades en la materia hayan dado cumplimiento a lo dispuesto en los transitorios a que nos hemos referido, especialmente las autoridades municipales que no cuentan con los recursos para acatar cabalmente dichas disposiciones, lo que además de generar responsabilidades administrativas para los sujetos obligados, podría también ocasionar problemas en lo que respecta a la legalidad de las autorizaciones para urbanización que expidan la autoridades con base en esta Ley, precisamente por no haberse satisfecho los requisitos que emanan de los transitorios que nos ocupan, además de los problemas que podrían derivarse hacia los particulares en el fundamento legal de sus inmuebles.

En virtud de lo anterior, y a efecto de generar condiciones para fortalecer el marco jurídico estatal en materia de desarrollo urbano, la iniciativa de mérito propone modificar los plazos contenidos en los artículos transitorios tercero, cuarto y quinto de la Ley que nos ocupa, para otorgar más tiempo, especialmente, a las autoridades municipales en la materia, para que cuenten con la debida oportunidad para allegarse de información y realizar las acciones previas necesarias para dar cumplimiento a las obligaciones que les impone en dichos transitorios la Ley en la materia, evitando con ello, mayores problemas en este ámbito, a la Administración Pública y a la ciudadanía.

Finalmente, consideramos que es oportuno que se incremente el plazo de un año propuesto para el artículo quinto transitorio, para que quede de tres años, al igual que se propone en los dispositivos tercero y cuarto, toda vez que no haría ninguna diferencia aumentar el término de seis meses a un año, en virtud de que, a la fecha de este dictamen, ya han transcurrido poco mas de dos años desde que entró en vigor la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora.

En conclusión, con apoyo en lo dispuesto por el artículo 52 de la Constitución Política del Estado de Sonora, sometemos a consideración del pleno el siguiente proyecto de:

DECRETO

QUE REFORMAN LOS ARTÍCULOS TRANSITORIOS TERCERO, CUARTO Y QUINTO DE LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE SONORA.

ARTÍCULO ÚNICO.- Se reforman los artículos transitorios tercero, cuarto y quinto de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, para quedar como sigue:

Artículo Tercero.- En un plazo de tres años contados a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, las autoridades estatales y municipales deberán crear o adecuar todas las disposiciones legales y reglamentarias relacionadas con los contenidos de este instrumento.

Artículo Cuarto.- En un plazo de tres años contados a partir de la entrada en vigor de esta Ley, se formularán, o adecuarán los programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población, así como los programas estatales y metropolitanos, incluyendo todos los nuevos instrumentos de gestión a los que alude la Ley General y esta Ley. El Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora y los catastros municipales estarán a lo señalado en los artículos 60, 111 y 112 del decreto que expide la Ley General, una vez que sean adecuados los programas mencionados en el párrafo anterior.

Artículo Quinto.- En un plazo de tres años a partir de la entrada en vigor de esta Ley, el Gobierno del Estado y los gobiernos municipales, convocarán a las sesiones de instalación de los Consejos Locales y Municipales de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano.

TRANSITORIO

ARTÍCULO ÚNICO.- El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora.

Por estimar que el presente dictamen debe ser considerado como de obvia resolución, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 127 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo de Sonora, se solicita la dispensa al trámite de segunda lectura, para que sea discutido y decidido, en su caso, en esta misma sesión ordinaria.

**SALA DE COMISIONES DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
"CONSTITUYENTES SONORENSES DE 1917"**

Hermosillo, Sonora, a 14 de septiembre de 2020.

C. DIP. GRICELDA LORENA SOTO ALMADA

C. DIP. MARTÍN MATRECITOS FLORES

C. DIP. CARLOS NAVARRETE AGUIRRE

C. DIP. JORGE VILLAESCUSA AGUAYO

C. DIP. FRANCISCO JAVIER DUARTE FLORES

COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO

DIPUTADOS INTEGRANTES:

GRICELDA LORENA SOTO ALMADA

MARTÍN MATRECITOS FLORES

CARLOS NAVARRETE AGUIRRE

JORGE VILLAESCUSA AGUAYO

FRANCISCO JAVIER DUARTE FLORES

HONORABLE ASAMBLEA:

A los suscritos, diputados integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano de esta Sexagésima Segunda Legislatura, nos fue turnado para estudio y dictamen, por la Presidencia de este Poder Legislativo, escrito del diputado Jorge Villaescusa Aguayo, el cual contiene **INICIATIVA CON PROYECTO DE LEY DE SERVICIOS INMOBILIARIOS PARA EL ESTADO DE SONORA.**

En consecuencia, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 85, 92, 94, fracciones I y IV, 97 y 98 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Sonora, presentamos para su discusión y aprobación, en su caso, el presente dictamen al tenor de la siguiente:

PARTE EXPOSITIVA:

La iniciativa materia del presente dictamen, fue presentada en sesión del Pleno, celebrada el día 11 de febrero de 2020, con base en los siguientes razonamientos:

“La regulación de los servicios inmobiliarios tiene una regulación diversa, tanto en la legislación civil, como en la relacionada con la protección al consumidor, así como la relacionada a los servicios que presta y a la obligatoriedad de contar con experiencia y un registro o licencia que lo acredita como inmobiliario. En el caso de México, tanto el Código Civil Federal, como la Ley Federal de Protección al Consumidor tienen regulaciones especiales sobre los servicios inmobiliarios, en cada Entidad Federativa hay leyes que regulan el registro de los profesionales inmobiliarios, así como los servicios que prestan.”

De acuerdo con esto, hay algunas leyes que tratan sobre estos aspectos inmobiliarios, así como acuerdos de carácter administrativo que hacen obligatorio contar con registro inmobiliario.

El estado de Sonora es de las primeras entidades del país, que previó la creación de un registro estatal inmobiliario, en el que los asesores profesionales tienen que cumplir con ciertos requisitos para llevar a cabo su labor, como sucede en otras profesiones o actividades, sin que esto tenga nada que ver con la garantía de trabajo, de otra forma, cualquier médico podría operar sin tener cédula, cualquier persona podría brindar servicio de taxi sin tener concesión, cualquier persona brindaría servicios de fumigación sin contar con permisos de salud y no sería posible tener un orden jurídico capaz de regular diversas actividades en donde va de por medio el patrimonio familiar, la salud de las personas o la seguridad de las personas y sus bienes.

Así en Sonora, se tiene la Ley que crea el registro estatal de agentes inmobiliarios de Sonora, publicada el 23 de mayo de 2002; en otros estados, como en el caso de Sinaloa, se creó un Reglamento para el registro de los profesionales inmobiliarios de Sinaloa, publicado el 30 de agosto de 1996; en el estado de San Luis Potosí, el 6 de agosto de 2011, se publicó la Ley del registro de Agentes Inmobiliarios de San Luis Potosí, y en Baja California el 28 de noviembre de 2014 se publicó la Ley que regula las actividades de los agentes profesionales inmobiliarios en Baja California.

También en otras entidades federativas hay leyes que regulan los servicios inmobiliarios o las operaciones inmobiliarias como la Ley de Operaciones Inmobiliarias de Colima, la Ley de Prestación de Servicios Inmobiliarios del Distrito Federal, la Ley de Operaciones Inmobiliarias de Veracruz, la Ley de Prestación de Servicios Inmobiliarios de Quintana Roo, también en Tabasco el 7 de octubre de 2009, se publicó la Ley de Operaciones Inmobiliarias del estado de Tabasco; en el estado de México se adicionó el Libro Décimo Noveno denominado “De las Operaciones y Servicios Inmobiliarios” al Código Administrativo del Estado de México, el cual fue publicado el 3 de septiembre de 2015, entre otras.

En Coahuila, se cuenta con un acuerdo que regula el registro de los agentes inmobiliarios de Coahuila, publicado el 17 de abril del año 2007.

En el estado de Sonora en los últimos años, se ha incrementado considerablemente el número de sus habitantes; aunado a esto, siendo Sonora un estado fronterizo y cruce de paso de un gran número de connacionales que recorren nuestra Entidad rumbo al vecino país del norte, muchos de ellos toman la decisión de radicar en Sonora, lo que origina que busquen una vivienda digna, razones por las cuales, ha crecido notablemente la cantidad de empresas dedicadas a bienes y raíces, así como los agentes o asesores inmobiliarios; por lo tanto, se requiere una normativa para regular, tanto a dichas empresas inmobiliarias como a sus asesores, en la que se deben establecer bases firmes y directas, así como un procedimiento eficaz para la defensa de los ciudadanos que solicitan sus servicios y como garantía laboral de los mismos asesores.

Promover el desarrollo de los sectores de construcción y vivienda es un elemento esencial de la estrategia de la presente Administración, son sectores altamente generadores de empleos y que tienen el potencial de constituirse en motores del crecimiento de la demanda interna, para reducir la sensibilidad ante fluctuaciones en la economía internacional. La construcción mantiene una vinculación directa entre el desarrollo de una infraestructura moderna y eficiente y la producción de satisfactores para demandas sociales como lo es la vivienda, por lo que esta actividad económica se encuentra estrechamente ligada a la oferta y demanda de servicios inmobiliarios.

Por medio de esta Ley, se pretende dar seguridad al público que requiera estos servicios, se permitirá dar mayor certidumbre jurídica a las operaciones inmobiliarias que se realicen en el Estado, se busca también que el servicio inmobiliario se preste con profesionalismo, conocimientos debidamente acreditados, certificados, ética total, para evitar cualquier tipo de riesgos en perjuicio de los usuarios; es por eso que se crea el Código de Ética de Servicios Inmobiliarios expedido por la Secretaría de Economía, con el cual, se pretenden fomentar los valores en los asesores inmobiliarios para el correcto desarrollo de la economía en el Estado, el cual debe ser del conocimiento de la sociedad en general.

Es importante mencionar que, aunado a lo anterior, se crea al Consejo de Asociaciones Inmobiliarias del Estado de Sonora, para afianzar aún más la capacitación y actualización, para incrementar la profesionalización de los asesores inmobiliarios del estado de Sonora.

