

INICIATIVA QUE REFORMA EL ARTÍCULO 82 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO, EN MATERIA DE GARANTÍA DEL DERECHO A LA SEGURIDAD PATRIMONIAL MEDIANTE LA ESCRITURACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES, SUSCRITA POR LA DIPUTADA LAURA CRISTINA MÁRQUEZ ALCALÁ Y LAS Y LOS DIPUTADOS INTEGRANTES DEL GRUPO PARLAMENTARIO DEL PAN

Quien suscribe, diputada Laura Cristina Márquez Alcalá, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional de la LXVI Legislatura del honorable Congreso de la Unión, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 71, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; y en los artículos 6o., fracción I, y 78, del Reglamento de la Cámara de Diputados, presenta al pleno de este órgano legislativo la presente iniciativa con proyecto de decreto por el que se reforma el artículo 82 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en materia de garantía del derecho a la seguridad patrimonial mediante la escrituración de asentamientos humanos irregulares, que se realiza conforme a la siguiente

Exposición de Motivos

La problemática de los asentamientos humanos irregulares en México no es reciente; tiene raíces estructurales que se remontan al crecimiento urbano desordenado del siglo XX, y ha persistido pese a diversos intentos legislativos y administrativos de regularizar la tenencia de la tierra. La falta de acceso a la propiedad formal del suelo ha generado una condición de exclusión jurídica y social que afecta a millones de personas en todo el país, particularmente en zonas urbanas y periurbanas.

1. Crecimiento urbano acelerado e informal

Durante las décadas de 1960 y 1980, México experimentó un crecimiento urbano explosivo. La migración del campo a las ciudades provocó una expansión urbana sin planificación, lo que generó la ocupación informal de predios, muchas veces en zonas no aptas para el desarrollo habitacional. Según la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu), este crecimiento informal dio lugar a **más de 6 millones de viviendas en asentamientos humanos irregulares** a lo largo del país.¹

Estos asentamientos carecen de títulos de propiedad, lo que impide su integración plena en el desarrollo urbano formal, así como su acceso a servicios básicos como agua potable, drenaje, energía eléctrica, pavimentación, alumbrado público, transporte público y recolección de residuos.

2. Iniciativas de regularización anteriores

Desde los años noventa, el Estado mexicano ha implementado diversos programas y reformas legales para intentar atender esta problemática:

- **CORETT (Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra)**, creada en 1974 y posteriormente sustituida por el **INSUS (Instituto Nacional del Suelo Sustentable)**, llevó a cabo procesos de regularización con resultados parciales y dispares entre entidades federativas.

- En 2016, se promulgó la **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano**, que reconoció la figura de asentamientos irregulares, pero dejó su atención en manos discrecionales de los gobiernos locales, sin establecer metas, plazos ni obligaciones jurídicas claras.²

- El **INSUS (Instituto Nacional del Suelo Sustentable)**, actualmente dependiente de la Sedatu, ha continuado con los esfuerzos de regularización. En su informe de actividades de 2023, reportó haber intervenido en 527 municipios y regularizado más de 460 mil lotes entre 2019 y 2023.³ Sin embargo, esta cifra representa apenas una fracción del universo de viviendas sin escriturar.

3. Situación actual de la irregularidad en México

Según el **Censo de Población y Vivienda 2020** del INEGI:

- El 15.3 por ciento de las viviendas particulares habitadas **carecen de escrituras registradas ante el Registro Público de la Propiedad**, lo que equivale a más de **5.3 millones de viviendas** en situación irregular.⁴

- Esta condición se agudiza en zonas metropolitanas como la del Valle de México, Guadalajara, Monterrey y otras ciudades fronterizas, donde la presión demográfica ha superado la capacidad institucional de ordenamiento territorial.

