



LXVI

LEGISLATURA
H. CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE OAXACA

LXVI LEGISLATURA

COMISIÓN PERMANENTE DE INFRAESTRUCTURA Y COMUNICACIONES.

"2025, Bicentenario de la Primera Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca"

RECIBIDO

13 OCT 2025

San Raymundo Jalpan, Oaxaca, a 13 de octubre de 2025.
Oficio número: LXVI/ILS/045/2025.
Asunto: Dictamen.

Secretaría de Servicios Parlamentarios

DIPUTADO JUAN MARCELINO SÁNCHEZ VALDIVIESO.
PRESIDENTE DE LA DIPUTACIÓN PERMANENTE
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE OAXACA.
P R E S E N T E.

El que suscribe Diputado **ISRAEL LÓPEZ SÁNCHEZ**, en mi carácter de Presidente de la Comisión Permanente de Infraestructura y Comunicaciones de la Sexagésima Sexta Legislatura Constitucional del Estado con fundamento en lo dispuesto por los artículos 50 fracción I, y 59 fracciones I y IV de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca, 63, 65 fracción XIX y 72 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de Oaxaca; 26, 34, 38, 38 Bis, 39, 64, 68, 69, 73 y demás aplicables del Reglamento Interior del Congreso del Estado Libre y Soberano de Oaxaca, ante usted con el debido respeto expone:

Por este medio le solicito se sirva incluir en el orden del día de la siguiente sesión del Pleno el Dictamen con proyecto de Acuerdo por el que la Sexagésima Sexta Legislatura Constitucional del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Oaxaca, reforma el artículo 178 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca.

Por la atención, le reitero mis respetos.

ATENTAMENTE

"EL RESPETO AL DERECHO AJENO ES LA PAZ"

H. CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE OAXACA

(FOLIO 11)

13 OCT 2025

DIPUTADO ISRAEL LÓPEZ SÁNCHEZ.

Por conducto de la Secretaría de Servicios Parlamentarios



LXVI
LEGISLATURA
H. CONGRESO DEL
ESTADO DE OAXACA

COMISIÓN PERMANENTE DE INFRAESTRUCTURA Y COMUNICACIONES.

"2025, Bicentenario de la Primera Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca"

Expediente número: 16.

ASUNTO: DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE LA SEXAGÉSIMA SEXTA LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE OAXACA, REFORMA EL ARTÍCULO 178 DE LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE OAXACA.

HONORABLE ASAMBLEA.

La Comisión Permanente de Infraestructura y Comunicaciones de la Sexagésima Sexta Legislatura Constitucional del Estado, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 63, 65 fracción XIX y 72 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de Oaxaca; 26, 38, 39, 42 fracción XIX y demás aplicables del Reglamento Interior del Congreso del Estado Libre y Soberano de Oaxaca, somete a la consideración de esta Honorable Soberanía el presente dictamen, de conformidad con los siguientes antecedentes y consideraciones,

ANTECEDENTES:

1.- En sesión ordinaria de fecha treinta de junio de dos mil veinticinco, las ciudadanas diputadas secretarias de la Mesa Directiva de la Sexagésima Sexta Legislatura Constitucional del Estado, instruyeron remitir para su estudio y dictamen a la Comisión Permanente de Infraestructura y Comunicaciones; la iniciativa con proyecto de decreto por el que se reforma el artículo 178 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca. Presentada por el diputado Benjamín Viveros Montalvo integrante del grupo parlamentario del Partido Morena. Documental registrado con el expediente número 16 del índice de esta Comisión Permanente Dictaminadora, y

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que el Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Oaxaca es competente para conocer de los asuntos descritos en el capítulo de antecedentes, de

conformidad con lo dispuesto por el artículo 59 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca.

SEGUNDO.- Que la Comisión Permanente de Infraestructura y Comunicaciones es competente para dictaminar los asuntos que nos ocupa conforme a lo dispuesto en los artículos 63, 65 fracción XIX y 72 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de Oaxaca; 26, 38, 39 y 42 fracción XIX, 47, 51 y demás aplicables del Reglamento Interior del Congreso del Estado Libre y Soberano de Oaxaca.

TERCERO.- Que el diputado promovente en la parte conducente de su iniciativa menciona:

"...El crecimiento demográfico en Oaxaca, que de acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2020 realizado por el INEGI, la población de Oaxaca alcanzaba aproximadamente los 4.1 millones de habitantes, ha incrementado significativamente la demanda de viviendas en las zonas urbanas del estado. Este aumento de la población ha proporcionado el desarrollo de diversos fraccionamientos destinados a satisfacer las necesidades habitacionales de las comunidades, sin embargo, se ha observado que en diversos casos estos fraccionamientos se comercializan sin contar previamente con la infraestructura y los servicios básicos esenciales, lo que vulnera los derechos fundamentales de los habitantes y afecta negativamente su calidad de vida.¹"

Importancia de los servicios básicos

El acceso a servicios urbanos básicos como el agua potable, alcantarillado sanitarios, drenaje pluvial, red de energía eléctrica y alumbrado público es fundamental para garantizar una vida digna y segura para cualquier persona. Estos servicios no solo satisfacen necesidades esenciales, sino que también promueven el desarrollo y mejoran la calidad de vida de las comunidades.

