



010605

"2024, AÑO DEL BICENTENARIO DEL CONGRESO CONSTITUYENTE DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ"

(6)

A 31 días de mayo de 2024, San Luis Potosí, S.L.P.



CIUDADANAS Y CIUDADANOS DIPUTADOS SECRETARIOS DE LA SEXAGÉSIMA TERCERA LEGISLATURA DEL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ.

Presentes.

Con fundamento en lo que disponen los artículos 61 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí; el 130 y el 131 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo de nuestro Estado; y 61, 62, 65 y 66 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, **José Antonio Lorca Valle, Diputado Local en la Sexagésima Tercera Legislatura e integrante del Grupo Parlamentario del Movimiento de Regeneración Nacional**, me permito elevar a la distinguida consideración de esta Asamblea, la presente **Iniciativa de con Proyecto de Decreto que busca ADICIONAR inciso d) a la fracción III del artículo 36, artículo 145 BIS y artículo 145 TER; todos a la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí.** Con la finalidad de:

Crear un estudio anual que proponga un precio referente de la tierra para uso urbano en la Zona Metropolitana del estado, con la finalidad de coadyuvar a combatir la especulación e inflación de la vivienda.





HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
San Luis Potosí

“2024, AÑO DEL BICENTENARIO DEL CONGRESO CONSTITUYENTE DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ”

El precio de la tierra urbana, como en cualquier mercado, es determinado por la oferta y demanda. El suministro de tierra depende de la cantidad habilitada (producida) por año, la cantidad que es retenida, y la intensidad de uso de la existente. La demanda depende de la tasa anual de formación de nuevos hogares, ajustada por su ingreso y/o poder adquisitivo, sus preferencias y los precios de otros artículos en sus presupuestos. Es difícil realizar una explicación completa de todos los factores que afectan el comportamiento de precios de tierra.

Esto causa, y cada vez de forma más agresiva, que se propicien condiciones para la especulación, ya que, como algunos autores han señalado, muchas veces, la tierra se ve como una pieza idónea para estas prácticas económicas especulativas:

La economía convencional formula que los precios de libre mercado reflejan el nivel en el que la capacidad y la disposición a pagar de un comprador coincide con la capacidad y la disposición a vender de un proveedor, pero esto no garantiza que se suplan las necesidades sociales. Es decir, el mercado para la tierra urbanizada puede estar funcionando bien mientras que muchas familias (incluso no pobres) no pueden acceder a él, y mientras algunos terrenos urbanos son mantenidos vacantes intencionalmente.²

Tales elementos en San Luis Potosí, han favorecido una espiral inflacionaria que ha llevado los precios hasta donde se encuentran en la actualidad, por lo que muchas personas no pueden tener acceso a una

²Citas de: Informalidad, pobreza urbana y precios de la tierra. Martim O. Smolka. En: <https://www.lincolninst.edu/publications/articles/informalidad-pobreza-urbana-precios-la-tierra>





HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
San Luis Potosí

“2024, AÑO DEL BICENTENARIO DEL CONGRESO CONSTITUYENTE DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ”

Cabe referir que la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí, en su artículo 2º contiene el principio que indica que:

ARTÍCULO 2º. Todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y asentamientos humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros.

Esta propuesta legislativa, al buscar crear un instrumento que ayude a brindar más claridad, certeza y equidad a la situación del mercado, fomentaría el acceso al disfrute de las ciudades, ya que tiene el potencial de mejorar las condiciones de acceso a la vivienda.

De forma más específica, y en lo tocante a la materia de esta propuesta, el artículo 3º de la citada ley, refiere que el propósito del ordenamiento territorial es la utilización racional del territorio, con el objeto de brindar calidad de vida a los habitantes, para la cual se consideran diferentes medidas entre las que destaca, en su fracción XXII:

El control de la especulación inmobiliaria y de la expansión física de los centros de población en terrenos no aptos para el desarrollo urbano;

De manera que lo que se busca implementar, no solo no es en aras de fortalecer la finalidad de la ley, sino que expande sus propósitos.

En términos de los detalles de este instrumento, se pretende que el Instituto Estatal de Planeación Urbana, sea el organismo encargado de la integración del estudio, ya que tiene entre sus atribuciones en la Ley,





HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
San Luis Potosí

**“2024, AÑO DEL BICENTENARIO DEL CONGRESO CONSTITUYENTE DEL
ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ”**

Para cumplir con su dimensión pública, el estudio se deberá publicar en el Periódico Oficial del Estado “Plan de San Luis,” respecto a la temporalidad de realización y publicación del estudio se propone que el Reglamento de la Ley establecerá las fechas para la realización y la publicación del Estudio, esto para que el propio Instituto determine la fecha para el comienzo de actividades y su publicación. Lo cual no será vinculante, pero sí orientativo a la hora de que se realicen transacciones inmobiliarias en nuestro estado.

Por último, a través de un artículo Transitorio, se otorgaría un plazo de seis meses para la primera integración del estudio, tras lo cual se renovaría anualmente.

Con base en lo anterior, se propone el siguiente:

PROYECTO DE DECRETO

ÚNICO. Se ADICIONA inciso d) a la fracción III del artículo 36, artículo 145 BIS y artículo 145 TER; todos a la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí, para quedar como sigue:

**LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y
DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE SAN LUIS
POTOSÍ**

TÍTULO TERCERO

ORGANOS DELIBERATIVOS Y AUXILIARES

DIPUTADO JOSÉ ANTONIO LORCA VALLE





HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
San Luis Potosí

“2024, AÑO DEL BICENTENARIO DEL CONGRESO CONSTITUYENTE DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ”

Anual del Precio de la Tierra en la Zona Metropolitana de San Luis Potosí, con el objetivo de establecer referentes generales de precios de la tierra en las diversas zonificaciones del área estudiada.

El estudio deberá contener al menos los siguientes elementos, en términos de sus variaciones en el año anterior, cuando resulte aplicable:

- I. Variaciones de costos de impuestos relacionados a los bienes raíces;**
- II. Variaciones de licencias de uso de suelo habitacional, otorgadas por los Ayuntamientos en el área de estudio;**
- III. Variaciones en la cobertura de servicios públicos en el área de estudio;**
- IV. Variaciones notorias en la infraestructura en el área de estudio;**
- V. Nuevas inversiones captadas en el área de estudio;**
- VI. Variaciones del precio de materiales de construcción;**
- VII. Variaciones en las tasas de interés;**
- VIII. Variaciones generales en economía nacional y estatal;**
- IX. Ponderación de variaciones en la oferta y demanda de terrenos y vivienda en el área de estudio;**





HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
San Luis Potosí

**“2024, AÑO DEL BICENTENARIO DEL CONGRESO CONSTITUYENTE DEL
ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ”**

PRIMERO. Esta Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO. Se derogan todas aquellas disposiciones que contravengan lo dispuesto en la presente Ley.

TERCERO. Se concede un plazo de seis meses, a partir de la publicación de este decreto, para la actualización del Reglamento de la Ley, y para la realización del primer Estudio Anual del Precio de la Tierra en la Zona Metropolitana de San Luis Potosí, mismo que después de eso, se deberá actualizar de forma anual.

ATENTAMENTE

José Antonio Lorca

JOSÉ ANTONIO LORCA VALLE
Diputado Local
Movimiento de Regeneración Nacional