Además, el **Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL)** ha documentado que **la falta de certeza jurídica en la tenencia del suelo es una de las principales barreras para ejercer el derecho a la vivienda** digna, obstaculizando también el acceso a programas sociales como subsidios de mejora, créditos para vivienda, becas y apoyos asistenciales.⁵

4. Normatividad fragmentada y sin fuerza vinculante

Aunque la **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano** (LGAHOTDU) reconoce la posibilidad de regularizar asentamientos, lo hace en términos no vinculantes. Por ejemplo, el artículo 82 vigente establece criterios para beneficiar a los ocupantes, pero no impone a las autoridades federales, estatales o municipales la **obligación jurídica de implementar acciones concretas**, ni contempla la escrituración como parte de los procesos de regularización. Esta ambigüedad ha permitido que el rezago se perpetúe, sin instrumentos de exigibilidad ciudadana o lineamientos federales obligatorios.

5. Necesidad de una reforma con visión estructural

En este contexto, es indispensable reformar el artículo 82 para:

- Establecer el **carácter obligatorio de los programas de regularización y escrituración** .
- Incorporar un enfoque de **justicia territorial, equidad social y seguridad jurídica patrimonial** .
- Homologar criterios y prácticas entre federación, estados y municipios.
- Priorizar a los sectores históricamente excluidos: personas en pobreza, mujeres jefas de familia, pueblos indígenas y habitantes en situación de vulnerabilidad.

Esta iniciativa no parte de cero, sino que busca **consolidar e institucionalizar los esfuerzos dispersos realizados por décadas** , dotándolos de un marco legal con fuerza vinculante y enfoque de derechos humanos.

Justificación

La propuesta de reforma al artículo 82 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano se fundamenta en la necesidad urgente de garantizar la seguridad jurídica de millones de personas que habitan en asentamientos humanos irregulares. Esta situación, además de constituir una grave desigualdad social, representa una deuda histórica del Estado mexicano en términos de vivienda digna, planeación urbana e inclusión territorial.

1. Derecho constitucional y derechos humanos

El artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos reconoce el derecho de toda persona a una vivienda digna y decorosa. Este mandato se refuerza por los instrumentos internacionales ratificados por México, como el **Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales** (PIDESC), cuyo artículo 11 establece el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado, incluida una vivienda adecuada.

La **Observación General No. 4** del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la ONU señala que el derecho a la vivienda no debe interpretarse de manera restrictiva como “un simple techo sobre la cabeza”, sino que incluye el **derecho a la seguridad jurídica de la tenencia** , independientemente de que se trate de propiedad plena, arrendamiento, uso o posesión.⁶

2. Carácter inefectivo del marco legal actual

Actualmente, la redacción del artículo 82 de la LGAHOTDU presenta tres problemas normativos principales:

- Se limita a establecer criterios sobre quién puede ser beneficiario de la regularización, pero **no obliga a la autoridad a realizar programas concretos** ;

- No incluye **mecanismos de escrituración** dentro de los procesos de regularización, lo que fragmenta el acceso a la seguridad patrimonial;
- No contempla **prioridades sociales** (como pobreza o vulnerabilidad) ni principios de enfoque territorial.

Este vacío normativo **impide que los ciudadanos exijan al Estado acciones concretas** para acceder al derecho a la propiedad formal del suelo. Se perpetúa así un ciclo de informalidad, exclusión urbana y pobreza intergeneracional.

3. Impacto social de la falta de escrituración

Diversos estudios muestran que las personas sin títulos de propiedad enfrentan:

- **Limitado acceso a servicios públicos** como agua potable, electricidad o drenaje;
- **Ausencia en padrones de programas sociales y subsidios de vivienda** ;
- **Imposibilidad de heredar legalmente el patrimonio** familiar;
- **Restricciones para obtener créditos o formalizar actividades económicas** .

Además, esta situación afecta con mayor severidad a **mujeres jefas de familia** , a quienes con frecuencia se les niega el acceso a programas de mejora de vivienda al no contar con un título que acredite su posesión legal.⁷

4. Desigualdad territorial y rezago institucional

A pesar de los esfuerzos de instituciones como el **Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS)** , el rezago es significativo. De acuerdo con cifras del propio INSUS, se estima que existen entre **5 y 6 millones de viviendas en situación irregular** en México, muchas de ellas en zonas de alta marginación y con bajos niveles de desarrollo humano.⁸

El actual diseño normativo genera un escenario de **inercia y descoordinación intergubernamental** , donde estados y municipios deciden si actúan o no en materia de regularización. Esto produce **desigualdad en el acceso a derechos fundamentales** según el lugar de residencia.

