



C. JORGE ABRAHAM GONZÁLEZ ILESCAS
SECRETARIO DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS
H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA.
PRESENTE.

H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA
LXV LEGISLATURA
RECIBIDO
30 JUL 2024
11:03hs
SECRETARIA DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 50 fracción I, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca; 20 y 30 fracción I, 104 Fracción I de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Oaxaca; 54 Fracción I 55, 58 y 59 del Reglamento Interior del Congreso Libre y Soberano de Oaxaca, anexo **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE EXPIDE LA LEY PARA LA PREVENCIÓN DE LA GENTRIFICACIÓN Y PROTECCIÓN DE LAS COMUNIDADES LOCALES EN EL ESTADO DE OAXACA.**

Lo anterior a efectos de que la misma sea incluida en la orden del día de la próxima sesión ordinaria.

Sin otro particular por el momento quedo de usted.

H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA
LXV LEGISLATURA
RECIBIDO
30 JUL 2024
11:17hs
DIRECCIÓN DE APOYO
LEGISLATIVO

ATENTAMENTE


DIP. NOÉ DOROTEO CASTILLEJOS

Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 29 de julio de 2024.

SOMOS CAUSA Y HECHOS

Calle 14 Oriente # 1, Primer Nivel, Edificio Administrativo
San Raymundo Jalpan, Oaxaca. CP 71248.

951 502 02 00 Ext 2421

Noé Doroteo





DIPUTADO SAMUEL GURRIÓN MATÍAS
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL HONORABLE
CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA.
PRESENTE.

El suscrito Diputado Noé Doroteo Castillejos, Coordinador del Grupo Parlamentario del Partido Trabajo de la Sexagésima Quinta Legislatura del H. Congreso del Estado de Oaxaca, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 50 fracción I, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca; 20 y 30 fracción I, 104 Fracción I de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado del Estado de Oaxaca; 54 Fracción I 55, 58 y 59 del Reglamento Interior del Congreso Libre y Soberano de Oaxaca; y demás relativos aplicables, someto a consideración, análisis y en su caso aprobación de esta Soberanía la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE EXPIDE LA LEY PARA LA PREVENCIÓN DE LA GENTRIFICACIÓN Y PROTECCIÓN DE LAS COMUNIDADES LOCALES EN EL ESTADO DE OAXACA**, sirva de sustento a la presente iniciativa la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La gentrificación es un fenómeno urbano complejo que, si bien puede traer ciertas mejoras a los barrios en términos de infraestructura y servicios, también acarrea consecuencias negativas significativas, particularmente para las comunidades locales de bajos ingresos.

Desde sus estudios en la década de los 80's, la gentrificación presenta diversas definiciones, pero puede entenderse generalmente como: "la expulsión de gentes, prácticas y saberes de un territorio concreto a través de la reinversión del capital público y/o privado y la incorporación de una población con mayor capital económico"¹.

¹ Sequera Fernández, J. (2020). *Gentrificación. Capitalismo cool, turismo y control del espacio urbano*. Catarata.

SOMOS CAUSA Y HECHOS

Calle 14 Oriente # 1, Primer Nivel, Edificio Administrativo
San Raymundo Jalpan, Oaxaca. CP 71248.

951 502 02 00 Ext 2421

Noé Doroteo



En Oaxaca ha sido una preocupación creciente en los últimos años, afectando particularmente a los barrios históricos que definen la identidad cultural y arquitectónica de la ciudad. A medida que el turismo en la región ha crecido, se ha observado un aumento en los precios de vivienda y una transformación significativa en la estructura urbana de zonas como el Centro Histórico, Xochimilco y Jalatlaco. Este proceso también se ha producido en otras regiones como la costa del Estado y el Istmo de Tehuantepec.

Actualmente, Oaxaca cuenta con diversas normativas para regular el crecimiento turístico y urbano. La Ley de Turismo de Oaxaca, busca promover el desarrollo del turismo y mejorar los servicios relacionados, mientras que la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano establece lineamientos para el crecimiento urbano equilibrado y la protección del patrimonio cultural.

A pesar de los esfuerzos legislativos actuales, es evidente que las normativas vigentes no han sido suficientes para mitigar los efectos adversos de la gentrificación y la expansión desmedida del turismo. Los problemas específicos incluyen:

- **Sobrecarga de Infraestructura:** El incremento en el número de turistas y el desarrollo inmobiliario han sobrecargado la infraestructura urbana, afectando la calidad de los servicios básicos y la preservación de los recursos naturales.
- **Presión sobre el Mercado Inmobiliario:** El aumento de la demanda por propiedades turísticas ha provocado una subida en los precios de vivienda, que está afectando la capacidad de los residentes locales para mantener su hogar y su estilo de vida.
- **Impacto Ambiental y Cultural:** La falta de regulación adecuada ha llevado a la degradación de áreas de interés cultural y ambiental, que son fundamentales para la identidad de Oaxaca.