Con esta nueva Ley se pretende, además de reglamentar la actividad inmobiliaria; simplificar y hacer más esta fácil actividad, señalando los requisitos mínimos que deben cumplir las personas que deseen prestar servicios de asesoría inmobiliaria, tales como: el asesor debe contar con los conocimientos necesarios para llevar a cabo dichas operaciones, estar capacitado y actualizado en la materia, con su respectiva licencia para operar como tal, así como encontrarse debidamente registrado en el Registro Estatal de Asesores Inmobiliarios, la obligatoriedad de que los asesores inmobiliarios presenten su licencia cada vez que se presenten como tales cuando gestionan ante los notarios y al asesorar a sus clientes.

Con la existencia del Registro Estatal de Asesores Inmobiliarios, se hace constar, la inscripción de los asesores inmobiliarios, la revalidación de su inscripción, e información de estos, consistente en nombre completo, número de licencia, teléfono, correo electrónico, entre otros.

Para poder estar inscrito en el Registro Estatal de Asesores Inmobiliarios, es necesario cumplir con una serie de requisitos, como capacitación (nivel diplomado) de acuerdo al Programa Anual de Capacitación, Actualización y Profesionalización, elaborado por la Secretaría de Economía del Estado; de igual forma, se requiere de identificación oficial vigente, cédula RFC, comprobante de domicilio fiscal y convencional, registro de contrato de adhesión en la PROFECO, y carta de no antecedentes penales, principalmente.

Otro de los propósitos de la Ley, es que el público en general identifique plenamente a los asesores inmobiliarios calificados, esto con el fin de evitar ser sujetos a abusos, fraudes y cualquier actividad que ponga en riesgo el patrimonio de los ciudadanos.

Siendo Sonora, uno de los primeros estados en tener una legislación para regular las actividades del ramo inmobiliario, con esta Ley, se garantizará el nivel de servicio y seguridad para los usuarios de servicios inmobiliarios, se logrará combatir la informalidad, el fraude a que pueden ser sujetos los usuarios inmobiliarios; todo esto, en beneficio de los ciudadanos, de los asesores y de la actividad inmobiliaria.

Requerimos una normativa para regular los servicios inmobiliarios, la cual establezca bases firmes y directas, así como procedimientos eficaces para la defensa tanto de los agentes como de las y los ciudadanos que solicitan sus servicios. Recordemos que el comprar, vender, rentar o hacer cualquier otro tipo de operación inmobiliaria no es una tarea sencilla para la mayoría de las personas ya que es una decisión de vida y por tanto recurren a las opiniones de los agentes y empresas inmobiliarias, las cuales deben estar reguladas para aportar sus servicios de asesoría y de operación, por lo que resulta indispensable ofrecer certeza jurídica para todos los involucrados en las actividades inmobiliarias que ocurran en Sonora.

El objeto de la ley que se somete a su consideración radica en regular de manera más eficiente las operaciones inmobiliarias en la entidad, a fin de que se observen y apliquen los principios de certeza jurídica, profesionalismo, máxima seguridad, y estricto cumplimiento de las obligaciones contractuales, para proteger el interés general implicado en las mismas y fomentar el desarrollo de inversiones en el sector inmobiliario de nuestro Estado.

Asimismo, además de regular las actividades de los intermediarios inmobiliarios con la intención de proteger el patrimonio de los que invierten directamente en dichas operaciones, también se logrará aumentar la eficiencia del mercado, incrementado con ello la seguridad de los consumidores y la calidad de los servicios que reciben.

Igualmente consideramos que se estará haciendo frente común a la informalidad, a los fraudes y a la evasión en beneficio del fomento al empleo, mayor captación de recursos y de inversiones. Con la aplicación de una debida normativa de consumo en el sector de la intermediación inmobiliaria, se establecerán también procedimientos eficaces para la defensa de los convenios celebrados entre agentes inmobiliarios, consumidores y usuarios, así como constituir una mayor garantía en los derechos de unos y otros, para generar un entorno que les brinde mayor certidumbre y seguridad jurídica.

El beneficio social que se pretende obtener con esta Ley es brindar protección al patrimonio de las personas y certeza jurídica a las partes intervinientes en las operaciones inmobiliarias.

IMPACTO PRESUPUESTARIO

Ahora bien, en virtud de que la implementación de la presente iniciativa pudiera representar un impacto en las finanzas del Gobierno del estado repercutiendo directamente en la implementación de algunos programas de gobierno y con la finalidad de dar cumplimiento a lo establecido en el párrafo quinto, de la fracción XXII, del artículo 64 de la Constitución Política del Estado de Sonora; en términos de la fracción IX, del artículo 79 de la citada

Constitución, solicito que la presente iniciativa, además de ser turnada a la Comisión correspondiente de su dictaminación, el presidente de la misma, la remita al Ejecutivo del Estado, para que, por conducto de la Secretaría de Hacienda, se realice el dictamen de impacto presupuestario correspondiente.”

Expuesto lo anterior, esta Comisión procede a resolver el fondo de la iniciativa en estudio, para lo cual nos fundamentamos bajo las siguientes:

CONSIDERACIONES:

PRIMERA.- Es facultad constitucional y de orden legal de los diputados al Congreso del Estado, iniciar ante este Órgano Legislativo las leyes, decretos o acuerdos de observancia y aplicación en el ámbito jurisdiccional del Estado, atento lo dispuesto por los artículos 53, fracción III de la Constitución Política del Estado de Sonora y 32, fracción II de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Sonora.

SEGUNDA.- Conforme al orden jurídico local, es potestad constitucional exclusiva de este Poder Legislativo discutir, aprobar y expedir toda clase de leyes, decretos y acuerdos de observancia y aplicación en el ámbito territorial del Estado, siendo materia de ley toda resolución que afecte a las personas en general, de decreto la que otorgue derechos o imponga obligaciones a personas determinadas, y de acuerdo en los demás casos, según lo dispuesto por el artículo 52 de la Constitución Política del Estado de Sonora.

Además, es importante señalar que, en la interpretación, reforma o abrogación de leyes, deberán observarse los mismos trámites establecidos para su formación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 63 de la Constitución Política del Estado de Sonora.

TERCERA.- El Poder Legislativo del Estado tiene la atribución de velar por la conservación de los derechos de los ciudadanos y habitantes del Estado y proveer,

por cuantos medios estén a su alcance, a su prosperidad general de conformidad con el artículo 64, fracción XXXV de la Constitución Política del Estado de Sonora.

CUARTA.- Es evidente que la actividad inmobiliaria juega un papel muy importante para el desarrollo de toda sociedad, lo que hizo necesario la creación de leyes para regular esta materia en diferentes estados del país, incluido el nuestro, con el fin de registrar a los asesores inmobiliarios y regular las operaciones que realizaban, creando, a la vez, mejores oportunidades para los profesionales que deseaban capacitarse y certificarse de manera oficial para poder respaldar su conocimiento y preparación.

En ese sentido, el día 23 de mayo del 2002, se publicó en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora, la Ley que Crea el Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios, poniendo a nuestro Estado a la vanguardia, como una de las primeras entidades del país, que creó un registro estatal inmobiliario, obligando a los asesores profesionales en esta materia, a cumplir con ciertos requisitos para llevar a cabo su labor, con lo que se logró otorgar mayor certeza a las transacciones de bienes inmuebles que se celebraban en el Estado.

Adicionalmente, esta normatividad también arrojó beneficios a los asesores del ramo inmobiliario, garantizándoles mejores condiciones para realizar su trabajo, puesto que con el aval de las autoridades registrales, adquirieron ventajas que antes no tenían sobre los asesores informales que en muchas ocasiones cometían actividades fraudulentas en perjuicio de sus clientes, afectando directamente al sector y, por supuesto, al desarrollo económico, social y urbano del Estado, toda vez estas prácticas indebidas provocaban que las transacciones inmobiliarias disminuyeran por falta de confianza, dejando los bienes inmuebles improductivos, abandonados y, en muchos casos, vandalizados e “invadidos” por personas de escasos recursos o delincuentes, lo que resultaba en un decremento en el valor de la propiedad y un incremento en los índices de inseguridad de los alrededores.

Sin embargo, a casi dos décadas de su entrada en vigor y tomando en consideración las escasas adecuaciones que ha sufrido a lo largo del tiempo, queda claro que

la referida Ley que Crea el Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios ha quedado desfasada y sirve de poco a las necesidades del sector inmobiliario, sobre todo, para dar una adecuada respuesta a las demandas de los numerosos ciudadanos que requieren de servicios confiables por parte de los asesores de dicho sector productivo, lo que hace necesario una normatividad más completa para crear un registro que se constituya en una mejor herramienta para los usuarios de los servicios inmobiliarios y los profesionales que los ofrecen.

Por otra parte, no podemos dejar de tomar en consideración la información del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), que nos indica que en el Estado de Sonora, el sector inmobiliario representa el 10% del Producto Interno Bruto (PIB) Estatal, con una importante actividad en zonas industriales, plazas comerciales, centros de negocios, desarrollos turísticos y de vivienda; lo cual contrasta con los índices que se presentan a nivel nacional donde este sector representa el 14% del PIB, con lo que queda clara evidencia de que el sector inmobiliario del Estado se encuentra por debajo de la media nacional, lo que nos obliga a tomar medidas para regular el notable crecimiento de las inversiones en dicho sector y garantizar que ese incremento en la inversión inmobiliaria se refleje en el desarrollo económico estatal, y beneficie directamente a la sociedad sonorensa.

Para esos efectos, la iniciativa de mérito nos ofrece una nueva normatividad en la materia denominada Ley de Servicios Inmobiliarios para el Estado de Sonora, con la cual, de acuerdo su parte expositiva, se pretende crear una mejor regulación para las actividades inmobiliarias, a efecto de:

- ✓ Dar más seguridad a los usuarios de los servicios inmobiliarios.
- ✓ Otorgar mayor certidumbre jurídica en relación a las operaciones inmobiliarias que se realicen en el Estado.
- ✓ Que los servicios del sector se presten con profesionalismo y conocimientos debidamente acreditados y certificados.
- ✓ Crear el Código de Ética de Servicios Inmobiliarios.
- ✓ Crear el Consejo de Asociaciones Inmobiliarias del Estado de Sonora, para incrementar la profesionalización de los asesores inmobiliarios en la Entidad.

- ✓ Establecer los requisitos mínimos para el registro de los asesores inmobiliarios.
- ✓ Que exista en dicho registro mejor información de los profesionales registrados y que se pueda identificar fácilmente a los asesores inmobiliarios calificados.
- ✓ Crear el Programa Anual de Capacitación, Actualización y Profesionalización.
- ✓ Combatir la informalidad, los fraudes y a la evasión existente en este ramo productivo.
- ✓ Establecer procedimientos eficaces para la defensa tanto de los agentes como de las y los ciudadanos que solicitan sus servicios.
- ✓ Promover la captación de inversiones y fomentar la creación de empleos.
- ✓ Proteger el patrimonio de los sonorenses.