El acceso al agua potable es esencial no solo para el uso doméstico y personal, sino también para salvaguardar la salud y el bienestar de las personas. Este recurso es fundamental para garantizar otros derechos humanos, como el derecho a la vida y a la salud.

1. <https://www.inegi.org.mx/app/areasgeograficas/#collapse-Resumen>

La disponibilidad de agua limpia permite la preparación de alimentos seguros, el mantenimiento de la higiene personal y la limpieza del hogar, reduciendo así la incidencia de enfermedades y promoviendo un entorno saludable. De acuerdo con la Organización de las Naciones Unidas, el acceso al agua potable y al saneamiento es la necesidad humana más básica para el cuidado de la salud y el bienestar.²

Por otro lado, un sistema de alcantarillado eficiente es indispensable para la correcta eliminación de residuos líquidos, contribuyendo a mantener un ambiente limpio y de calidad tanto dentro del hogar como en sus alrededores. La gestión adecuada de las aguas residuales previene la acumulación de desechos que pueden convertirse en focos de infección y de enfermedades.

Es importante destacar que, en México, a través de una reforma constitucional al párrafo sexto del artículo 4, publicada el 8 de febrero del 2012 en el Diario Oficial de la Federación, se elevó a rango constitucional el derecho humano al agua y al saneamiento, estableciendo que toda persona tiene derecho al acceso, disposición y saneamiento de agua para consumo personal y doméstico en forma suficiente, salubre, aceptable y asequible.³

El drenaje pluvial es crucial para gestionar adecuadamente las aguas de la lluvia, evitando inundaciones que puedan dañar las propiedades y afectar la salud pública de quienes residen en las zonas habitadas. Un sistema eficiente permite recoger, conducir y evacuar el agua hacia sitios de almacenamiento o desagüe, previniendo su acumulación en áreas no deseadas. De esta manera, se protege la Infraestructura de los hogares, se resguarda el entorno urbano, y al mismo tiempo, se cuida la salud de la población al reducir la exposición a focos de infección.

Asimismo, la energía eléctrica y alumbrado público en los fraccionamientos es algo fundamental para garantizar condiciones básicas de seguridad, habitabilidad y bienestar en los hogares. La energía eléctrica permite a las familias realizar actividades básicas del hogar, como preparar alimentos, conservar productos o hasta trabajar, mientras que, el alumbrado público en calles y áreas comunes de estos fraccionamientos, no solo mejora la visibilidad en horas nocturnas, si no que también incrementa la seguridad y previene accidentes.

2. <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/water-and-sanitation/> Naciones Unidas. Agua y saneamiento. Objetivos de Desarrollo Sostenible. Recuperado de
3. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 8 de febrero de 2012. Decreto por el que se adiciona un párrafo sexto al artículo 4º.

"2025, Bicentenario de la Primera Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca"

Todos los servicios básicos mencionados anteriormente, deben estar incluidos en la entrega de una vivienda, ya que forman parte esencial del derecho a una vivienda digna, reconocido en el artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual establece que "toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa". Este derecho no se limita a la mera entrega de un espacio físico, sino que implica la garantía de condiciones materiales y funcionales que garanticen un entorno seguro y adecuado para la vida cotidiana.

En este sentido, es fundamental comprender que el derecho a una vivienda digna no puede analizarse de forma aislada, sino en estrecha relación con el derecho al desarrollo y al bienestar, así como con el derecho a un medio ambiente sano, todos ellos reconocidos en el artículo 4º de la constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. La vivienda debe concebirse como un espacio que permita el ejercicio efectivo de otros derechos fundamentales y como un entorno que contribuya al desarrollo integral de las personas. Cuando una familia habita en condiciones precarias, sin acceso a servicios básicos como agua potable, energía eléctrica, drenaje o alumbrado público, se vulnera no solo su dignidad y calidad de vida, sino también sus derechos.

En este contexto, es urgente que la comercialización de fraccionamientos en el estado de Oaxaca se realice únicamente cuando se garantice la disponibilidad y operatividad de los servicios urbanos básicos mencionados.