Para abordar estos problemas de manera efectiva, es imperativo implementar una legislación específica que contemple:

SOMOS CAUSA Y HECHOS



- **Protección de Residentes Locales:** Establecer mecanismos para proteger a los residentes frente al aumento de costos y la pérdida de viviendas debido a la especulación inmobiliaria.
- **Preservación del Patrimonio Cultural:** Asegurar que el desarrollo turístico respete y conserve el patrimonio cultural y ambiental de Oaxaca, garantizando que las actividades turísticas beneficien a la comunidad y mantengan la identidad local.

Según el Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública (CESOP) del Congreso del Estado de Oaxaca, la gentrificación ha llevado a una transformación rápida y a menudo desmedida de las áreas afectadas, con consecuencias negativas para las comunidades locales y el patrimonio cultural².

La transformación del Centro Histórico ha sido particularmente notoria, con cambios en la arquitectura y un incremento en los precios de los bienes raíces que han expulsado a residentes tradicionales. Los barrios de Xochimilco y Jalatlaco también han sido afectados, con una creciente presión sobre el costo de vida y cambios en el carácter cultural de estas áreas históricas. Según el CESOP, estos cambios no solo afectan la calidad de vida de los residentes, sino que también ponen en riesgo la autenticidad y el valor histórico de la ciudad³.

Para ilustrar cómo diversas ciudades han abordado la gentrificación y el turismo, se presentan a continuación dos tablas que resumen enfoques y regulaciones internacionales y nacionales. Estas tablas ofrecen una visión comparativa de las estrategias implementadas en diferentes contextos, lo que puede proporcionar valiosas lecciones y ejemplos aplicables a la situación de Oaxaca.

La Tabla 1 muestra cómo varias ciudades en el ámbito internacional han enfrentado la gentrificación mediante diversas regulaciones y políticas. Cada caso representa

² Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública. (2022). *Gentrificación turística*.

³ Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública. (2022). *Gentrificación turística*.

SOMOS CAUSA Y HECHOS



un enfoque diferente, desde regulaciones para el alquiler hasta políticas de protección para inquilinos, destacando los objetivos principales y los métodos aplicados:

Tabla 1 Ejemplos internacionales de normativas para prevenir la gentrificación

Ciudad/País	Enfoque/regulación	Objetivo principal
Madrid, España	Decreto 29/2019 para la regulación de apartamentos turísticos.	Controlar el impacto de la gentrificación y proteger residentes.
Buenos Aires, Argentina	Ley 341 y "Producción Autogestionaria del Hábitat".	Apoyar a los desplazados y enfrentar la emergencia habitacional.
Berlín, Alemania	Ley "Zweckentfremdungsverbot" para regular alquileres y propiedades vacacionales.	Prevenir la especulación inmobiliaria.
Londres, Inglaterra	Ley de Tarifas de Inquilinos que limita depósitos y tarifas innecesarias	Hacer el mercado de vivienda más accesible.
San Francisco, Estados Unidos	Propuesta de anulación de la Ley Ellis para proteger a inquilinos de desalojos forzados.	Mantener la diversidad del barrio y evitar desalojos forzados
Estambul, Turquía	Ley No. 5366 para la renovación urbana con opciones para residentes originales.	Balancear desarrollo urbano con inclusión social.

Fuente: Elaboración propia a partir de Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública. (2022). *Gentrificación turística*.

La siguiente tabla presenta ejemplos de cómo diversas ciudades mexicanas han abordado la gentrificación mediante regulaciones locales. Estos ejemplos destacan

SOMOS CAUSA Y HECHOS



los enfoques específicos y los objetivos perseguidos para manejar el impacto del turismo y el desarrollo urbano (Tabla 2).

Tabla 2 Ejemplos de normativas en México para prevenir la gentrificación

Ciudad/Estado	Enfoque/regulación	Objetivo principal
Ciudad de México	Reforma al artículo 164 del Código Fiscal para regular plataformas digitales de hospedaje.	Asegurar el pago de impuestos y regular el mercado de alojamiento temporal.
Guanajuato	Ley para regular alojamiento temporal a través de plataformas digitales, incluyendo registro y seguro de responsabilidad.	Fomentar el desarrollo económico y garantizar seguridad y protección de huéspedes.
San Miguel de Allende	Ajustes en el Reglamento del Código Territorial para regular el uso de suelo para alojamiento temporal.	Controlar el impacto del turismo y mantener la calidad de vida en el centro histórico.
León	Reglamentación general sobre solicitudes de licencias para uso de suelo de alojamiento temporal.	Regular el uso de suelo comercial y residencial en áreas de alta demanda.
San Luis Potosí	Aprobación de reforma al Reglamento de Zonificación para regular el alquiler temporal mediante plataformas electrónicas.	Controlar la explotación turística y proteger el patrimonio histórico
Quintana Roo	Reformas a la Ley del Impuesto al Hospedaje y adición de un Aprovechamiento por el Uso y bienes de dominio público.	Incrementar la recaudación fiscal y regular plataformas digitales de hospedaje.
Tulum	Adición del capítulo XXVIII en el reglamento municipal para establecer un impuesto de	Regular el impacto ambiental del turismo y asegurar el