Por lo anteriormente expuesto, los diputados que integramos esta Comisión de Desarrollo Urbano, consideramos que el proyecto de ley que fue puesto a nuestra consideración es positivo y debe ser aprobado por el Pleno de este Poder Legislativo, toda vez que con su entrada en vigor, contaremos en la Entidad con una nueva normatividad que se constituya en una herramienta jurídica que dé una respuesta más eficaz a las necesidades de la sociedad sonorenses en materia de servicios inmobiliarios, y que, adicionalmente, cubra las lagunas legales que actualmente existen dentro de la ley vigente, que evitan que el sector inmobiliario explote su potencial en beneficio del desarrollo del Estado .

En conclusión, con apoyo en lo dispuesto por el artículo 52 de la Constitución Política del Estado de Sonora, sometemos a la consideración del Pleno de esta Soberanía, el siguiente proyecto de:

LEY

DE SERVICIOS INMOBILIARIOS PARA EL ESTADO DE SONORA

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO ÚNICO DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.- Las disposiciones de esta Ley son de orden público y de interés general y tienen por objeto la creación y establecimiento de normas y principios para la prestación de servicios inmobiliarios en el Estado de Sonora.

ARTÍCULO 2.- Para los efectos de esta Ley, se entiende por:

I.- Asesores Inmobiliarios: Las personas físicas que realicen actividades de intermediación inmobiliaria, ya sea que se ostenten como Asociado, Comisionista, Agente, Asesor, Consultor, Afiliado, Promotor, Intermediario, Corredor, Asistente o el nombre que seleccione para atender actos relacionados con la comercialización de inmuebles;

II.- Asociaciones Inmobiliarias: Las asociaciones de asesores inmobiliarios, legalmente constituidas;

III.- Bienes Inmuebles: El suelo y las construcciones adheridas a él y todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble;

IV.- Certificación: Actividad avalada por la Norma de Competencia Laboral, a través de las entidades de certificación y evaluación de competencias (ECO), acreditadas por CONOCER;

V.- Código: El Código de Conducta para Asesores Inmobiliarios del Estado de Sonora, publicado por la Secretaría de Economía;

VI.- Colegio de Asesores Inmobiliarios: Todos los asesores inmobiliarios, personas físicas y morales registradas en la Secretaría con licencia vigente que se constituyan como Colegio, de conformidad con la legislación civil y la Ley de Profesiones del Estado de Sonora;

VII.- Consejo: Órgano donde se podrán agrupar las asociaciones inmobiliarias del Estado de Sonora;

VIII.- Contrato de Intermediación Inmobiliaria: Acto jurídico bilateral, elaborado de acuerdo al Código Civil y Mercantil, que crea derechos y obligaciones entre el Asesor Inmobiliario y su cliente;

IX.- Cliente: La persona física o moral que contrata o recibe servicios inmobiliarios;

X.- Delito: Es el acto u omisión que sancionan las leyes penales;

XI.- Dirección: La Dirección General de Notarías del Estado de Sonora;

XII.- Empresas Inmobiliarias: Unidad económica-social dedicada a la construcción, venta, alquiler, y administración de bienes inmuebles;

XIII.- Instituto: Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora;

XIV.- Intermediación Inmobiliaria: Las operaciones relacionadas con la compraventa, arrendamiento, fideicomiso o cualquier otro contrato traslativo de dominio o de uso o usufructo de bienes inmuebles;

XV.- Licencia: La autorización otorgada por la Secretaría a las personas físicas para realizar operaciones de intermediación inmobiliaria en el Estado;

XVI.- Padrón de Asesores Inmobiliarios: Listado oficial que deberá publicar y actualizar la Secretaría, con información de los Asesores Inmobiliarios como: número de licencia, fecha de vigencia de su registro, información de contacto y domicilio en donde presta sus servicios inmobiliarios;

XVII.- Programa: Programa de Capacitación, Actualización y Profesionalización en materia de servicios inmobiliarios;

XVIII.- Reglamento: El Reglamento de la Ley de Servicios Inmobiliarios del Estado de Sonora;

XIX.- Registro: El Registro Estatal de Asesores Inmobiliarios;

XX.- Servicios Inmobiliarios: Las gestiones, acciones o actividades vinculadas con la intermediación inmobiliaria, así como la promoción, administración, comercialización, consultoría y cualquier otra actividad inmobiliaria, que lleven a cabo los Asesores Inmobiliarios y las empresas que estén vinculadas con las operaciones inmobiliarias;

XXI.- Secretaría: Secretaría de Economía;

XXII.- UMA: Unidad de Medida y Actualización, utilizada como unidad de cuenta. Índice, base, medida o referencia para determinar la cuantía del pago de las sanciones previstas en la presente Ley; y

XXIII.- Unidades Capacitadoras: asociaciones, cámaras e instituciones educativas autorizadas por la Secretaría y Consejo, para brindar conforme al Programa, Capacitación, Actualización y Profesionalización a los asesores inmobiliarios.

ARTÍCULO 3.- A falta de disposiciones en este ordenamiento, serán de aplicación supletoria en lo que corresponda, las siguientes normatividades:

I.- Código Civil para el Estado de Sonora;

II.- Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora;

III.- Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Sonora;

IV.- Ley de Profesiones del Estado de Sonora;

V.- Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita;

VI.- Código de Comercio;

VII.- Código Penal Federal;

VIII.- Código Nacional de Procedimientos Penales; y

IX.- Demás que considere relevante la Secretaría.

TÍTULO SEGUNDO

REGISTRO Y LICENCIA DE LOS ASESORES INMOBILIARIOS

CAPÍTULO I

COMPETENCIA DE LA SECRETARIA

ARTÍCULO 4.- La aplicación e interpretación de la presente Ley corresponde a la Secretaría, la cual, para dichos efectos, contará con las siguientes atribuciones:

I.- Recibir las solicitudes y, en su caso, otorgar la licencia respectiva e inscribirla en el Registro;

II.- Verificar, mediante visitas de inspección y en los términos que establezca esta Ley, el cumplimiento de los requisitos previstos en la misma para el otorgamiento y renovación de las licencias de los Asesores Inmobiliarios;

III.- Renovar, con la periodicidad prevista en la presente Ley, las inscripciones en el Registro y las licencias de los Asesores Inmobiliarios;

IV.- Formular y ejecutar el programa de capacitación, actualización y profesionalización en materia de operaciones inmobiliarias;

V.- Proporcionar por sí o a través de terceros, capacitación y actualización a los Asesores Inmobiliarios del Estado;

VI.- Integrar y tener actualizado el Registro en el que se deberán inscribir los Asesores Inmobiliarios, las licencias otorgadas y el nombre de su titular, así como las denuncias, quejas que hayan presentado contra alguna persona física o moral dedicada a la actividad inmobiliaria;

VII.- Tener un sistema de quejas o denuncias para usuarios respecto de malas prácticas de los Asesores Inmobiliarios y las personas que se ostenten como tales sin serlo;

VIII.- Aplicar las sanciones a quienes incumplan las disposiciones de esta Ley;

IX.- Celebrar convenios e instrumentos necesarios para la formulación y ejecución de los programas con instituciones educativas, colegios y asociaciones de profesionales inmobiliarios, facultados para ello;

X.- Difundir el Código de Conducta para Asesores Inmobiliarios del Estado de Sonora, publicado por la Secretaría;

XI.- Crear y mantener actualizado el Padrón de Capacitadores Inmobiliarios, y

XII.- Las que señale la presente Ley y los demás ordenamientos aplicables a la materia.

ARTÍCULO 5.- El Instituto y la Dirección actuarán como órganos de apoyo técnico de la Secretaría, en relación con la aplicación de esta Ley. La Secretaría de Gobierno, deberá dictar a la Dirección, y, la Secretaría de Hacienda al Instituto, la obligatoriedad de solicitar la licencia, antes de formalizar cualquier acto jurídico de carácter inmobiliario al asesor inmobiliario que intervenga en cualquier intermediación inmobiliaria.

Los notarios públicos deberán dar aviso a la Secretaría cuando en la intermediación inmobiliaria, resulte que el asesor inmobiliario no cuente con la licencia inmobiliaria.

CAPÍTULO II REGISTRO ESTATAL DE ASESORES INMOBILIARIOS

ARTÍCULO 6.- El Registro Estatal de Asesores Inmobiliarios, es una herramienta electrónica para hacer constar la inscripción de Asesores Inmobiliarios, registro de denuncias, la renovación de su inscripción, así como la imposición de sanciones.

ARTÍCULO 7.- El Registro será de carácter público, por lo que cualquier persona podrá consultar la información contenida en el mismo, cumpliendo con los términos de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares.

ARTÍCULO 8.- La Secretaría administrará y publicará en Internet el Padrón de Asesores Inmobiliarios inscritos en el Registro, que contendrá, como mínimo, el nombre completo del asesor inmobiliario, su número de registro, su número de licencia y la vigencia de dicha licencia.

ARTÍCULO 9.- Para poder inscribirse en el registro, los Asesores Inmobiliarios deberán presentar ante la Secretaría, la solicitud correspondiente, anexando los siguientes documentos:

I.- Tratándose de personas morales:

a).- Copia de identificación oficial vigente del Representante Legal;

b).- Acta Constitutiva, inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Comercio;

c).- Precisar y acreditar la ubicación de su domicilio matriz y en su caso de las sucursales;

d).- Presentar constancia de Registro ante la Procuraduría Federal del Consumidor del contrato de adhesión, de conformidad con lo dispuesto por la Ley Federal de Protección al Consumidor; todos los asesores inmobiliarios, asociados, comisionistas, agentes, consultores, afiliados, promotores, intermediarios, corredores o la figura jurídica que los ampare, que trabajen en empresas inmobiliarias bastara que presenten el Contrato de Adhesión actualizado de la empresa;

e).- Registro Federal de Contribuyentes de la empresa, en el régimen que le corresponde a la prestación de servicios inmobiliarios;

f).- Copia certificada del poder notarial del representante legal, en su caso;

g).- Relación de los asesores inmobiliarios que tengan un vínculo legal con la empresa, los cuales deberán contar con licencia inmobiliaria vigente y certificación correspondiente;

h).- En el caso de extranjeros, presentar original y copia del documento migratorio que indique que el Representante Legal de la Empresa cuenta con permiso de trabajo vigente, emitido por la Secretaría de Gobernación a través del Instituto Nacional de Migración.

