



PRESIDENCIA DE LA JUNTA DE COORDINACIÓN POLÍTICA  
SECRETARÍA TÉCNICA

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

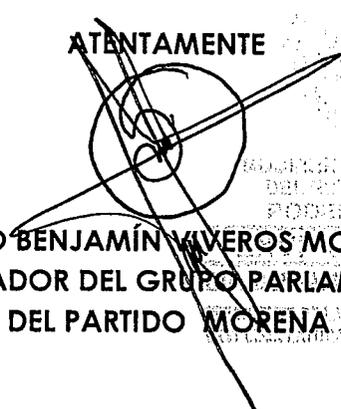
San Raymundo Jalpan, Oaxaca; a 25 de julio de 2025.  
OF. NO.ST/JUCOPO/LXVI-I/419  
**Asunto:** Se presenta iniciativa.

**LIC. FERNANDO JARA SOTO**  
**SECRETARIO DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS**  
**H. CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE OAXACA**  
**P R E S E N T E:**

El suscrito, con fundamento lo dispuesto por los artículos 50 fracción I, de la Constitución política del Estado, libre sobre una Oaxaca, artículo 30 fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre Soberano de Oaxaca, y el artículo 100 del Reglamento Interior del Congreso del Estado Libre y Soberano de Oaxaca, remito a usted la presente, **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**, para que se sirva incluirla en la orden del día de la siguiente sesión ordinaria de este Honorable Congreso.

Sin otro particular, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

ATENTAMENTE

  
DIPUTADO BENJAMÍN VIVEROS MONTALVO  
COORDINADOR DEL GRUPO PARLAMENTARIO  
DEL PARTIDO MORENA

H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA  
LXVI LEGISLATURA

**RE A I N I D O**  
25 JUL 2025

Secretaría de Servicios Parlamentarios

H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA  
LXVI LEGISLATURA

**RE A I N I D O**  
25 JUL 2025

Dirección de Apoyo Legislativo  
y Comunicación



PRESIDENCIA DE LA JUNTA DE COORDINACIÓN POLÍTICA

SECRETARIA TÉCNICA

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

San Raymundo Jalpan, Oaxaca; a 25 de julio de 2025.  
OF. NO.ST/JUCOPO/LXVI-I/420  
**Asunto:** Se presenta iniciativa

**DIP. ANTONIA NATIVIDAD DÍAZ JIMÉNEZ**  
**PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL**  
**H. CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE OAXACA**  
**P R E S E N T E:**

El suscrito, Diputado Coordinador del Grupo Parlamentario del Partido Morena de la Sexagésima Sexta Legislatura Constitucional del Estado Libre y Soberano de Oaxaca, en uso del derecho que a los representantes populares otorgan los artículos 50 Fracción I, y 51 de la constitución política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca, 30 Fracción I y 104 Fracción I de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de Oaxaca, 54 Fracción I y 55 del Reglamento Interior del Congreso del Estado Libre y Soberano de Oaxaca con el debido respeto expongo:

Que, por su conducto presento la siguiente: **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** en virtud de la siguiente:

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:**

#### **Planteamiento del Problema**

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 propiciado 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

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

esenciales, lo que vulnera los derechos fundamentales de los habitantes y afecta negativamente su calidad de vida.<sup>1</sup>

### **Importancia de los servicios básicos**

El acceso a servicios urbanos básicos como agua potable, alcantarillado sanitario, 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. 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.<sup>2</sup>

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 de 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,

---

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

<sup>2</sup> Naciones Unidas. *Agua y saneamiento*. Objetivos de Desarrollo Sostenible. Recuperado de <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/water-and-sanitation/>

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

disposición y saneamiento de agua para consumo personal y doméstico en forma suficiente, salubre, aceptable y asequible.<sup>3</sup>

El drenaje pluvial es crucial para gestionar adecuadamente las aguas de lluvia, evitando inundaciones que pueden 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, sino que también incrementa la seguridad y previene accidentes.

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 4.º 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 4.º 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,

---

<sup>3</sup> 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 4.º.

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

drenaje o alumbrado público, se vulnera no solo su dignidad y calidad de vida, sino también su 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 efectivas 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 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:

| Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca |           |
|--|-----------|
| Texto actual   | Propuesta |

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

|   |   |
|---|---|
| <p><b>ARTÍCULO 178.</b> 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, o bien que su ejecución se garantice a plena satisfacción del municipio.</p> | <p><b>ARTÍCULO 178.</b> 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 interfieran con la realización de las demás obras del fraccionamiento. <b>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.</b></p> |
|---|---|

Por lo anteriormente expuesto y fundado, someto a consideración de esta soberanía la presente: **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**, en los siguientes términos:

**DECRETO:**

**ARTÍCULO ÚNICO.-** Se reforma el artículo 178 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca; para quedar de la siguiente forma:

**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

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

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 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 y IV del artículo 218 de esta Ley.

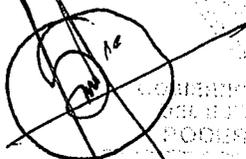
### TRANSITORIOS

**PRIMERO.-** Publíquese el presente Decreto en el Periodico Oficial del Gobierno del Estado de Oaxaca, y en la Gaceta Parlamentaria del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Oaxaca.

**SEGUNDO.-** El presente decreto entrará en vigor al día siguiente al de su publicación.

**TERCERO.-** El titular del Poder Ejecutivo del 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.

ATENTAMENTE



DIPUTADO BENJAMÍN VIVEROS MONTALVO  
COORDINADOR DEL GRUPO PARLAMENTARIO  
DEL PARTIDO MORENA