SOMOS CAUSA Y HECHOS



Ciudad/Estado	Enfoque/regulación	Objetivo principal
	saneamiento ambiental para los alojamientos.	financiamiento para su gestión.
Cancún	Impuesto por derechos de saneamiento ambiental aplicado a los usuarios de hospedaje.	Financiar la gestión ambiental y controlar el impacto del turismo.
Baja California	Impuesto sobre servicios de hospedaje, con tasas diferenciadas para hoteles, moteles y plataformas digitales.	Regular y gravar servicios de hospedaje para incrementar ingresos estatales.
Tijuana	Crecimiento demográfico impulsado por migración interna y externa, con efectos de gentrificación vinculados a la cercanía con la frontera y violencia.	Controlar el impacto del turismo y migración en la ciudad, y enfrentar desafíos de seguridad.

Fuente: Elaboración propia a partir de Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública. (2022). *Gentrificación turística*.

Estas tablas ofrecen una visión general de cómo otras ciudades han enfrentado desafíos similares a los que enfrenta Oaxaca. La comparación de estos enfoques puede ser útil para diseñar una legislación que aborde de manera efectiva la gentrificación en nuestra región, aprendiendo de las experiencias y resultados obtenidos en otros contextos.

El objetivo de la presente legislación es preservar la identidad cultural, asegurar el derecho a la vivienda, promover la equidad y justicia social, fomentar la participación comunitaria, garantizar el desarrollo sostenible, ofrecer incentivos para la vivienda asequible y establecer mecanismos de monitoreo y evaluación. A continuación, se desarrollan detalladamente estos puntos.

SOMOS CAUSA Y HECHOS



Primera, de la Preservación Cultural y Patrimonial. La gentrificación, como proceso de transformación urbana, a menudo conlleva una reestructuración significativa de los barrios, que puede resultar en la pérdida de la identidad cultural y la expulsión de las comunidades locales. La identidad cultural de una comunidad no solo reside en sus edificaciones históricas, sino también en las tradiciones, costumbres y formas de vida que sus habitantes han mantenido y transmitido a lo largo de generaciones. La desaparición de estos elementos culturales no solo afecta a los desplazados, sino que también priva a la ciudad de su diversidad y riqueza cultural.

Es crucial que cualquier legislación para prevenir la gentrificación contemple medidas para preservar esta identidad cultural y proteger a las comunidades que la encarnan. Una ley efectiva debe incluir la designación de áreas de preservación cultural, donde se prohíban desarrollos que amenacen con destruir el patrimonio histórico y cultural. Esto implica no solo la conservación de edificios y monumentos, sino también el apoyo a prácticas culturales tradicionales y eventos comunitarios que fortalezcan el sentido de pertenencia y continuidad histórica. Además, es fundamental establecer incentivos fiscales y financieros para los propietarios y desarrolladores que contribuyan a la conservación del patrimonio, asegurando que estas áreas sean económicamente viables y atractivas para la inversión responsable.

Asimismo, la participación de la comunidad es esencial para el éxito de las políticas de preservación cultural. Las comunidades deben tener voz y voto en la gestión y conservación de su patrimonio, lo que puede lograrse a través de comités consultivos y consultas públicas regulares. Programas educativos que promuevan el valor de la diversidad cultural y la importancia de la preservación del patrimonio también son cruciales para sensibilizar a la población y garantizar un apoyo amplio a estas iniciativas. De esta manera, se puede asegurar que el desarrollo urbano respete y valore la historia y la cultura de las comunidades locales, contribuyendo a una ciudad más inclusiva y rica en diversidad.

SOMOS CAUSA Y HECHOS



Segunda, Derecho a la Vivienda. El derecho a la vivienda es un derecho humano fundamental, reconocido en diversas convenciones internacionales y esenciales para el bienestar de los individuos y las comunidades. La gentrificación, al aumentar los precios de la vivienda y desplazar a los residentes de bajos ingresos, pone en peligro este derecho y contribuye a la exacerbación de la crisis de vivienda asequible. Por tanto, es imperativo que las legislaciones se enfoquen en garantizar que todas las personas tengan acceso a una vivienda digna y asequible, sin el temor de ser desplazadas arbitrariamente.

Una de las medidas más efectivas para proteger el derecho a la vivienda es la implementación de controles de alquiler. Establecer límites a los aumentos de alquiler puede proteger a los inquilinos de incrementos desmedidos que los obligarían a abandonar sus hogares. Además, es importante garantizar que los inquilinos tengan el derecho a renovar sus contratos de alquiler, evitando desplazamientos injustificados y proporcionando una mayor estabilidad residencial. Complementariamente, la ley debe exigir que un porcentaje de las nuevas unidades de vivienda sean asequibles para personas con bajos ingresos, asegurando una mezcla socioeconómica en los nuevos desarrollos urbanos.