II.- Tratándose de personas físicas:

a).- Copia de identificación oficial vigente con fotografía;

b).- Registro Federal de Contribuyentes en el régimen que le corresponde a la prestación de servicios inmobiliarios;

c).- Acreditar su capacitación en materia inmobiliaria mediante constancia expedida por alguna Unidad Capacitadora validada por la Secretaría de Economía; en caso de registro inicial, deberá acreditar 120 horas de capacitación; en caso de renovación, deberá acreditar 30 horas de capacitación en el último año de vigencia;

d).- Precisar y acreditar la ubicación de su domicilio fiscal y domicilio convencional;

e).- Presentar constancia de Registro ante la Procuraduría Federal del Consumidor y copia del contrato de adhesión, de conformidad con lo dispuesto por la Ley Federal de Protección al Consumidor; en caso de asesores inmobiliarios, asociados, comisionistas, agentes, consultores, afiliados, promotores, intermediarios, corredores o la figura jurídica que los ampare, que trabajen en empresas inmobiliarias bastara que presenten el Contrato de Adhesión actualizado de la empresa.

f).- Aceptar expresamente, cumplir con el programa de capacitación y acreditar el cumplimiento de aquellas capacitaciones que se establezcan con carácter obligatorio para los efectos de renovación de la licencia;

g).- No contar con antecedentes penales con motivo de la comisión de delito en contra de las personas en su patrimonio;

h).- En el caso de extranjeros, presentar original y copia del documento migratorio que indique que la persona extranjera cuenta con permiso de trabajo vigente, emitido por la Secretaría de Gobernación a través del Instituto Nacional de Migración y su tarjeta de residente.

La Secretaria deberá revisar en un término máximo de tres días el cumplimiento de los requisitos y determinará su procedencia en sentido positivo y lo registrará en el Padrón de Asesores Inmobiliarios; en caso de no cumplir con algún requisito, informará al solicitante los motivos de la negativa y dará un plazo de diez días para subsanar las deficiencias.

CAPITULO III

OBTENCIÓN DE LA LICENCIA DE ASESOR INMOBILIARIO

ARTÍCULO 10.- Para cualquier intermediación inmobiliaria en el Estado de Sonora, que realice un asesor inmobiliario deberá contar con su licencia de asesor inmobiliario vigente, otorgada por la Secretaría, esta licencia tendrá una vigencia de tres años contados a partir de la fecha de la emisión. La licencia se emitirá en un plazo no mayor de quince días, una vez que el asesor haya cumplido con los requisitos señalados para su registro.

ARTÍCULO 11.- Las Asociaciones Inmobiliarias y las empresas inmobiliarias, deberán solicitar a todas las personas que realizan una intermediación inmobiliaria en su representación, que cuenten con la licencia inmobiliaria vigente. La infracción al incumplimiento de esta obligación recaerá sobre el Asesor Inmobiliario y/o la empresa que lo contrató, cualquiera que sea la relación laboral;

ARTÍCULO 12.- Sólo las personas físicas que cuenten con la licencia inmobiliaria vigente, podrán realizar operaciones de intermediación inmobiliaria, así como ostentarse y anunciarse como “ASESORES INMOBILIARIOS CON LICENCIA ESTATAL”.

CAPITULO IV

PROGRAMA DE CAPACITACIÓN Y CERTIFICACIÓN

ARTÍCULO 13.- La Secretaría, con la participación de las instituciones educativas, Asociaciones Inmobiliarias, el Consejo o el Colegio, deberán elaborar el Programa de Capacitación, Actualización y Profesionalización, en materia de servicios inmobiliarios.

ARTÍCULO 14.- La Secretaría podrá autorizar a instituciones educativas, asociaciones civiles, y personas físicas para que brinden capacitación, entrenamiento y formación conforme al programa de capacitación.

Implementará un Programa de Certificación de Competencias Laborales e impulsará planes y programas de estudio en los niveles y conocimientos necesarios para ejercer bajo las denominaciones de Título de Técnico, Título de Técnico Universitario.

ARTÍCULO 15.- La persona que desee ostentarse como asesor inmobiliario certificado, deberá acreditarse como persona competente para el desarrollo de esta actividad y estar

certificado en la Norma de Competencia Laboral, a través de Entidades de Certificación y Evaluación de Competencias, reconocidas por la Secretaría de Educación y Cultura.

ARTÍCULO 16.- La pertenencia a asociaciones, a empresas inmobiliarias, la obtención de certificaciones, capacitaciones, estándar de competencia ni la amplia experiencia, no eximen del cumplimiento de la presente Ley, por lo que todas las personas que realicen intermediaciones inmobiliarias en Sonora deberán acatar la presente Ley, su Reglamento y el Código de Conducta expedido por la Secretaría.

CAPITULO V OBLIGACIONES Y DERECHOS

ARTÍCULO 17.- Los Asesores Inmobiliarios tendrán las siguientes obligaciones:

I.- Cumplir con los requisitos y tramitar ante la Secretaría su inscripción en el Registro y obtener su licencia inmobiliaria que deberá presentar en todas las actuaciones que realice con carácter de Asesor Inmobiliario;

II.- Renovar la licencia respectiva, con la periodicidad que se previene en la presente Ley, presentando para este efecto manifestación bajo protesta de decir verdad de que se mantiene idéntica la información de la inscripción o del otorgamiento de la licencia, en caso contrario informar las modificaciones que hayan ocurrido;

III.- Sujetarse a los programas permanentes de capacitación y actualización en materia inmobiliaria;

IV.- Dar aviso por escrito a la Secretaría de cualquier modificación que afecte los datos contenidos en el Registro o, en su caso, en la licencia;

V.- Si alguna Sociedad desea brindar capacitación, deberá llevarla a cabo a través de una Asociación Inmobiliaria o institución educativa;

VI.- Permitir que se lleven a cabo las visitas de inspección que ordene la Secretaría para verificar el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y sus disposiciones reglamentarias;

VII.- Conducirse con honestidad y ética profesional, y proteger los intereses legales y financieros de sus clientes respecto de las operaciones de intermediación inmobiliaria en que intervengan;

VIII.- Omitir conducirse de manera que ponga a sus clientes en situación de riesgo legal o financiera en las operaciones de intermediación inmobiliaria que les encomienden;

IX.- Bajo ninguna circunstancia, cometer las conductas establecidas en el Código Penal Federal y del Estado, referente a los delitos en contra de las personas en su patrimonio, ya sea clientes o Asesores Inmobiliarios;

X.- Abstenerse de recibir pagos anticipados o depósitos en dinero por la prestación de sus servicios o por los trámites propios de la intermediación inmobiliaria, cuando no se pueda extender a cambio una factura, un recibo fiscal u otro documento legal que ampare el mismo, salvo tratándose de los pagos establecidos en el contrato de adhesión registrado;

XI.- Conducirse bajo el Código de Conducta para Asesores Inmobiliarios expedido por la Secretaría de Economía y en su caso, someterse de manera voluntaria a los mecanismos de solución de controversias;

XII.- Informar a la autoridad competente sobre aquellas operaciones inmobiliarias en las que se tenga conocimiento o indicios de actividades que pudieran constituir un delito;

XIII.- En ningún caso deberá cobrar un “sobreprecio”, por ser considerada costumbre en detrimento de los intereses, en particular del cliente vendedor;

XIV.- Obtener autorización expresa y por escrito o celebrar contrato de intermediación inmobiliaria con el o los propietarios que le autoricen celebrar operaciones respecto del bien inmueble de su propiedad;

XV.- Incluir en la documentación que ampare las transacciones inmobiliarias a su cargo, su nombre y número de licencia, así como la siguiente leyenda:

“SOLO LAS ASOCIACIONES INMOBILIARIAS Y LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS CON REGISTRO VIGENTE Y LOS ASESORES INMOBILIARIOS QUE CUENTEN CON LICENCIA INMOBILIARIA VIGENTE, PODRÁN OSTENTARSE Y ANUNCIARSE COMO ASESORES INMOBILIARIOS”.

XVI.- Guardar confidencialidad, respecto a la información que conozca y maneje con motivo de la realización de cualquier transacción inmobiliaria, en términos de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y demás disposiciones legales relativas;

XVII.- Cuando se presente ante Notario Público, cliente, Instituto, o Fiduciario, deberá acreditar que es asesor inmobiliario registrado ante la Secretaría y que cuenta con licencia vigente de Asesor Inmobiliario; y

XVIII.- Las demás que establezca esta Ley y su Reglamento.

ARTÍCULO 18.- Las controversias que se susciten entre Asesores Inmobiliarios, así como aquéllas que se tengan con sus clientes, podrán dirimirse primero en la Comisión de Honor y Justicia de la Asociación a la que pertenece, segundo en la Comisión de Honor y Justicia del Consejo, o conforme a la Ley de Mecanismos Alternativos de Solución de Controversias para el Estado de Sonora, a través de la mediación y la conciliación; en caso necesario y para garantizar la legalidad del acto jurídico, acudirá al órgano jurisdiccional para presentar la denuncia correspondiente.

ARTÍCULO 19.- Son derechos de los Asesores Inmobiliarios que tengan la licencia inmobiliaria vigente, los siguientes:

- I.- Contar con licencia de asesor inmobiliario del Estado de Sonora;
- II.- Recibir una remuneración justa por la prestación de servicios inmobiliarios;
- III.- Usar públicamente la licencia inmobiliaria expedida por la Secretaría;
- IV.- Pertenecer al padrón de Asesores Inmobiliarios con licencia vigente, reconocidos públicamente por la Secretaría;
- V.- Los profesionales inmobiliarios se podrán reunir con el fin de salvaguardar sus intereses comunes, constituyéndose en Asociación, Consejo y Colegio; y
- VI.- Los demás que establezca esta Ley y su Reglamento.