5. Oportunidad para consolidar un marco legal efectivo

La reforma propuesta al artículo 82 tiene el potencial de transformar esta situación, al:

- Establecer un **mandato legal claro y obligatorio** para que los tres órdenes de gobierno implementen programas de regularización y escrituración;
- Incluir criterios de **prioridad social** , permitiendo atender a quienes más lo necesitan;

- Promover un enfoque de **escrituración simplificada**, con procedimientos más accesibles, ágiles y con menos barreras burocráticas;
- Fortalecer la **planeación urbana con justicia territorial**, al integrar estos asentamientos al ordenamiento del territorio y garantizar su inclusión institucional.

Planteamiento del problema que la iniciativa pretende resolver

En México, millones de personas viven en asentamientos humanos irregulares sin contar con documentos legales que acrediten la propiedad o posesión formal del suelo que habitan. Esta situación genera una **grave vulneración de derechos humanos**, especialmente el derecho a la vivienda, a la seguridad jurídica patrimonial y al acceso equitativo a los servicios públicos y programas sociales.

De acuerdo con el **Censo de Población y Vivienda 2020**, **15.3 por ciento de las viviendas particulares habitadas no cuentan con escrituras** registradas ante el Registro Público de la Propiedad, lo que representa más de **5.3 millones de hogares** en condición de informalidad jurídica.⁹ Esta situación afecta particularmente a la población en situación de pobreza, a mujeres jefas de familia, adultos mayores, comunidades indígenas y personas que habitan zonas urbanas periféricas.

La **irregularidad en la tenencia de la tierra** genera al menos cinco tipos de consecuencias estructurales:

- 1. Exclusión de servicios públicos e infraestructura básica:** Sin título de propiedad, muchos asentamientos son considerados “no reconocidos” y no reciben agua potable, drenaje, electricidad, alumbrado público ni pavimentación. Esto perpetúa la precariedad urbana y la marginación.
- 2. Imposibilidad de acceder a programas sociales:** La falta de regularización impide a las familias ser incorporadas a padrones oficiales para recibir apoyos gubernamentales como subsidios de vivienda, créditos Infonavit, becas o programas de mejoramiento urbano.
- 3. Falta de certeza jurídica y patrimonial:** Las personas que habitan estas viviendas no tienen seguridad sobre su permanencia ni sobre la transmisión legal de la propiedad a sus hijos. Esto los expone a despojos, litigios, ventas fraudulentas o imposibilidad de heredar.
- 4. Desarticulación de la planeación urbana:** La existencia de miles de asentamientos irregulares no integrados en los programas de desarrollo urbano impide una gestión territorial eficiente y genera expansión urbana caótica.
- 5. Desigualdad territorial:** Las respuestas gubernamentales varían radicalmente entre entidades federativas y municipios, lo que genera condiciones de injusticia y arbitrariedad territorial.

Pese a la existencia de programas y figuras institucionales como el **INSUS**, el marco jurídico actual no impone a las autoridades de los tres órdenes de gobierno la obligación expresa de implementar programas de regularización y escrituración. El artículo 82 de la ley vigente se limita a definir criterios sobre quiénes pueden beneficiarse, sin establecer metas, instrumentos, procedimientos simplificados ni principios rectores de equidad social y territorial.

En consecuencia, la falta de un **mandato normativo vinculante** ha derivado en **omisión institucional, disparidad en la atención, y perpetuación de la informalidad urbana**.

La reforma que se propone busca resolver este vacío normativo y transformar un enfoque pasivo y discrecional en uno **activo, obligatorio y con enfoque de derechos**, estableciendo la responsabilidad de los tres órdenes de gobierno para desarrollar **programas anuales de regularización y escrituración**, con criterios de prioridad social y territorial.

Problemática desde la perspectiva de género

La falta de regularización de la tenencia de la tierra no solo constituye una vulneración al derecho a la vivienda digna y a la seguridad jurídica patrimonial, sino que también **reproduce desigualdades estructurales de género**, especialmente en lo que respecta al acceso de las mujeres a la propiedad, a los servicios públicos, y a la protección de su patrimonio y el de sus familias.