Además de las medidas de control de alquiler, la promoción de la vivienda social es esencial. Esto puede incluir la construcción de nuevas unidades de vivienda pública y la rehabilitación de viviendas existentes para mejorar su calidad y asequibilidad. Las políticas de apoyo a la vivienda cooperativa también son cruciales, ya que ofrecen una alternativa de propiedad accesible y fomentan la comunidad y la cooperación entre los residentes. Al combinar estas diversas estrategias, la legislación puede garantizar que el derecho a la vivienda se proteja de manera efectiva, proporcionando un marco robusto para la prevención de la gentrificación y el desplazamiento forzoso.

SOMOS CAUSA Y HECHOS





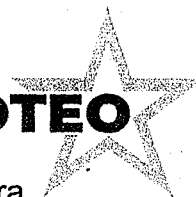
Tercera, de la Equidad y Justicia Social. La gentrificación a menudo resulta en la expulsión de poblaciones vulnerables y marginadas, exacerbando las disparidades socioeconómicas y contribuyendo a la segregación urbana. La expulsión de estas comunidades no solo es injusta sino que también socava el tejido social de los barrios, privándolos de su diversidad y cohesión. Para abordar estas injusticias, las leyes deben ser diseñadas para promover un desarrollo urbano más equitativo, asegurando que los beneficios del progreso sean compartidos por todos los miembros de la comunidad, no solo por los sectores más privilegiados.

Las políticas de desarrollo deben centrarse en las necesidades de las comunidades de bajos ingresos, proporcionando apoyo integral que incluya programas de capacitación laboral, acceso a servicios sociales y educativos, y el fomento de la economía local. Es esencial que las leyes promuevan la inclusión social y económica, creando oportunidades para que todas las personas puedan participar y beneficiarse del desarrollo urbano. Esto puede lograrse mediante la implementación de proyectos que prioricen el bienestar de los residentes locales y fomenten la integración social.

Además, es crucial que la legislación garantice la protección de los derechos de los residentes frente a desalojos injustificados. Las leyes deben incluir mecanismos claros y justos para evitar el desplazamiento forzoso y asegurar alternativas de vivienda adecuadas en caso de reubicación. Esto no solo protege a las personas y familias vulnerables, sino que también contribuye a la estabilidad y cohesión social de los barrios. La promoción de la equidad y la justicia social debe ser un pilar central de cualquier estrategia legislativa contra la gentrificación, asegurando que el desarrollo urbano beneficie a todos, sin dejar a nadie atrás.

Cuarta, de la Participación Comunitaria. La participación activa de la comunidad en las decisiones que afectan su entorno es fundamental para prevenir la gentrificación y asegurar un desarrollo urbano justo y equitativo. La imposición de proyectos de desarrollo sin la adecuada consulta de la comunidad puede resultar

SOMOS CAUSA Y HECHOS



en la exclusión de los residentes locales y en beneficios desproporcionados para ciertos sectores, aumentando las tensiones sociales y contribuyendo a la desigualdad. Para evitar esto, la legislación debe establecer mecanismos claros y efectivos que fomenten la participación comunitaria en todas las etapas de la planificación y desarrollo urbano.

Una forma de garantizar esta participación es mediante la implementación de consultas públicas obligatorias y la creación de comités consultivos que incluyan representantes de la comunidad. Estos comités deben tener un papel activo en la evaluación y aprobación de proyectos de desarrollo, asegurando que las necesidades y preocupaciones de los residentes locales sean consideradas. Además, la legislación debe establecer procedimientos transparentes y accesibles para la participación ciudadana, facilitando la inclusión de todos los grupos de la comunidad, incluyendo a los más vulnerables y marginados.

La educación y la sensibilización también son elementos clave para fomentar la participación comunitaria. Es esencial que los residentes comprendan los procesos de desarrollo urbano y los mecanismos disponibles para su participación. Programas educativos y campañas de sensibilización pueden ayudar a empoderar a la comunidad, promoviendo una cultura de participación activa y responsable. Al asegurar una participación comunitaria amplia y efectiva, la legislación no solo previene la gentrificación, sino que también fortalece el sentido de pertenencia y cohesión social en los barrios, contribuyendo a un desarrollo urbano más inclusivo y sostenible.

Quinta, del Desarrollo Sostenible. El desarrollo urbano sostenible es una necesidad imperiosa en la actualidad, especialmente en el contexto de la gentrificación, que a menudo está vinculada a proyectos de desarrollo que pueden tener impactos negativos significativos en el medio ambiente y la calidad de vida de los residentes. La legislación para prevenir la gentrificación debe incorporar principios de sostenibilidad, asegurando que el desarrollo urbano no solo sea

SOMOS CAUSA Y HECHOS



económicamente viable sino también ambientalmente responsable y socialmente inclusivo. Esto implica una planificación urbana que promueva la eficiencia energética, la conservación de los recursos naturales y la resiliencia climática.