TITULO TERCERO
VISITAS DE VERIFICACIÓN, DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES Y DE
LOS RECURSOS

CAPITULO I
VISITAS DE VERIFICACIÓN

ARTÍCULO 20.- Para la aplicación y vigilancia al cumplimiento de la presente Ley, la Secretaría podrá ordenar visitas de verificación, las cuales se llevarán conforme a la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Sonora, su Reglamento y en lo conducente será aplicable de manera supletoria el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Sonora.

ARTÍCULO 21.- Cuando los inspectores de la Secretaría, por motivo del ejercicio de sus atribuciones, tengan conocimiento de una infracción a las disposiciones de la presente Ley o su reglamento, asentarán dichas circunstancias en las actas respectivas para el conocimiento de la Secretaría, a fin de que se apliquen las sanciones establecidas en esta Ley.

ARTÍCULO 22.- Los inspectores de la Secretaría, tienen estrictamente prohibido recibir alguna gratificación o dádivas con el propósito de omitir o alterar la información de las actuaciones de las diligencias; en caso de comprobarse una situación de este tipo, serán destituidos del encargo.

CAPITULO II
INFRACCIONES Y SANCIONES

ARTÍCULO 23.- El incumplimiento de las disposiciones de esta Ley y de su Reglamento por parte de los Asesores Inmobiliarios que están registrados, dará lugar a las siguientes sanciones:

- I.- Amonestación con apercibimiento;

II.- Multa desde veinticinco hasta cien Unidades de Medida y Actualización, para Asesores Inmobiliarios que tienen licencia o registro, pero no estén actualizados;

III.- Suspensión de la licencia respectiva e inscripción en el Registro, en su caso, hasta por treinta días hábiles;

IV.- Cancelación de la licencia respectiva y de la inscripción en el Registro;

V.- Clausura temporal o permanente, parcial o total; y

VI.- Las demás que señalen las leyes o reglamentos.

ARTÍCULO 24.- A las personas físicas que se ostenten como Asesores Inmobiliarios sin licencia y sin registro, se les aplicara multa desde cien hasta trescientas Unidades de Medida y Actualización.

ARTÍCULO 25.- Los Asesores Inmobiliarios que, durante la vigencia de su registro o licencia, hubieran sido condenados por delito alguno de carácter patrimonial serán sancionados con la cancelación del registro y, en su caso, revocación de la licencia respectiva, y no podrán solicitar de nueva cuenta su registro o licencia sino hasta después de tres años contados a partir de la fecha de imposición de la sanción respectiva.

ARTÍCULO 26.- Al imponer una sanción, la Secretaría fundará y motivará su resolución considerando lo siguiente:

I.- Los daños y perjuicios que se hayan ocasionado o pudieren ocasionarse;

II.- La gravedad de la infracción;

III.- El beneficio que hubiese obtenido el infractor;

IV.- La reincidencia del infractor; y

VI.- La capacidad económica del infractor.

ARTÍCULO 27.- Las sanciones consistentes en multa que imponga la Secretaría se harán efectivas por la Secretaría de Hacienda, mediante el Procedimiento Administrativo de Ejecución, en los términos previstos por el Código Fiscal del Estado.

Los recursos que se obtengan por concepto de multas se destinarán a los programas de capacitación y promoción que impulse la Secretaría, relacionados con la actualización y profesionalización de los Asesores Inmobiliarios.

ARTÍCULO 28.- En todo caso, las infracciones y sanciones que se cometan por Asesores Inmobiliarios se asentarán en el Registro.

CAPÍTULO III RECURSO DE INCONFORMIDAD

ARTÍCULO 29.- Los interesados afectados por los actos y resoluciones de la Secretaría podrán, a su elección, interponer el recurso de inconformidad previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Sonora, o intentar el juicio correspondiente ante el Tribunal de Justicia Administrativo del Estado de Sonora.

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

ARTÍCULO PRIMERO.- La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Se abroga la Ley que Crea el Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios, publicada en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora, número 40, Sección 1, de fecha 23 de mayo del 2002 y sus modificaciones de fecha 12 de abril de 2007 y de fecha 4 de Agosto 2008.

ARTICULO TERCERO. - El Titular del Poder Ejecutivo del Estado emitirá el Reglamento de la presente Ley dentro de los siguientes cuarenta y cinco días naturales, contados a partir de la entrada en vigor de la presente Ley.

ARTÍCULO CUARTO.- Las personas que a la entrada en vigor de la presente Ley estén llevando a cabo operaciones de intermediación inmobiliaria y tengan su licencia vencida, deberán dentro de un plazo de tres meses, contados a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, comparecer ante la Secretaría y tramitar su licencia como Asesor Inmobiliario.

ARTÍCULO QUINTO.- Los Asesores Inmobiliarios que, a la entrada en vigor de la presente Ley, estén inscritos en el Registro y tengan vigente su licencia, podrán renovar dicha licencia hasta la fecha de su vencimiento.

Por estimar que el presente dictamen debe ser considerado como de obvia resolución, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 127 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Sonora, se solicita la dispensa al trámite de segunda lectura, para que sea discutido y decidido, en su caso, en esta misma sesión ordinaria.

**SALA DE COMISIONES DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
"CONSTITUYENTES SONORENSES DE 1917"
Hermosillo, Sonora, a 14 de septiembre de 2020.**

C. DIP. GRICELDA LORENA SOTO ALMADA

C. DIP. MARTÍN MATRECITOS FLORES

C. DIP. CARLOS NAVARRETE AGUIRRE

C. DIP. JORGE VILLAESCUSA AGUAYO

C. DIP. FRANCISCO JAVIER DUARTE FLORES

COMISIÓN DE ENERGÍA, MEDIO AMBIENTE Y CAMBIO CLIMÁTICO.

DIPUTADOS INTEGRANTES:

**LUIS MARIO RIVERA AGUILAR
MIGUEL ÁNGEL CHAIRA ORTIZ
CARLOS NAVARRETE AGUIRRE
NORBERTO ORTEGA TORRES
ROGELIO MANUEL DIAZ BROWN RAMSBURGH
FRANCISCO JAVIER DUARTE FLORES
YUMIKO YERANIA PALOMAREZ HERRERA**

HONORABLE ASAMBLEA:

A los suscritos diputados integrantes de la Comisión de Energía, Medio Ambiente y Cambio Climático de esta Sexagésima Segunda Legislatura, nos fue turnado para estudio y dictamen por la Presidencia de este Poder Legislativo, dos escritos del diputado Luis Mario Rivera Aguilar, mediante los cuales presenta a esta Soberanía, diversas iniciativas con proyectos de **DECRETO QUE REFORMA Y ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE SONORA** y de **DECRETO QUE REFORMA Y ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE SONORA.**

En consecuencia, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 85, 92, 94, fracciones I y IV, 97 y 98 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Sonora, presentamos para su discusión y aprobación, en su caso, el presente dictamen al tenor de la siguiente:

PARTE EXPOSITIVA:

La iniciativa que reforma y adiciona diversas disposiciones de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Sonora, fue presentada al Pleno, el día 11 de febrero de 2020, con sustento en los siguientes argumentos:

“Todos los seres humanos dependemos del medio ambiente en el que vivimos. Un medio ambiente seguro, limpio, saludable y sostenible es esencial para el pleno disfrute de una gran variedad de derechos humanos: los derechos a la vida, la salud, la alimentación, el agua y el saneamiento. Sin un medio ambiente saludable, no podemos satisfacer nuestras aspiraciones ni vivir a la altura de los estándares mínimos de dignidad humana.

Las concentraciones de los principales gases de efecto invernadero que atrapan el calor en la atmósfera alcanzaron niveles récord en 2018, informó la Organización Meteorológica Mundial. El dióxido de carbono (CO₂) aumentó un 147%, el metano (CH₄) un 259%, y el óxido nitroso (N₂O) un 123%. Estos incrementos, advierte la Organización Meteorológica Mundial, hacen que el cambio climático sea más agudo, que las temperaturas suban y que los fenómenos meteorológicos extremos se multipliquen.

De acuerdo al Programa de Gestión para Mejorar la Calidad del Aire del Estado de Sonora 2017-2026, donde se presentan los datos sobre la calidad del aire en distintos municipios en Sonora (Aguaprieta, Nogales, Hermosillo y San Luis Rio Colorado), se estima que el promedio anual de contaminación por PM₁₀ en la atmósfera superó en todos los años medidos el límite establecido en la NOM-025-SSA1-2014. La concentración de µg/m³ fijada como límite fue superada por todos los municipios medidos, y en el caso de Hermosillo, lo supera por más de un 150%. El informe mismo da como conclusiones que:

“Los indicadores obtenidos reflejan una problemática de PM₁₀ en la atmósfera de las localidades evaluadas, la cual principalmente se atribuye a emisiones de partículas provenientes de suelos desprovistos de vegetación o de algún tipo de recubrimiento, generadas por la acción del viento o bien por el paso de vehículos automotores en caminos pavimentados y no pavimentados”.

La contaminación del aire "es un asesino silencioso, invisible y prolífico responsable de la muerte prematura de 7 millones de personas cada año. Su acción afecta de manera desproporcionada a las mujeres, los niños y las comunidades pobres", de acuerdo con David Boyd, relator especial sobre derechos humanos y el medio ambiente de la Organización de las Naciones Unidas.

Si bien, el Estado Mexicano ha asumido compromisos internacionales relacionados con las áreas verdes y ecosistemas urbanos, como; el Plan Estratégico 2011-2020 del Convenio sobre la Diversidad Biológica y las metas de Aichi, en donde se contempla como meta salvaguardar los ecosistemas que proveen servicios esenciales, considerando que urbanizar es tan solo sustituir un ecosistema natural por uno urbano.

En la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III), en donde se establecen las acciones internacionales relativas a la planeación del desarrollo urbano, de la que México también es parte. Se estableció como objetivo conseguir el desarrollo urbano sostenible, permitiendo identificar los nuevos desafíos urbanos, por lo que se acordó establecer una Nueva Agenda Urbana para el siglo XXI.

La “Nueva Agenda Urbana”¹ es un documento orientado a las acciones, que establece estándares globales de logros para el desarrollo urbano sustentable. El contenido del documento gira en torno a tres “compromisos transformadores para el desarrollo urbano sostenible” en el que se destaca el compromiso por lograr “Ciudades y asentamientos humanos ecológicos y resilientes”. En el mismo sentido, dentro del mismo informe, se hace referencia a la importancia de los espacios verdes en las ciudades.