1. Desigualdad en la titularidad de la tierra

Las mujeres mexicanas enfrentan una brecha significativa en el acceso formal a la propiedad del suelo y la vivienda. De acuerdo con el **Censo de Población y Vivienda 2020** del INEGI, de las viviendas particulares habitadas que se encontraban en propiedad, **solo el 36.7 por ciento tenían a una mujer como titular exclusiva**, frente al 51.6 por ciento con titularidad masculina exclusiva.¹⁰ Esta brecha se acentúa en contextos rurales y en asentamientos irregulares, donde las mujeres suelen depender de relaciones familiares o de pareja para residir en una vivienda, sin contar con derechos legales plenos sobre ella.

Esta situación las deja en una **posición de vulnerabilidad patrimonial**, especialmente ante procesos como separación, viudez o violencia doméstica. La ausencia de escrituras impide además que puedan acceder por cuenta propia a **créditos para vivienda**, a programas de mejoramiento habitacional o a servicios públicos domiciliarios que requieren acreditación legal del predio.

2. Mujeres jefas de hogar en asentamientos irregulares

Las mujeres que encabezan hogares en asentamientos irregulares enfrentan una triple condición de exclusión:

- Por su **condición de género**, al carecer de instrumentos de propiedad;

- Por su **situación socioeconómica** , muchas veces con ingresos por debajo del umbral de pobreza;
- Por su **ubicación geográfica** , en zonas con servicios precarios y sin reconocimiento legal.

El **Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (Coneval)** ha documentado que las mujeres jefas de hogar tienen menos probabilidades de vivir en viviendas con escrituras registradas, y más probabilidades de enfrentar **carencias por calidad y espacios de la vivienda** , así como por acceso a los servicios básicos.¹¹

3. Violencia patrimonial y dependencia legal

La falta de escrituras dificulta que las mujeres puedan defender legalmente su derecho a permanecer en un predio o vivienda. Esta situación es reconocida por instituciones como la desaparecida Conavim y la Sedatu como una forma de **violencia patrimonial** , la cual se manifiesta cuando las mujeres son despojadas de la vivienda o no pueden reclamarla al no figurar como titulares legales del inmueble.¹²

Además, la dependencia de un titular masculino para formalizar trámites impide el **ejercicio autónomo de derechos patrimoniales** y limita la capacidad de las mujeres para establecer estabilidad para sus hijas e hijos.

4. Necesidad de una respuesta institucional con enfoque de género

La reforma propuesta al artículo 82 busca corregir este sesgo estructural mediante:

- La inclusión expresa de criterios de **prioridad para personas en situación de vulnerabilidad** , lo que incluye a mujeres jefas de hogar;
- El fortalecimiento de mecanismos de **escrituración simplificada y gratuita** , accesibles para quienes históricamente han sido excluidas del sistema registral;
- La creación de bases jurídicas que permitan a los tres órdenes de gobierno diseñar **programas con perspectiva de género** en materia de regularización y propiedad del suelo.

La **igualdad de género en la tenencia de la tierra** no solo es un imperativo de justicia social, sino un catalizador para romper ciclos de pobreza intergeneracional, fomentar la autonomía económica de las mujeres y construir comunidades más equitativas.

Beneficios de la reforma

La reforma al artículo 82 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano tiene como propósito convertir la **regularización y escrituración del suelo** en una política pública obligatoria, sistemática y con enfoque de

derechos. De esta forma, se busca superar el modelo actual, caracterizado por la discrecionalidad institucional, la dispersión normativa y la omisión estructural de millones de personas que habitan en asentamientos irregulares.

Los beneficios que se derivarían de esta reforma pueden agruparse en cinco grandes categorías:

1. Seguridad jurídica patrimonial para millones de familias

- Se consolidará el derecho de millones de familias a **poseer legalmente el suelo donde han vivido por años**, muchas veces de manera pacífica, continua y de buena fe.
- Al formalizar su situación, podrán proteger su patrimonio familiar ante amenazas de desalojo, conflictos legales o despojo.
- La tenencia formal permitirá **heredar el predio legalmente** y fomentar la estabilidad intergeneracional.