La promoción de espacios verdes y la conservación de áreas naturales dentro de las ciudades son elementos esenciales de un desarrollo urbano sostenible. Estos espacios no solo mejoran la calidad del aire y reducen el efecto de isla de calor urbano, sino que también proporcionan áreas de recreación y esparcimiento para los residentes, contribuyendo a su bienestar físico y mental. Además, el fomento del transporte público y no motorizado es crucial para reducir la dependencia del automóvil, disminuir las emisiones de gases de efecto invernadero y mejorar la movilidad y accesibilidad en la ciudad.

Las prácticas de construcción sostenible también deben ser una prioridad en la legislación contra la gentrificación. Esto incluye la utilización de materiales ecológicos, la implementación de tecnologías eficientes en el uso de energía y agua, y el diseño de edificios que minimicen el impacto ambiental. Además, es fundamental asegurar que los proyectos de desarrollo no solo cumplan con los estándares ambientales, sino que también sean social y económicamente inclusivos, proporcionando beneficios tangibles para toda la comunidad y no solo para unos pocos. De esta manera, se puede asegurar un desarrollo urbano que respete y proteja el medio ambiente, al tiempo que promueve la equidad y la inclusión social.

Sexta, de los Incentivos para Vivienda Asequible. El acceso a la vivienda asequible es un componente crucial para prevenir la gentrificación y asegurar que las ciudades sean inclusivas y equitativas. Los altos costos de la vivienda son una de las principales causas del desplazamiento de las comunidades de bajos ingresos, por lo que es esencial implementar políticas que promuevan la construcción y el mantenimiento de viviendas asequibles. Una estrategia efectiva es

SOMOS CAUSA Y HECHOS



proporcionar incentivos fiscales y financieros para los desarrolladores que se comprometan a incluir unidades de vivienda asequible en sus proyectos.

Estos incentivos pueden incluir exenciones fiscales, subsidios directos y financiamiento preferencial, que hagan económicamente viable la construcción de viviendas asequibles. Además, es importante establecer cuotas obligatorias de viviendas asequibles en nuevos desarrollos, asegurando una mezcla socioeconómica y evitando la creación de áreas segregadas. Las políticas de inclusión habitacional no solo benefician a las personas de bajos ingresos, sino que también contribuyen a la diversidad y la cohesión social en los barrios.

Fomentar la creación de cooperativas de vivienda y otros modelos de propiedad comunitaria es otra estrategia importante. Las cooperativas de vivienda permiten a los residentes tener un mayor control sobre sus viviendas y mantener la asequibilidad a largo plazo. Estos modelos promueven la colaboración y la solidaridad entre los residentes, fortaleciendo el tejido social de los barrios. La legislación debe apoyar activamente estas iniciativas, proporcionando asistencia técnica y financiera, y eliminando barreras legales y administrativas que puedan dificultar su implementación. Al combinar estos enfoques, se puede asegurar una oferta diversificada y sostenible de viviendas asequibles, contribuyendo a la prevención de la gentrificación y al bienestar de todas las comunidades urbanas.

Séptima, del Monitoreo y Evaluación. El monitoreo y la evaluación continuos son esenciales para una respuesta eficaz a la gentrificación. Sin un seguimiento adecuado, es difícil identificar y abordar los problemas antes de que se intensifiquen. La legislación debe incluir disposiciones para la recolección de datos y la realización de estudios periódicos sobre la composición demográfica y económica de las áreas urbanas. Estos datos permiten a las autoridades comprender mejor las dinámicas de la gentrificación y tomar decisiones informadas sobre las políticas y programas necesarios para prevenir el desplazamiento y promover la inclusión social.

SOMOS CAUSA Y HECHOS



Establecer indicadores claros y metas específicas es crucial para evaluar el éxito de las medidas contra la gentrificación. Estos indicadores pueden incluir la asequibilidad de la vivienda, la estabilidad residencial, la diversidad socioeconómica y la participación comunitaria. Los estudios y evaluaciones deben ser transparentes y accesibles al público, permitiendo a las comunidades y a las organizaciones de la sociedad civil monitorear el progreso y abogar por mejoras cuando sea necesario. La retroalimentación de la comunidad es fundamental para ajustar y fortalecer las políticas, asegurando que respondan efectivamente a las necesidades y realidades locales.

Además, es importante que la legislación incluya mecanismos de rendición de cuentas y sanciones para los desarrolladores y propietarios que no cumplan con las regulaciones de vivienda asequible y otras disposiciones contra la gentrificación. Esto puede incluir multas, restricciones en futuros proyectos y otras medidas que aseguren el cumplimiento de la ley. Un sistema robusto de monitoreo y evaluación no solo ayuda a prevenir la gentrificación, sino que también fortalece la confianza de la comunidad en las autoridades y en el proceso de desarrollo urbano, promoviendo una mayor participación y colaboración en la construcción de ciudades inclusivas y equitativas.