Es por esto que para garantizar que los desarrolladores inmobiliarios cumplan con las obligaciones establecidas, es esencial implementar sanciones que desincentivan prácticas irregulares y promuevan un desarrollo urbano ordenado.

La implementación de sanciones afectivas cumpliría con varios propósitos fundamentales. Por un lado, permitiría proteger los derechos de los compradores, al asegurar que las viviendas adquiridas cuenten con los servicios básicos indispensables para una vida digna y evitando que los residentes enfrenten carencias de infraestructura esencial. Además, promovería la responsabilidad empresarial, ya que incentivaría a los desarrolladores a cumplir con la normatividad vigente y a garantizar la conectividad de servicios antes de comercializar los inmuebles, fomentando así prácticas éticas y responsables dentro del sector inmobiliario. Finalmente contribuiría al desarrollo urbano organizado, al favorecer una planeación adecuada del crecimiento de las ciudades, prevenir el aumento de asentamientos irregulares y mejorar de manera directa la calidad de vida de la población.

Atendiendo a la problemática existente y con el propósito de garantizar que los desarrollos habitacionales en el estado de Oaxaca cuenten con los servicios urbanos básicos antes de su comercialización, asegurando así condiciones de vida dignas para los futuros

habitantes y protegiendo de sus derechos fundamentales consagrados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, someto a consideración de esta soberanía la siguiente modificación al artículo 178 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Oaxaca.

CUARTO.- Que la vivienda constituye la base de la estabilidad y la seguridad de los individuos y las familias. Es el centro de nuestra vida social, emocional, económica y debería ser un santuario donde vivir en paz, con seguridad y dignidad, en ese tenor, la Declaración de los Derechos Humanos y el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, nos indica que toda persona tiene el derecho humano de contar con una vivienda adecuada, en concordancia el actual párrafo séptimo del Artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, menciona: "Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo".

QUINTO.- Que la Organización de las Naciones Unidas, puso en marcha el plan estratégico para los asentamientos humanos ONU HABITAT, que trabaja por un futuro urbano mejor, promoviendo el cambio transformador en asentamientos humanos a través del asesoramiento sobre políticas públicas, la asistencia técnica y la acción de colaboración, determinando que la urbanización sostenible es fundamental para la consecución de los objetivos mundiales de desarrollo, como se establece en una serie de acuerdos mundiales firmados en 2015 y 2016, en particular, la resolución 70/1 de la Asamblea General, "Transformar nuestro mundo: la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible",¹ con el objeto de lograr que los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.

Este programa en Oaxaca cobra una vital relevancia, puesto al ser un derecho humano la vivienda adecuada, la establece como un eje fundamental del desarrollo sostenible.

1. https://corteidh.or.cr/sitios/observaciones/OC-32/2_ONU_Habitat.pdf

Por ello las diputadas y los diputados integrantes de esta Comisión Permanente Dictaminadora coinciden con el diputado promovente en el sentido, en que es fundamental comprender que el derecho a una vivienda adecuada no puede analizarse de forma aislada, sino en estrecha relación con el derecho al desarrollo y al bienestar, así como con el derecho a un medio ambiente sano, porque la vivienda debe concebirse como un espacio que permita el ejercicio efectivo de otros derechos fundamentales y como un entorno que contribuya al desarrollo integral de las personas.

Entonces para reducir la desigualdad espacial, erradicar la pobreza en las comunidades urbanas y rurales, aumentar la prosperidad compartida, actuar por la acción climática y mejora del entorno urbano, se debe inhibir el funcionamiento de los asentamientos que no cuenten con los servicios básicos de agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, red de energía eléctrica y alumbrado público, de lo contrario se vulnera no solo la dignidad y calidad de vida, sino también los derechos más fundamentales de las familias que por alguna razón adquieren sus viviendas en esos lugares.

SEXTO.- Que el derecho a una vivienda adecuada es un derecho humano reconocido en la normativa internacional, así como el párrafo séptimo del artículo cuarto de nuestra carta magna, pero para considerarse como tal se debe cumplir como mínimo con los elementos siguientes:

- 1.- Seguridad de la tenencia: Condiciones que garanticen a sus ocupantes protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.
- 2.- Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura: Contempla la provisión de agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas, energía para la cocción, la calefacción y el alumbrado, así como para la conservación de alimentos y eliminación de residuos.

3.- Asequibilidad: El costo de la vivienda debe ser tal que todas las personas puedan acceder a ella sin poner en peligro el disfrute de otros satisfactores básicos o el ejercicio de sus derechos humanos. Se considera que una vivienda es asequible si un hogar destina menos del 30% de su ingreso en gastos asociados a la vivienda (ONU, 2018).

4.- Habitabilidad: Son las condiciones que garantizan la seguridad física de sus habitantes y les proporcionan un espacio habitable suficiente, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales.