Según el **INSUS**, se estima que más de 5 millones de viviendas en México carecen de regularización y escrituras.¹³ Su inclusión patrimonial transformará positivamente la vida de millones de personas.

2. Acceso a servicios públicos y programas sociales

- Con la escritura formal, las viviendas podrán ser incorporadas a los catálogos y padrones de servicios públicos municipales, facilitando su conexión a agua potable, drenaje, energía eléctrica, pavimentación y alumbrado público.
- También podrán **acceder a subsidios y apoyos sociales**, como los programas de mejoramiento urbano, apoyos para vivienda, becas educativas o transferencias directas.

El también extinto Coneval ha documentado que **la falta de certeza jurídica es una de las principales barreras para el acceso efectivo a la política social.**¹⁴

3. Reducción de la desigualdad territorial y social

- La obligatoriedad de implementar programas de regularización reducirá la **inequidad geográfica** que existe actualmente entre municipios y estados.
- Se atenderá prioritariamente a las personas en **condiciones de pobreza, marginación o vulnerabilidad**, como mujeres jefas de hogar, personas adultas mayores, indígenas y población rural.

Esto representa un avance hacia la **justicia territorial** y la corrección de brechas estructurales en el acceso al suelo y la vivienda.

4. Impulso al desarrollo urbano ordenado y sostenible

- Al incorporar formalmente los asentamientos irregulares al desarrollo urbano, se posibilita su **integración en planes y programas de ordenamiento territorial**, lo que facilita inversiones públicas planificadas y mejor calidad urbana.
- Se evitan fenómenos de crecimiento urbano caótico, expansión horizontal ineficiente y degradación ambiental.

5. Fortalecimiento institucional y coordinación entre órdenes de gobierno

- La reforma dotará de base legal sólida a la actuación del INSUS y de las entidades locales, al establecer obligaciones claras y principios rectores.
- Se promoverá una **mayor armonización normativa** y colaboración interinstitucional, facilitando la homologación de criterios y la simplificación de trámites.

Además, se abrirá la puerta a la emisión de **lineamientos federales mínimos y estándares técnicos comunes**, lo que aumentará la eficacia y transparencia de los programas de escrituración.

La reforma propuesta generará un **impacto transformador en la vida de millones de personas**, al reconocer el derecho a la seguridad patrimonial como una responsabilidad del Estado, no como una concesión administrativa. Fortalecerá el tejido urbano, reducirá la desigualdad estructural y contribuirá a una planeación del territorio con inclusión, equidad y justicia.

Para mayor referencia, se compara el texto vigente, con el texto que se propone adicionar y modificar:

**LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y
DESARROLLO URBANO**

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
<p>Artículo 82. La regularización de la tenencia de la tierra para su incorporación al Desarrollo Urbano, se sujetará a las siguientes disposiciones:</p> <p>I. Deberá derivarse como una acción de Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, Conservación, y Consolidación, conforme al plan o programa de Desarrollo Urbano aplicable;</p> <p>II. Sólo podrán recibir el beneficio de la regularización quienes ocupen un predio y no sean propietarios de otro inmueble en el centro de población respectivo. Tendrán preferencia las y los poseedores de forma pacífica y de buena fe de acuerdo a la antigüedad de la posesión, y</p> <p>III. Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote o predio cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por la legislación, planes o programas de Desarrollo Urbano aplicables.</p>	<p>Artículo 82. La regularización de la tenencia de la tierra para su incorporación al Desarrollo Urbano se sujetará a las siguientes disposiciones:</p> <p>I. Deberá derivarse como una acción de Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, Conservación y Consolidación, conforme al plan o programa de Desarrollo Urbano aplicable;</p> <p>II. Sólo podrán recibir el beneficio de la regularización quienes ocupen un predio y no sean propietarios de otro inmueble en el centro de población respectivo. Tendrán preferencia las y los poseedores de forma pacífica, continua y de buena fe, de acuerdo con la antigüedad de la posesión;</p> <p>III. Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote o predio cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por la legislación, planes o programas de Desarrollo Urbano aplicables, y</p>
<p align="center">SIN CORRELATIVO</p>	<p>IV. La regularización y escrituración no procederá en casos de ocupación violenta, fraudulenta, ni respecto de asentamientos cuya posesión no cumpla con un mínimo de cinco años de antigüedad comprobada, ni en predios localizados en zonas de riesgo, de protección ambiental, de infraestructura estratégica o en áreas no aptas para el desarrollo urbano, conforme a la legislación aplicable.</p>
<p align="center">SIN CORRELATIVO</p>	<p>Asimismo, los tres órdenes de gobierno deberán implementar programas anuales de regularización y escrituración dirigidos a las personas en situación de pobreza, marginación o vulnerabilidad, siempre que la posesión derive de buena fe y se acredite la viabilidad técnica, ambiental y urbana del asentamiento. Dichos programas deberán contar con mecanismos simplificados y ágiles de escrituración y estar alineados con los principios de inclusión territorial, equidad social, y desarrollo urbano sostenible, incorporando de manera transversal la perspectiva de género en el diseño, ejecución y evaluación de sus acciones.</p>
<p align="center">SIN CORRELATIVO</p>	<p>Estos programas se instrumentarán con base en los lineamientos que emita la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, en coordinación con el Instituto Nacional del Suelo Sustentable, y deberán integrarse en los programas y planes de desarrollo urbano de las entidades federativas y municipios, conforme a</p>

En mérito de lo anterior, se somete a consideración de ese Honorable Pleno de la Cámara de Diputados el siguiente proyecto de:

Decreto por el que se reforma el artículo 82 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en materia de garantía del derecho a la seguridad patrimonial mediante la escrituración de asentamientos humanos irregulares

Artículo Único. Se reforma el artículo 82 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, para quedar como sigue:

Artículo 82. ...

- I. ...
- II. Sólo podrán recibir el beneficio de la regularización quienes ocupen un predio y no sean propietarios de otro inmueble en el centro de población respectivo. Tendrán preferencia las y los poseedores de forma pacífica, continua y de buena fe, de acuerdo con la antigüedad de la posesión;
- III. Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote o predio cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por la legislación, planes o programas de Desarrollo Urbano aplicables, **y**
- IV. La regularización y escrituración no procederá en casos de ocupación violenta, fraudulenta, ni respecto de asentamientos cuya posesión no cumpla con un mínimo de cinco años de antigüedad comprobada, ni en predios localizados en zonas de riesgo, de protección ambiental, de infraestructura estratégica o en áreas no aptas para el desarrollo urbano, conforme a la legislación aplicable.**

Asimismo, los tres órdenes de gobierno deberán implementar programas anuales de regularización y escrituración dirigidos a las personas en situación de pobreza, marginación o vulnerabilidad, siempre que la posesión derive de buena fe y se acredite la viabilidad técnica, ambiental y urbana del asentamiento. Dichos programas deberán contar con mecanismos simplificados y ágiles de escrituración y estar alineados con los principios de inclusión territorial, equidad social, y desarrollo urbano sostenible, incorporando de manera transversal la perspectiva de género en el diseño, ejecución y evaluación de sus acciones.

Estos programas se instrumentarán con base en los lineamientos que emita la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, en coordinación con el Instituto Nacional del Suelo Sustentable, y deberán integrarse en los programas y planes de desarrollo urbano de las entidades federativas y municipios, conforme a la normatividad aplicable. Dichos lineamientos establecerán criterios mínimos de operación, priorización territorial, escrituración simplificada, y salvaguardas que aseguren la prevención de nuevas ocupaciones irregulares.

Transitorios

Primero. El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Segundo. Las entidades federativas deberán armonizar su legislación local con lo dispuesto en el presente Decreto en un plazo no mayor a ciento ochenta días naturales contados a partir de su entrada en vigor, asegurando la incorporación de los criterios de posesión pacífica, continua y de buena fe, así como las restricciones a la regularización en zonas de riesgo, de protección ambiental o de infraestructura estratégica.