En mérito de lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 50 fracción I, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca; 20 y 30 fracción I, 104 Fracción I de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado del Estado de Oaxaca; 54 Fracción I 55, 58 y 59 del Reglamento Interior del Congreso Libre y Soberano de Oaxaca; y demás relativos aplicables someto a consideración del pleno de esta LXV Legislatura del Estado Libre y Soberano de Oaxaca, la siguiente iniciativa con proyecto de:

DECRETO

ÚNICO. Se expide la Ley para la Prevención de la Gentrificación y Protección de las Comunidades Locales en el Estado de Oaxaca, para quedar como sigue:

SOMOS CAUSA Y HECHOS



LEY PARA LA PREVENCIÓN DE LA GENTRIFICACIÓN Y PROTECCIÓN DE LAS COMUNIDADES LOCALES EN EL ESTADO DE OAXACA

Capítulo I: Disposiciones Generales

Artículo 1. Objeto de la Ley:

La presente ley tiene por objeto prevenir y regular la gentrificación en el Estado de Oaxaca, así como proteger y fortalecer las comunidades locales, promoviendo el desarrollo sostenible, la equidad social y la preservación del patrimonio cultural.

Artículo 2. Definiciones:

Para efectos de esta ley, se entenderá por:

- i. Gentrificación: Proceso de transformación urbana caracterizado por el aumento de los precios de la vivienda y el desplazamiento de comunidades de bajos ingresos debido a la llegada de población con mayores recursos económicos.
- ii. Desarrollo sostenible: Modelo de desarrollo que satisface las necesidades presentes sin comprometer la capacidad de las futuras generaciones para satisfacer sus propias necesidades.
- iii. Identidad cultural: Conjunto de valores, tradiciones, costumbres, expresiones artísticas y formas de vida que caracterizan a una comunidad.
- iv. Patrimonio comunitario: Bienes materiales e inmateriales que representan la historia, cultura y tradiciones de una comunidad local.

Artículo 3. Ámbito de Aplicación:

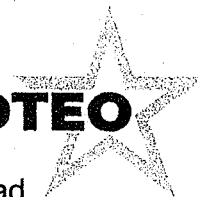
La presente ley será aplicable en todo el territorio del Estado de Oaxaca y será de observancia obligatoria para todas las autoridades estatales y municipales, así como para los particulares y empresas que realicen actividades relacionadas con el desarrollo urbano y la vivienda.

Capítulo II: Participación Comunitaria y Planificación Urbana Sostenible

Artículo 4. Zonificación y Planificación Participativa:

- i. Se establece un proceso de planificación urbana participativa, integrando a comunidades locales, líderes comunitarios y expertos en desarrollo

SOMOS CAUSA Y HECHOS



sostenible, asegurando que la planificación respete y fomente la identidad cultural y los valores locales.

- ii. Se requerirán consultas públicas para la elaboración de planes de desarrollo urbano, garantizando que estos planes promuevan el desarrollo sostenible y la protección del patrimonio cultural y comunitario.
- iii. La Secretaría de Infraestructuras y Comunicaciones (SINFRA) coordinará estos procesos en colaboración con los comités locales y otras autoridades relevantes.

Artículo 5. Comités Locales de Desarrollo Sostenible:

- i. Se promueve la creación de comités locales de desarrollo sostenible, integrados por representantes de la comunidad y expertos.
- ii. Estos comités serán consultados regularmente para evaluar y orientar la implementación de la ley a nivel local, con especial énfasis en la protección del patrimonio cultural y la identidad comunitaria.
- iii. Los municipios tendrán la responsabilidad de formar y coordinar estos comités, en colaboración con SINFRA y las autoridades municipales.

Capítulo III: Acceso a la Vivienda

Artículo 6. Vivienda Asequible y Desarrollo Habitacional:

- i. Se establecen cuotas obligatorias de viviendas accesibles en proyectos de desarrollo habitacional, priorizando áreas que no comprometan el valor cultural y la identidad comunitaria.
- ii. Se promueve la participación de cooperativas de vivienda y se facilita su acceso a financiamiento preferencial.
- iii. Vivienda Bienestar será la entidad encargada de coordinar y supervisar estas iniciativas.

Artículo 7. Inversión en Vivienda Social:

- i. Se aumenta la oferta de vivienda pública, construyendo y financiando más viviendas asequibles para personas con bajos ingresos.



- ii. Se subvencionan programas de rehabilitación de viviendas existentes para mejorar su calidad y asequibilidad.
- iii. Se fomenta la creación de cooperativas de vivienda como alternativa de propiedad accesible y comunitaria.

Capítulo IV: Desarrollo Económico Inclusivo

Artículo 8. Fomento de Empresas Locales y Economía Solidaria:

- i. Se ofrecen incentivos fiscales y líneas de crédito preferenciales para empresas locales y cooperativas, para que puedan establecerse en zonas con riesgos de gentrificación.
- ii. Se establece una cuota mínima de productos locales en espacios comerciales para proteger el tejido económico comunitario.
- iii. La Secretaría de Desarrollo Económico del Estado de Oaxaca será la encargada de implementar estas políticas.