En el ámbito nacional, la Constitución Política mexicana establece que toda persona tiene derecho a un medio ambiente adecuado para su desarrollo y bienestar, lo que se traduce, por una parte, en un derecho fundamental de todo ciudadano y, por otra, en la ineludible obligación de las autoridades de respetar y hacer respetar, en la órbita de sus facultades, dicho derecho. Ese mismo derecho se encuentra garantizado también por la Constitución local del Estado de Sonora en su artículo primero.

El tercer párrafo del artículo 27 de la Constitución General de la República establece que la nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques adecuadas a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población para preservar y restaurar el equilibrio ecológico, evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano establece, en su artículo 53, que, para la ejecución de acciones de Mejoramiento y Conservación de los Centros de Población, la legislación estatal en la materia establecerá las disposiciones para que existan áreas verdes, espacios públicos seguros y de calidad, así como espacio edificable.

En relación a la regulación ambiental de los asentamientos Humanos, con el objeto de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27 Constitucional, la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Medio Ambiente establece en la fracción IX del artículo 23, que la política ecológica debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y, a la vez, prever las tendencias de crecimiento del asentamiento humano, para mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población, y cuidar de los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de la vida.

En el ámbito local, la Ley de Equilibrio y Protección al Medio Ambiente para el Estado de Sonora señala, en el artículo 22, que para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental en la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, los programas de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidos en los programas de ordenamiento ecológico del territorio; así como

¹ <http://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-Spanish.pdf>

el cuidado de la proporción que debe existir entre áreas verdes y edificaciones destinadas a la habitación, los servicios y, en general, otras actividades.

De acuerdo con la Organización Mundial de la Salud (OMS), las ciudades deben disponer, como mínimo, de 9 metros cuadrados de área verde por habitante distribuidos de manera equitativa en relación con la densidad de población. Para dar un ejemplo, según datos de la dirección de parques y jardines de Hermosillo, la urbe más grande del Estado de Sonora apenas se cuenta con una proporción de 4.5 metros cuadrados por cada habitante.

Hasta ahora la legislación estatal solo establece que los desarrollos inmobiliarios deberán ceder áreas para garantizar la superficie necesaria de equipamiento urbano, áreas verdes y reservas territoriales. Se considera el 12% de la superficie vendible urbanizable, del cual, 9% será destinado para equipamiento urbano (es decir, calles, banquetas y camellones) y 3% para áreas verdes. Pero, este porcentaje no garantiza un espacio suficiente para la existencia de estos espacios en la proporción que establece la Organización Mundial de la Salud.

Es por eso, que proponemos que la legislación estatal establezca como objetivo de la política ambiental en la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, los programas de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano la obligación de los municipios del Estado para que las ciudades se comprometan a contar con los espacios verdes necesarios en relación a la cantidad de población según los parámetros de la Organización Mundial de la Salud, con el propósito de mantener una proporción adecuada que establezca un equilibrio entre los contaminantes generados por la vida diaria de la población y la capacidad de la naturaleza de limpiar y eliminar dichos contaminantes.

Esta proporción de áreas verdes debería suministrar a la población múltiples beneficios tanto para el medio ambiente urbano como para la población, tales como la captura de carbono, protección de biodiversidad, mejora de la calidad de aire, control de temperatura urbana, calidad de vida a la población, integración, social y actividad física para los usuarios. La necesidad de Espacios Verdes utilizados espacialmente con fines recreativos es una de las funciones indispensables de todo núcleo urbano.

Los espacios verdes contribuyen a regular el clima urbano, absorben los contaminantes, amortiguan el ruido, permiten la captación de agua de lluvia para la recarga de los mantos acuíferos; pero, sobre todo, generan equilibrios ambientales en suelo, agua y aire, fundamentales para los entornos urbanos. Además de ser lugares donde las personas pueden disfrutar del tiempo libre, la presencia suficiente de plazas, jardines y parques ayuda a construir una ciudad bien balanceada donde los espacios naturales mitigan los efectos de la edificación excesiva y de la contaminación.

La Mtra. María Magdalena Bernal Grijalva del Colegio de Sonora, señala en su trabajo de investigación² adopción de especies nativas en la gestión de espacios verdes que, cito; “la adopción de flora local en nuestras ciudades es aún muy baja, pues en promedio, las especies

² Adopción de especies nativas en la gestión de espacios verdes públicos sostenibles...
Bernal Grijalva, M.M., Navarro Navarro, L.A. y Moreno Vázquez, J.L.

exóticas representaron 62 por ciento del patrón de reforestación y la Cobertura Vegetal. Este modelo de gestión resulta insostenible en climas áridos y con poca precipitación pluvial como el nuestro, con lo que resulta poco probable que se aumente la oferta de Espacios Verdes en cantidad y calidad para cumplir con compromisos internacionales, como el caso de los Objetivos de Desarrollo Sostenible fijados para el año 2030, en materia de áreas verdes y espacios públicos.

Por lo que se recomienda la adopción de modelos de paisajismo ecológico (xérico) como una opción para conciliar dos objetivos contradictorios: maximizar el enverdecimiento de los espacios verdes y la minimización del costo de mantenimiento, principalmente agua de riego. La falta de árboles nativos como el palo fierro, palo verde, tepehuaje, mezquites, jitos y demás plantas nativas como arbustos y hierbas en la estrategia actual de reforestación minan los esfuerzos y las estrategias de combate, mitigación y adaptación al Cambio Climático que la sociedad civil demanda hoy en día.

El uso de plantas nativas o endémicas en los esfuerzos de reforestación de la ciudad de Hermosillo y demás ciudades del estado de Sonora se vuelve necesario para permitir a dichas ciudades mantener los ciclo biológicos naturales, proveer alimentación y refugio a varias especies de aves, insectos polinizadores, reptiles y pequeños mamíferos del Desierto Sonorense, cuyos ecosistemas están siendo reemplazados por tierras para la expansión urbana, la agricultura, la ganadería y están siendo contaminados por pesticidas, residuos industriales y urbanos.”

Por otra parte, la iniciativa con proyecto de Decreto que reforma y adiciona diversas disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, fue presentada ante el pleno de este Poder Legislativo el pasado 18 de febrero del año en curso y se sustenta bajo los siguientes argumentos:

“De acuerdo con información de la Organización de las Naciones Unidas, se estima que el 54.5% de todos los habitantes del planeta, es decir, cuatro mil millones de personas en el mundo, viven en ciudades. El desarrollo ha traído consigo modelos de urbanización que brindan vivienda digna, mejor infraestructura y acceso a servicios básicos como salud, educación y trabajo. Sin embargo, la sobreexplotación de los recursos naturales, la contaminación como producto del desarrollo industrial, el crecimiento desmedido y desorganizado de las ciudades han generado una crisis ambiental.

Dentro de las acciones internacionales relativas a la planeación del desarrollo urbano, la Asamblea General de la ONU convoca cada 20 años a la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat). La más reciente Conferencia Hábitat III se realizó en Quito, Ecuador entre el 17 y 20 de octubre de 2016.

En esta Conferencia se discutió el importante reto de planificar y gestionar las ciudades, pueblos y aldeas del mundo, con el fin de cumplir su papel como motores del desarrollo sostenible en un planeta cada vez más urbanizado. Asimismo, se buscó asegurar el

compromiso político de todas las naciones para conseguir el desarrollo urbano sostenible e identificar los nuevos desafíos urbanos, por lo que se acordó establecer una Nueva Agenda Urbana para el siglo XXI.

La “Nueva Agenda Urbana” es un documento orientado a las acciones, que establecerá estándares globales de logros para el desarrollo urbano sustentable. El del documento contiene los tres “compromisos transformadores para el desarrollo urbano sostenible”: [3]

- *Luchar contra la pobreza sin olvidar a nadie;*
- *Prosperidad urbana y oportunidades para todos;*
- *Ciudades y asentamientos humanos ecológicos y resilientes.*

Cabe destacar que en diversos puntos de la Nueva Agenda Urbana se hace referencia a la importancia de los espacios verdes en las ciudades:

36. Los espacios públicos verdes tienen un impacto positivo en la salud y el bienestar, y proporcionan servicios de ecosistemas que van desde la mitigación y la adaptación del cambio climático para contribuir con el agua y la seguridad alimentaria.

56. La creación de espacios verdes y públicos adecuados, conectados, accesibles y bien equipados, como conductores del desarrollo económico y social, genera un incremento de valor a ser captado para nuevas inversiones y compartido como ingresos públicos hacia una mejor igualdad.

71. La provisión de una red bien conectada de espacios públicos abiertos y verdes en las áreas urbanas centrales y periféricas facilita la vinculación y el acceso al entorno natural. Puede mejorar la salud pública y contribuir a la calidad de vida y al bienestar de todas las personas. A través de mayor esparcimiento y actividades físicas se protege y se mejora el ecosistema urbano y se mitigan los riesgos del cambio climático tales como la isla de calor urbana, entre otros.

En el ámbito nacional, la Constitución Política mexicana establece que toda persona tiene derecho a un medio ambiente adecuado para su desarrollo y bienestar, lo que se traduce, por una parte, en un derecho fundamental de todo ciudadano y, por otra, en la ineludible obligación de las autoridades de respetar y hacer respetar, en la órbita de sus facultades,

³ Centro de Información de las Naciones Unidas, [en línea], Dirección URL: <http://www.un.org/spanish/News/story.asp?NewsID=36055#.WA4zenmheM9>

OECD (2020), Life expectancy at birth (indicator). doi: 10.1787/27e0fc9d-en (Accessed on 29 January 2020)

Wang, Q., & Lan, Z. (2019). Park green spaces, public health and social inequalities: Understanding the interrelationships for policy implications. *Land use policy*, 83, 66-74.

Selmi, W., Weber, C., Rivière, E., Blond, N., Mehdi, L., & Nowak, D. (2016). Air pollution removal by trees in public green spaces in Strasbourg city, France. *Urban Forestry & Urban Greening*, 17, 192-201.

Wood, L., Hooper, P., Foster, S., & Bull, F. (2017). Public green spaces and positive mental health—investigating the relationship between access, quantity and types of parks and mental wellbeing. *Health & place*, 48, 63-71.

dicho derecho. Ese mismo derecho se encuentra garantizado también por la Constitución local del Estado de Sonora en su artículo primero.

En el mismo sentido, el artículo 115 de la Constitución establece que la función y servicio de las calles, parques y jardines, así como su equipamiento, estará, a cargo del municipio.