Tercero. La Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, en coordinación con el Instituto Nacional del Suelo Sustentable y demás autoridades competentes, emitirá en un plazo no mayor a noventa días naturales contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto los lineamientos técnicos mínimos para la implementación de los programas de regularización y escrituración a que hace referencia el artículo 82. Dichos lineamientos deberán contemplar:

- a) Reglas claras para la acreditación de la posesión pacífica, continua y de buena fe; b) Salvaguardas que prohíban la regularización en asentamientos ubicados en zonas de riesgo, áreas naturales protegidas o terrenos de infraestructura estratégica;
- c) Procedimientos simplificados de escrituración, con perspectiva de género y enfoque de derechos humanos;
- d) Mecanismos de coordinación entre los tres órdenes de gobierno para la ejecución y seguimiento de los programas.

Cuarto. La Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano establecerá un sistema de seguimiento y evaluación interinstitucional para verificar el cumplimiento de los programas de regularización y escrituración, con reportes anuales al Congreso de la Unión, en coordinación con los gobiernos estatales y municipales.

Quinto. La implementación de lo dispuesto en el presente decreto se realizará con cargo al presupuesto aprobado para el ejercicio fiscal correspondiente de las dependencias y entidades competentes, sin implicar erogaciones adicionales ni impacto presupuestal.

Notas

1 Sedatu. (2023). Informe Anual de Actividades 2023. Recuperado de:
<https://www.gob.mx/sedatu/documentos/quinto-informe-de-labores-2022-2023-343849?state=published>

2 Diario Oficial de la Federación. (2016). Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5462755&fecha=28/11/2016#gsc.tab=0

3 INSUS. (2023). Reporte de Resultados Nacionales.

https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/946735/15_PI_INSUS_AyR23_24.pdf

4 INEGI. (2020). Censo de Población y Vivienda 2020.

<https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020/>

5 Coneval. (2022). Estudio Diagnóstico del Derecho a la Vivienda 2022.

https://www.coneval.org.mx/EvaluacionDS/PP/CEIPP/IEPSM/Documents/Derechos_Sociales_2024/Dosieres_Derechos_2024/EDDV_2024_RE.pdf

6 Comité DESC de la ONU (1991). Observación General 4: El derecho a una vivienda adecuada (artículo 11 PIDESC). Disponible en:

<https://www.acnur.org/fileadmin/Documentos/BDL/2005/3594.pdf>

7 Coneval (2022). Estudio diagnóstico del derecho a la vivienda 2022. Disponible en:

https://www.coneval.org.mx/InformesPublicaciones/Paginas/Derecho_Vivienda.aspx

8 INSUS (2023). Informe de Actividades Nacionales 2023.

<https://www.gob.mx/insus/documentos/tercer-informe-anual-de-la-politica-nacional-de-suelo>

9 INEGI. (2020). Censo de Población y Vivienda 2020.

<https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020/>

10 INEGI. (2020). Censo de Población y Vivienda 2020. Cuadro de Tenencia de la Vivienda por Sexo del Propietario.

<https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020/>

11 CONEVAL. (2022). Estudio Diagnóstico del Derecho a la Vivienda 2022.

https://www.coneval.org.mx/SalaPrensa/Comunicadosprensa/Documents/2024/Comunicado_19_Evaluacion_Integral_Vivienda.pdf

12 Sedatu & Conavim. (2023). Guía para la Incorporación de la Perspectiva de Género en Programas de Regularización del Suelo. <https://www.gob.mx/sedatu/documentos/avances-en-la-incorporacion-de-la-perspectiva-de-genero-en-la-sedatu?state=published>

13 INSUS. (2023). Informe de Actividades Nacionales 2023.

<https://www.gob.mx/insus/documentos/tercer-informe-anual-de-la-politica-nacional-de-suelo>

14 CONEVAL. (2022). Estudio diagnóstico del derecho a la vivienda 2022.

https://www.coneval.org.mx/SalaPrensa/Comunicadosprensa/Documents/2024/Comunicado_19_Evaluacion_Integral_Vivienda.pdf

Dado en el salón de sesiones del Palacio Legislativo de San Lázaro, a 17 de septiembre de 2025.

Diputada Laura Cristina Márquez Alcalá (rúbrica)

Sil