Capítulo V: Educación y Sensibilización Comunitaria

Artículo 9. Programas Educativos y Sensibilización:

- i. Se integran contenidos educativos sobre la gentrificación y el valor de la diversidad cultural en los planes de estudio.
- ii. Se implementan programas de sensibilización comunitaria para fomentar la participación activa y la toma de conciencia sobre los riesgos de la gentrificación.
- iii. La Secretaría de Educación Pública y el Instituto Estatal de Educación Pública del Estado de Oaxaca serán las encargadas de coordinar estos programas.

Capítulo VI: Protección y Apoyo a Comunidades Vulnerables

Artículo 10. Identificación y Protección de Comunidades Vulnerables:

- i. Se realizarán estudios periódicos para identificar comunidades vulnerables al riesgo de gentrificación.



- ii. Se implementarán programas específicos de apoyo para estas comunidades, incluyendo acceso preferencial a vivienda asequible y programas de desarrollo económico.
- iii. La Secretaría de Bienestar, Tequio e Inclusión será responsable de coordinar estos programas, en colaboración con las autoridades municipales y las organizaciones de la sociedad civil.

Artículo 11. Apoyo a Desalojados y Desplazados:

- i. Se establecerán mecanismos de apoyo para las personas desalojadas o desplazadas debido a procesos de gentrificación.
- ii. Estos mecanismos incluirán asistencia legal, acceso a vivienda temporal y programas de reintegración comunitaria.
- iii. La Secretaría de Bienestar, Tequio e Inclusión y la Procuraduría de la Defensa del Contribuyente serán las encargadas de implementar y supervisar estas medidas.

Capítulo VII: Promoción de la Cultura y el Patrimonio Local

Artículo 12. Protección del Patrimonio Cultural y Arquitectónico:

- i. Se refuerzan las regulaciones para la preservación del patrimonio cultural y arquitectónico, incluyendo mecanismos para proteger espacios comunitarios de importancia cultural.
- ii. Se establecen mecanismos para otorgar incentivos fiscales y financieros a propietarios que contribuyan a la conservación del patrimonio, promoviendo el respeto y la integración de la identidad local.
- iii. Se identificarán y protegerán espacios culturales de importancia para las comunidades locales.
- iv. Se implementarán medidas para evitar la privatización o transformación de estos espacios en usos no relacionados con la cultura.
- v. El Instituto del Patrimonio Cultural del Estado de Oaxaca (IPCO) será responsable de la implementación y supervisión de estas medidas.

Artículo 13. Fomento de la Cultura Local:

SOMOS CAUSA Y HECHOS



- i. Se promoverán actividades culturales y artísticas que refuercen la identidad y el patrimonio local.
- ii. Se incentivará la participación de artistas y colectivos locales en proyectos culturales financiados por el Estado, fortaleciendo la identidad cultural y el sentido de comunidad.
- iii. La Secretaría de las Culturas y Artes será la encargada de coordinar estas iniciativas, en colaboración con las comunidades locales.

Capítulo VIII: Medidas Legales para Evitar la Gentrificación

Artículo 14. Control de Renta y Protección del Inquilino:

- i. Se fijan límites a los aumentos de alquiler para proteger a los inquilinos existentes de subidas repentinas de precios o excesivos, evitando el desplazamiento de residentes y la alteración de la identidad cultural local.
- ii. Se exige que un porcentaje de las nuevas unidades de vivienda sean asequibles para personas con bajos ingresos.
- iii. Se otorga a los inquilinos el derecho a renovar sus contratos de alquiler para evitar desplazamientos arbitrarios.
- iv. Se implementan medidas que evitan los desalojos sin causa justificada.
- v. La Secretaría de Bienestar, Tequio e Inclusión será responsable de supervisar y aplicar estas medidas, en colaboración con las oficinas locales de atención ciudadana y defensa del consumidor.

Artículo 15. Regulación del Uso del Suelo:

- i. Se designan zonas de protección residencial donde se prohíban desarrollos comerciales o turísticos para preservar el carácter residencial de los barrios.
- ii. Se limita la conversión de inmuebles en establecimientos comerciales o de hostelería, evitando la homogeneización y la pérdida de identidad cultural.
- iii. Se establecen normas de densidad para evitar la sobrecarga de infraestructuras y la pérdida del carácter original de los barrios.

Artículo 16. Regulación de Alojamientos Turísticos:

SOMOS CAUSA Y HECHOS



- i. Se implementan regulaciones sobre la emisión de licencias para alquileres turísticos de corta duración, para reducir la presión sobre el mercado inmobiliario local y proteger a los residentes.
- ii. Se establecerán límites al número de licencias otorgadas en áreas de alta demanda turística para evitar el desplazamiento de los residentes permanentes y proteger la identidad cultural.
- iii. Se llevará a cabo un padrón de anfitriones de plataformas de alojamiento, quienes deberán registrarse y obtener una licencia o permiso específico para operar, con los siguientes requisitos: nombre del propietario, identificación vigente, RFC, constancia de situación fiscal, acreditación de la propiedad o posesión del inmueble en cuestión y datos de contacto; comprobantes de pago de impuestos, comprobante de domicilio, manifestar en qué plataformas digitales se ofertará el inmueble y, en caso de propiedades dentro de condominios, un acuse de notificación a la asamblea condominal para mostrar que los vecinos conocen que el inmueble se usará para el alojamiento en plataformas tecnológicas.
- iv. La Secretaría de Turismo del Estado de Oaxaca será la encargada de supervisar la implementación de estas regulaciones, en coordinación con los municipios afectados y llevará a cabo auditorías regulares para asegurar el cumplimiento.