5.- Accesibilidad: El diseño y materialidad de la vivienda debe considerar las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados, particularmente de personas con discapacidad.

6.- Ubicación: La localización de la vivienda debe ofrecer acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales, y estar ubicada fuera de zonas de riesgo o contaminadas.

7.- Es una vivienda adecuada si su ubicación respeta y toma en cuenta la expresión de identidad cultural.¹

Por ello es necesario promover marcos legales y estructuras de gobernanza, que permita a las personas contar con una vivienda adecuada, estableciendo en el marco jurídico aplicable, las medidas de seguridad, encaminados a evitar daños y riesgos en detrimento del patrimonio, la salud y el bienestar de las personas, inhibiendo con ello el surgimiento de asentamientos irregulares, para mayor ilustración de la propuesta a continuación se plasma, el cuadro comparativo siguiente:

2. <https://onu-habitat.org/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada>

LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE OAXACA.

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
ARTÍCULO 178. Para iniciar la venta de lotes, opción de venta, efectuar contratos o actos que impliquen la traslación de dominio o posesión de un fraccionamiento, deberá obtenerse previamente la autorización por parte del municipio a petición del primero, misma que se otorgará siempre y cuando se hayan terminado las obras de urbanización de conformidad con el tipo de fraccionamiento y, puesto en servicio como mínimo las obras de agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, red de energía eléctrica y alumbrado público, y que éstas no se interfieran con la realización de las demás obras del fraccionamiento, bien que su ejecución se garantice a plena satisfacción del municipio.	ARTÍCULO 178. Para iniciar la venta de lotes, opción de venta, efectuar contratos o actos que impliquen la traslación de dominio o posesión de un fraccionamiento, deberá obtenerse previamente la autorización por parte del municipio a petición del primero, misma que se otorgará siempre y cuando se hayan terminado las obras de urbanización de conformidad con el tipo de fraccionamiento y, puesto en servicio como mínimo las obras de agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, red de energía eléctrica y alumbrado público, y que éstas no se interfieran con la realización de las demás obras del fraccionamiento. En caso de incumplimiento de los requisitos establecidos en este artículo, serán aplicables las sanciones señaladas en las fracciones III, IV y V del artículo 218 de esta Ley.

Con base en los antecedentes y consideraciones anteriormente expuestos, las diputadas y los diputados integrantes de la Comisión Permanente de Infraestructura y Comunicaciones, formulan el siguiente,

DICTAMEN:

La Comisión Permanente de Infraestructura y Comunicaciones de la Sexagésima Sexta Legislatura Constitucional estima procedente que el Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Oaxaca, reforme el artículo 178 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca.

En mérito de lo expuesto y fundado esta Comisión Permanente Dictaminadora somete a la consideración del Honorable Pleno Legislativo el siguiente,

DECRETO:

Único. - La Sexagésima Sexta Legislatura Constitucional del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Oaxaca, reforma el artículo 178 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 178. Para iniciar la venta de lotes, opción de venta, efectuar contratos o actos que impliquen la traslación de dominio o posesión de un fraccionamiento, deberá obtenerse previamente la autorización por parte del municipio a petición del primero, misma que se otorgará siempre y cuando se hayan terminado las obras de urbanización de conformidad con el tipo de fraccionamiento y, puesto en servicio como mínimo las obras de agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, red de energía eléctrica y alumbrado público, y que éstas no se interfieran con la realización de las demás obras del fraccionamiento. **En caso de incumplimiento de los requisitos establecidos en este artículo, serán aplicables las sanciones señaladas en las fracciones III, IV y V del artículo 218 de esta Ley.**

TRANSITORIOS:

Primero.- Publíquese el presente Decreto en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

Segundo.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación.

Tercero.- El titular del Poder Ejecutivo de Estado de Oaxaca, emitirá las disposiciones reglamentarias para la armonización del presente Decreto, en el plazo de ciento ochenta días contados a partir de su entrada en vigor.

Dado en la sala de comisiones del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Oaxaca. San Raymundo Jalpan, Oaxaca, a trece de octubre de dos mil veinticinco.

POR LA COMISIÓN PERMANENTE DE INFRAESTRUCTURA Y COMUNICACIONES:

DIP. ISRAEL LÓPEZ SÁNCHEZ.
PRESIDENTE.

DIP. IVÁN OSALD QUIROZ MARTÍNEZ.
INTEGRANTE

DIP. JIMENA YAMIL ARROYO JUÁREZ.
INTEGRANTE

DIP. NICOLÁS ENRIQUE FERIA ROMERO.
INTEGRANTE

DIP. DULCE ALEJANDRA GARCÍA MORLÁN.
INTEGRANTE