El tercer párrafo del artículo 27 de la Constitución General de la República establece que la nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques adecuadas a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población para preservar y restaurar el equilibrio ecológico, evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano establece, en su artículo 53, que para la ejecución de acciones de Mejoramiento y Conservación de los Centros de Población, la legislación estatal en la materia establecerá las disposiciones para que existan áreas verdes, espacios públicos seguros y de calidad, así como espacio edificable.

Por otro lado, el artículo 59 de esta misma ley de asentamientos humanos señala que corresponderá a los municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio. Es decir, emitirá las normas y disposiciones técnicas aplicables para el diseño o adecuación de espacios destinados para vialidades, parques, plazas, áreas verdes o equipamientos que garanticen las condiciones materiales de la vida comunitaria y la movilidad, para lo cual se requiere un lineamiento en la legislación estatal.

En el ámbito local, la Ley de Equilibrio y Protección al Medio Ambiente para el Estado de Sonora señala, en el artículo 22, que para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental en la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, los programas de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidos en los programas de ordenamiento ecológico del territorio; así como el cuidado de la proporción que debe existir entre áreas verdes y edificaciones destinadas a la habitación, los servicios y, en general, otras actividades.

En este sentido, el diseño, adecuación, mantenimiento y protección de espacios públicos, como centros docentes y de salud, espacios públicos para la recreación, el deporte y zonas verdes destinados a parques, plazas, jardines o zonas de esparcimiento, deben ser de alta prioridad para los diferentes órdenes de gobierno.

Los espacios verdes contribuyen a regular el clima urbano, absorben los contaminantes, amortiguan el ruido, permiten la captación de agua de lluvia para la recarga de los mantos acuíferos, y, sobre todo, generan el equilibrio ambiental entre suelo, agua y aire,

fundamental para el entorno urbanos. Además de ser lugares donde las personas pueden disfrutar del tiempo libre, la presencia suficiente de plazas, jardines y parques ayuda a construir una ciudad balanceada donde los espacios naturales mitigan los efectos de la edificación excesiva y de la contaminación.

Hasta ahora nuestra legislación establece que los desarrollos inmobiliarios deberán ceder áreas destinadas para garantizar la superficie necesaria de equipamiento urbano, áreas verdes y reservas territoriales. Se considera el 12% de la superficie vendible urbanizable, del cual, 9% será destinado para equipamiento urbano (es decir, calles, banquetas y camellones) y 3% para áreas verdes. Sin embargo, lo que ha pasado hasta ahora es que, aprovechando la ambigüedad de la ley, los desarrolladores aprovechan los espacios comunes como camellones y glorietas para cumplir con la cuota del 3% para áreas verdes.

Por esto es importante establecer claramente cómo deberán utilizarse los terrenos destinadas a garantizar el equipamiento urbano y áreas verdes o espacios públicos verdes. De acuerdo con la Organización Mundial de la Salud (OMS), las ciudades deben disponer, como mínimo, de 9 metros cuadrados de área verde por habitante distribuidos de manera equitativa en relación con la densidad de población. Para dar un ejemplo, según datos de la dirección de parques y jardines de Hermosillo, la urbe más grande del Estado de Sonora apenas se cuenta con una proporción de 4.5 metros cuadrados por cada habitante.

Por lo anterior, la legislación estatal en materia de ordenamiento territorial debe vigilar que las ciudades cuenten con las áreas verdes necesarias en relación con la cantidad de población que vivan en ellas. El propósito es mantener el equilibrio entre los contaminantes generados por la vida diaria de la población y la capacidad de la naturaleza de limpiar y eliminar dichos contaminantes. Los municipios deben reglamentar la obligación para hacer valer la atribución de la Constitución en materia de calles, parques y jardines.

La maestra María Magdalena Bernal Grijalva, del Colegio de Sonora, define los espacios públicos verdes como subconjuntos del bosque urbano y un tipo de espacio público representado por plazas, parques y jardines, la mayoría de las veces a cargo del gobierno municipal. Señala que existen muchas tipologías en el argot urbanístico para hacer referencia a los espacios verdes públicos, pero fundamentalmente se incluyen tres componentes necesarios: vegetación, infraestructura urbana y acceso público.

El espacio público verde se entiende como un lugar que debe proporcionar múltiples beneficios tanto al medio ambiente urbano como a la población, como la captura de carbono, protección de biodiversidad, mejora de la calidad de aire, control de temperatura urbana, calidad de vida a la población, integración social y actividad física para los usuarios. La necesidad de los espacios verdes públicos utilizados espacialmente con fines recreativos es una de las funciones indispensables de todo núcleo urbano. Por ello, las calles, camellones y glorietas desprovistas de infraestructura social (bancas, andadores, juegos) deben quedar excluidos de este indicador, así como las áreas no accesibles (clubs deportivos privados, escuelas, universidades y lotes baldíos).

Los espacios públicos verdes como herramienta de política pública tienen un impacto directo en la salud de los individuos y las comunidades. La distribución de enfermedades no

contempla una selección aleatoria, sino que corresponde a la pertenencia de cierto grupo socioeconómico. Esto significa que los factores de riesgo patológicos no solamente corresponden a factores individuales, sino también a colectivos.

Los determinantes sociales de la salud son descritos por la Organización Mundial de la Salud como: las circunstancias en que las personas nacen, crecen, viven, trabajan y envejecen, incluido el sistema de salud. Esas circunstancias son el resultado de la distribución del dinero, el poder y los recursos a nivel mundial, nacional y local, que depende a su vez de las políticas adoptadas.

Las desigualdades en salud pueden explicarse mediante los determinantes sociales de la salud. Las diversas condiciones socioeconómicas, culturales y medioambientales que varían entre individuos definirán en parte el riesgo de padecimientos de distintas enfermedades. En México las desigualdades en salud son notorias. Nuevo León, por ejemplo, tiene una esperanza de vida de 76.7 años, mientras que Chiapas ronda en los 73.2. La diferencia de 3.5 años es virtualmente equivalente a la diferencia en la esperanza de vida entre Estados Unidos y México (OECD, 2020).

Dentro de las distintas herramientas existentes para mitigar los efectos de las desigualdades sociales se encuentra la creación de espacios públicos verdes. La falta de acceso a estos espacios por parte de un sector de la población tiene una fuerte correlación con el deterioro de la salud (Wang & Lan, 2019). Este deterioro se asocia a la falta de espacios para la recreación y la falta de árboles como captadores de contaminantes (Selmi et al., 2017). Igualmente, existe evidencia de que la ausencia de espacios públicos verdes en las ciudades es determinante también para la salud mental de los individuos (Wood & Hooper, 2017).

Es posible, por lo tanto, mejorar la salud de las personas por medio de una planeación urbana que posea una buena distribución de espacios públicos verdes accesibles para todos.”

Expuesto lo anterior, esta Comisión procede a resolver el fondo de las iniciativas en estudio, para lo cual nos fundamentamos bajo las siguientes:

CONSIDERACIONES:

PRIMERA.- Es facultad constitucional y de orden legal de los diputados al Congreso del Estado, iniciar ante este Órgano Legislativo las leyes, decretos o acuerdos de observancia y aplicación en el ámbito jurisdiccional del Estado, atento lo dispuesto por los artículos 53, fracción III de la Constitución Política del Estado de Sonora y 32, fracción II de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Sonora.

SEGUNDA.- Conforme al orden jurídico local, es potestad constitucional exclusiva de este Poder Legislativo discutir, aprobar y expedir toda clase de leyes, decretos y acuerdos de observancia y aplicación en el ámbito territorial del Estado, siendo materia de ley toda resolución que afecte a las personas en general, de decreto la que otorgue derechos o imponga obligaciones a personas determinadas, y de acuerdo en los demás casos, según lo dispuesto por el artículo 52 de la Constitución Política del Estado de Sonora.

Además, es importante señalar que, en la interpretación, reforma o abrogación de leyes, deberán observarse los mismos trámites establecidos para su formación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 63 de la Constitución Política del Estado de Sonora.

TERCERA.- El Poder Legislativo del Estado tiene la atribución de velar por la conservación de los derechos de los ciudadanos y habitantes del Estado y proveer, por cuantos medios estén a su alcance, a su prosperidad general de conformidad con el artículo 64, fracción XXXV de la Constitución Política del Estado de Sonora.

CUARTA.- En términos del párrafo quinto del artículo 4o de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y el párrafo décimo tercero del artículo 1o de la Constitución Política del Estado de Sonora, toda persona tiene derecho a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar. El Estado garantizará el respeto a este derecho. El daño y deterioro ambiental generará responsabilidad para quien lo provoque en términos de lo dispuesto por la ley.

En congruencia, la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Sonora, sustentan como una de sus bases fundamentales, ambas, en el primero de sus artículos, garantizar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente sano para su desarrollo, salud y bienestar.

Con esa premisa, el autor de las iniciativas que son objeto de análisis por parte de los Diputados que integramos esta Comisión Dictaminadora, plantea, en la primera de las propuestas, modificar la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Sonora, con el propósito de que las autoridades municipales y estatales, garanticen la existencia de una proporción de nueve metros cuadrados de área verde por cada habitante en zonas urbanas, contemplando para su forestación la selección de especies endémicas; mientras que, en la segunda de las iniciativas en análisis, propone modificar la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, a efecto de definir una serie de parámetros legales para garantizar la creación de espacios públicos verdes en las zonas urbanas del Estado, que cuenten con vegetación nativa o de bajo consumo hídrico y la infraestructura urbana que proporcione a la población servicios ambientales y sociales como la captura de carbono, protección de biodiversidad, mejora de la calidad de aire, control de temperatura urbana, calidad de vida, integración social y actividad física para los usuarios.

Como podemos apreciar, ambas iniciativas se complementan entre sí, afectando dos ordenamientos distintos con un propósito similar, es decir, garantizar la calidad y la cantidad de áreas verdes dentro de las urbanizaciones de nuestro Estado, como una forma de combatir la contaminación y mejorar el medio ambiente, ya que, como bien se explica en dichas iniciativas, la falta de acceso a las áreas verdes tiene una fuerte correlación con el deterioro de la salud física y mental de la población, no solo por la falta de espacios para la recreación y la actividad física, sino por la carencia de vegetación que ayude a disminuir los contaminantes, a través del proceso natural de absorción de dióxido de carbono que realizan todas las plantas, pero especialmente los árboles.