Artículo 17. Fortalecimiento de los Derechos de los Residentes:

- i. Se reconoce el derecho a una vivienda digna y asequible como derecho fundamental.
- ii. Se garantiza la participación activa de los residentes en la toma de decisiones sobre el desarrollo de sus barrios.
- iii. Se impide el desalojo injustificado de residentes y se garantiza alternativas de vivienda adecuadas en caso de reubicación.

Artículo 18. Fomento de la Economía Local:

- i. Se reservan espacios para negocios locales y tradicionales para evitar la homogeneización comercial.

SOMOS CAUSA Y HECHOS



- ii. Se brinda asistencia financiera y capacitación a emprendedores locales para fortalecer la economía local.
- iii. Se incentiva la compra de productos y servicios locales para apoyar a las empresas de la comunidad.

Capítulo IX: Evaluación Continua y Adaptación de la Ley

Artículo 19. Evaluación Periódica y Ajustes:

- iv. Se establece un sistema de evaluación periódica para medir el impacto de la ley.
- v. Se contempla la realización de ajustes y revisiones regulares para abordar nuevas problemáticas y fortalecer la efectividad de las disposiciones legislativas.

Artículo 20. Comisión de Evaluación de la Ley de Prevención de la Gentrificación

- i. Se establece una Comisión de Evaluación de la Ley de Prevención de la Gentrificación, cuyo objetivo será medir el impacto de la ley, realizar ajustes y revisiones regulares para abordar nuevas problemáticas y fortalecer la efectividad de las disposiciones legislativas.
- ii. La Comisión de Evaluación estará integrada por representantes de las siguientes dependencias y entidades:
 - Secretaría de Infraestructuras y Comunicaciones
 - Instituto del Patrimonio Cultural del Estado de Oaxaca
 - Secretaría de Bienestar, Tequio e Inclusión
 - Secretaría de Desarrollo Económico
 - Secretaría de Educación Pública de Oaxaca
 - Secretaría de las Culturas y Artes.
 - Secretaría de Medio Ambiente, Biodiversidad, Energías y Sostenibilidad de Oaxaca
 - Vivienda Bienestar
 - Procuraduría Federal del Consumidor
 - Comisión Estatal de Derechos Humanos



- Dos (2) representantes de organizaciones de la sociedad civil, preferentemente de aquellas dedicadas a la protección del patrimonio cultural y la defensa de los derechos de las comunidades locales.
 - Dos (2) expertos académicos o consultores independientes en áreas relacionadas con gentrificación, desarrollo sostenible y planificación urbana.
- iii. La presidencia de la Comisión de Evaluación será ejercida de manera conjunta por la Secretaría de Infraestructuras y Comunicaciones y la Secretaría de las Culturas y Artes.
- iv. La Comisión de Evaluación deberá elaborar y presentar informes anuales sobre el uso de los recursos, los avances y los resultados obtenidos en la implementación de esta ley.
- v. La Comisión de Evaluación se reunirá de manera ordinaria al menos una vez cada seis meses y podrá convocar reuniones extraordinarias si se considera necesario.

Capítulo X Transparencia y Rendición de Cuentas

Artículo 21. Transparencia en la Gestión de Recursos:

- i. Se establecen mecanismos de transparencia para la gestión y uso de los recursos destinados a la implementación de esta ley.
- ii. Las autoridades responsables deberán publicar informes anuales sobre el uso de los recursos, los avances y los resultados obtenidos.

Capítulo XI: Disposiciones Finales

Artículo 22. Presupuesto y Recursos:

- i. El gobierno del Estado de Oaxaca asignará un presupuesto anual para la implementación y supervisión de esta ley.
- ii. Se podrán gestionar recursos adicionales a través de fondos federales y cooperación internacional.



TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de la fecha de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

SEGUNDO.- Se derogan todas las disposiciones jurídicas de igual o menor rango que se opongan al presente Decreto.

TERCERO.- Las autoridades competentes deberán expedir los reglamentos necesarios para la implementación de esta ley dentro de los seis meses siguientes a su entrada en vigor.

CUARTO.- Los municipios deberán formar los Comités Locales de Desarrollo Sostenible en un plazo no mayor a tres meses a partir de la entrada en vigor de esta ley.

Dado en la Sede del Poder Legislativo del Estado de Oaxaca, San Raymundo Jalpan, Oaxaca, a 29 de julio de 2024.

ATENTAMENTE
"EL RESPETO AL DERECHO AJENO, ES LA PAZ"


DIP. NOÉ DOROTEO CASTILLEJOS
Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 29 de julio de 2024.