Ciertamente, uno de los principales gases que generan el efecto invernadero es el dióxido de carbono, el cual produce efectos altamente nocivos y perjudiciales contra el medio ambiente y la naturaleza en general, y genera el llamado cambio climático tan conocido en nuestros días. Es este gas el que sirve a todas las plantas en el proceso conocido como fotosíntesis, por el cual absorben el dióxido de carbono y expulsan

oxígeno que respiramos, lo que, sin lugar a dudas, es de vital importancia para todos los seres vivos del planeta, incluidos los seres humanos.

Al respecto, la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, dispone en su artículo 1, específicamente en sus fracciones III y IV, que sus disposiciones tienen por objeto, entre otros, establecer la concurrencia entre el Estado y los municipios para la planeación, ordenación, desarrollo urbano y regulación de los asentamientos humanos en el estado de Sonora, pero más importante aún, establecer la vinculación del ordenamiento territorial de los asentamientos y el desarrollo urbano con el bienestar de la población y la adecuada planeación del territorio.

Por lo anterior, a juicio de los integrantes de esta Comisión de Energía, Medio Ambiente y Cambio Climático, ambas iniciativas deben resolverse en un mismo dictamen y formar parte del mismo decreto, a efecto de que su entrada en vigor sea idéntica y se cumpla con el propósito de que se complementen entre sí y sirvan para los efectos deseados en materia medioambiental que se plasma en este resolutivo, el cual nos permitirá contar mejores herramientas jurídicas para garantizar la cantidad y la calidad de las áreas verdes que se encuentran en las zonas urbanas del Estado, logrando que en el Estado de Sonora se respete el derecho humano de todas las personas, a contar con un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar.

Por lo anteriormente expuesto, con fundamento en lo previsto en el artículo 52 de la Constitución Política del Estado de Sonora, sometemos a consideración del Pleno, el siguiente proyecto de:

DECRETO

QUE REFORMA Y ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE SONORA Y DE LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE SONORA.

ARTÍCULO PRIMERO.- Se reforman los artículos 11, fracciones XVII y XVIII, y 22, fracción IX y se adiciona la fracción XIX al artículo 11, todos de la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Sonora, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 11.- ...

I a la XVI.- ...

XVII.- El control y la prevención de la contaminación ambiental, el adecuado aprovechamiento de los elementos naturales y el mejoramiento del entorno natural en los asentamientos humanos, son elementos fundamentales para elevar la calidad de vida de la población;

XVIII.- La educación es un medio para valorar la vida a través de la prevención del deterioro ambiental, preservación, restauración y el aprovechamiento sostenible de los ecosistemas y con ello evitar los desequilibrios ecológicos y daños ambientales; y

XIX.- Los Municipios en coordinación con el Estado, garantizaran la existencia de una proporción de diez a quince metros cuadrados de área verde por cada habitante, contemplando la selección de especies endémicas o de bajo consumo hídrico, acorde a las condiciones climáticas de las diferentes regiones del Estado.

ARTÍCULO 22.- ...

I a la VIII.- ...

IX.- La política ambiental debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y, a la vez, prever las tendencias de crecimiento del asentamiento humano, para mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población, y cuidar de los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de vida, atendiendo siempre a la proporción de áreas verdes por habitante contemplada en la fracción XIX del artículo 11 de la presente Ley.

...

ARTÍCULO SEGUNDO.- Se reforman los artículos 2, fracción IV, 35, 50, párrafo segundo, fracción IV, 51, fracción I, 71, fracción IX, 79, fracción I, 80, 118, párrafo primero y párrafo segundo, fracción II, 119, fracción V, 120, párrafo segundo y 138 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, para quedar como sigue:

Artículo 2.- ...

I a la III.- ...

IV.- Espacio Público Verde es el parque, plaza o corredor verde de acceso público, con vegetación nativa o de bajo consumo hídrico (xerófilo) y la infraestructura urbana que proporcione a la población servicios ambientales y sociales como la captura de carbono,

protección de biodiversidad, mejora de la calidad de aire, control de temperatura urbana, calidad de vida, integración social y actividad física para los usuarios.

Los camellones, banquetas y glorietas desprovistas de infraestructura social (bancas, andadores, juegos) deben quedar excluidos de este indicador, así como aquellas áreas no accesibles a toda la población como clubs deportivos privados, escuelas, universidades y lotes baldíos;

V a la XLVI.- ...

Artículo 35.- Los programas de desarrollo urbano de centros de población señalarán en la zonificación correspondiente las acciones necesarias para su conservación, mejoramiento y crecimiento; establecerán los instrumentos para promover la socialización de los costos y beneficios del desarrollo urbano y el uso óptimo del territorio. Asimismo, deberán contemplar la aplicación de instrumentos fiscales para garantizar el suelo apto para la construcción de vivienda, infraestructura, equipamiento y espacios públicos verdes; para asegurar una administración transparente, eficiente y pública de los recursos que se generen.

Artículo 50.- ...

I a la III.- ...

IV.- La ubicación de espacios públicos verdes y equipamientos primarios conformadores de unidades territoriales;

V a la IX.- ...

Artículo 51.- ...

...

I.- Para el espacio público:

Las normas y disposiciones técnicas aplicables para el diseño o adecuación de destinos específicos tales como vialidades, parques, plazas, espacios públicos verdes y equipamientos que garanticen las condiciones materiales de la vida comunitaria, la movilidad y conservación ambiental.

II.- ...

a) y b).- ...

Artículo 71.- ...

I a la VIII.- ...

IX.- Espacios públicos verdes y equipamiento urbano;

X y XI.- ...

Artículo 79.- ...

I.- Ceder al Municipio, a título gratuito, el área necesaria de terreno para destinarse a vialidades, equipamiento urbano y espacios públicos verdes, la cual no podrá tener un uso distinto a lo establecido en esta Ley. En el caso de que conforme al diseño del Desarrollo Inmobiliario o a las características físicas del terreno a desarrollar, no sea posible ceder la superficie de terreno necesaria para espacio público verde o equipamiento urbano, el desarrollador inmobiliario podrá permutarla por otra superficie igual de acuerdo con los requerimientos del municipio, o hacer el pago equivalente al valor comercial de la superficie a ceder. Dicho recurso deberá destinarse exclusivamente para adquisición de derechos de vía, establecimiento de espacios públicos verdes, material para su mantenimiento, equipamientos urbanos del municipio, que deberá ser utilizado dentro de la misma unidad territorial. El pago deberá quedar acreditado al fideicomiso de suelo que al efecto constituyan los municipios, previamente al otorgamiento de la autorización del desarrollo inmobiliario;

II a la X.- ...

Artículo 80.- Los desarrollos inmobiliarios deberán ceder áreas destinadas para garantizar la superficie necesaria de equipamiento urbano, áreas verdes y reservas territoriales, debiendo ser el 15% de la superficie vendible urbanizable, del cual 9% será destinado para equipamiento urbano y 6% para espacios públicos verdes.

Con los recursos aportados al fideicomiso de suelo, el municipio deberá establecer un núcleo de reserva de suelo para espacios públicos verdes que estructure comunidades integrales que mitiguen los problemas ambientales en las unidades territoriales definidas, en los programas de centros de población.

Artículo 118.- La creación, recuperación, mantenimiento y defensa del espacio público para la vida comunitaria, la movilidad y el medio ambiente se consideran de alta prioridad para los diferentes órdenes de gobierno, por lo que en los procesos de planeación urbana, programación de inversiones públicas, aprovechamiento y utilización de áreas, polígonos y predios baldíos, públicos o privados, dentro de los centros de población, se deberá privilegiar el diseño, adecuación, mantenimiento y protección de espacios públicos, teniendo en cuenta siempre la evolución de la ciudad de manera sustentable. Para tal efecto, se estará a lo dispuesto en la Ley General.

...

I.- ...

II.- Establecer las clasificaciones y características de los espacios públicos verdes, que deberán incluir parques, plazas, jardines comunitarios, corredores verdes o andadores peatonales, así como sus requerimientos ambientales, recreativos, culturales y paisajísticos, de acuerdo con las condiciones de cada región;

III y IV.- ...

Artículo 119.- ...

I a la IV.- ...

V.- Se procurará mantener el equilibrio entre los espacios públicos verdes y la construcción de la infraestructura, tomando como base de cálculo las normas nacionales en la materia y la protección de la flora endémica del terreno;

VI a la XII.- ...

Artículo 120.- ...

Los predios que los desarrolladores estén obligados a ceder al municipio para ser destinados a espacios públicos verdes y equipamientos no podrán estar ubicados en zonas inundables o de riesgo, ni presentar condiciones topográficas inadecuadas.

Artículo 138.- Los municipios deberán constituir un fideicomiso público para la administración de recursos y bienes aportados por el gobierno municipal y los desarrolladores inmobiliarios, con el fin de adquirir suelo destinado a la liberación de derechos de vía y al establecimiento de espacios públicos verdes y material para su mantenimiento, y equipamientos conformadores de unidades territoriales.

Lo anterior, con el fin de garantizar espacios públicos de calidad y definir la mejor localización y dimensiones de los equipamientos colectivos de interés público o social en cada unidad territorial en relación al medio ambiente, cultura, convivencia, recreación, deporte, y espacios públicos verdes destinadas a parques, plazas y jardines, entre otros.

TRANSITORIO

ARTÍCULO ÚNICO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Estado de Sonora.

En tal sentido, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 127 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Sonora, se solicita que el presente dictamen sea considerado como obvia resolución y se dispense el trámite de segunda lectura, para que sea discutido y decidido, en su caso, en esta misma sesión.

SALA DE COMISIONES DEL H. CONGRESO DEL ESTADO

"CONSTITUYENTES SONORENSES DE 1917"

Hermosillo, Sonora, a 14 de septiembre de 2020.

C. DIP. LUIS MARIO RIVERA AGUILAR

C. DIP. MIGUEL ÁNGEL CHAIRA ORTIZ

C. DIP. CARLOS NAVARRETE AGUIRRE

C. DIP. NORBERTO ORTEGA TORRES

C. DIP. ROGELIO MANUEL DÍAZ BROWN RAMSBURGH

C. DIP. FRANCISCO JAVIER DUARTE FLORES

C. DIP. YUMIKO YERANIA PALOMAREZ HERRERA