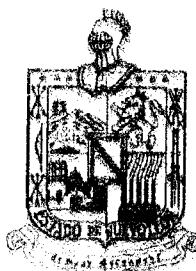


AÑO:2020

EXPEDIENTE: 13849/LXXV

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXV Legislatura

PROMOVENTE: C. DIP. ÁLVARO IBARRA HINOJOSA E INTEGRANTES DEL GRUPO LEGISLATIVO DEL PARTIDO REVOLUCIONARIO INSTITUCIONAL DE LA LXXV LEGISLATURA

ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL PRESENTAN INICIATIVA DE REFORMA A LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN Y A LA LEY DEL INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE NUEVO LEÓN, EN RELACIÓN A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA.

INICIADO EN SESIÓN: 03 de noviembre del 2020,

SE TURNO A LA (S) COMISIÓN (ES) Desarrollo Urbano

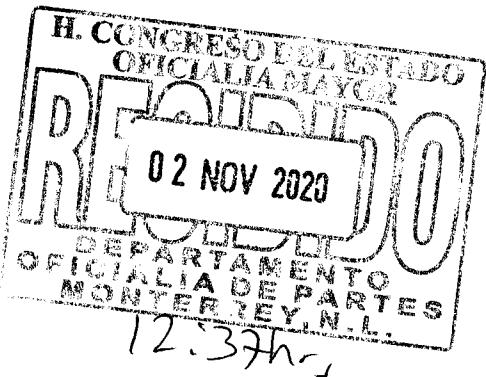
Mtra. Armida Serrato Flores

Oficial Mayor



H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
SEPTUAGÉSIMA QUINTA LEGISLATURA

DIP. MARÍA GUADALUPE RODRÍGUEZ MARTÍNEZ
PRESIDENTE DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
P R E S E N T E .



El diputado Alvaro Ibarra Hinojosa y los diputados integrantes del Grupo Legislativo del Partido Revolucionario Institucional de la LXXV Legislatura al Congreso del Estado, en ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 68 y 69 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, así como en los términos de los artículos 102, 103, 104 y demás relativos y aplicables del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, acudimos ante esta Soberanía a promover **Iniciativa de Reforma a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León**, lo anterior bajo la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La expansión de la mancha urbana ha sido un problema que durante los últimos años ha perjudicado la calidad de vida de todos los habitantes del estado, vivir más lejos no solo implica retos para el ciudadano al tener que dedicar más tiempo para trasladarse, sino que también debe tolerar el constante aumento del tráfico vehicular y las deficiencias en la ampliación y conservación del equipamiento urbano.

Se trata de una realidad que representa una considerable carga económica para aquellos municipios, principalmente periféricos, que han visto incrementada su población mediante nuevos desarrollos habitacionales, pues todos ellos requieren de la introducción y ampliación del equipamiento urbano y servicios básicos. Sin embargo, este fenómeno tiene un aspecto adicional que perjudica a nuestra sociedad, y lo es la segregación social que representa la construcción de desarrollos habitacionales alejados de los centros urbanos y de sus fuentes de trabajo.

El Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018 advirtió desde años esta problemática de ciudades con patrones de crecimiento desordenado y socialmente excluyente, provocando carencias y desigualdades que inciden desfavorablemente en la vida de sus habitantes¹, resultado directo del desarrollo de viviendas que se encuentran lejos del trabajo y de servicios como escuelas, hospitales y centros de abasto.

A su vez, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018 advirtió que el crecimiento urbano no era proporcional a la tendencia del crecimiento poblacional, ya que mientras la población urbana se duplicó durante los últimos treinta años, la superficie urbana se multiplicó por seis.

Lamentablemente este patrón de expansión urbana desmedida se repite a lo largo del país, y al día de hoy, pese al nuevo marco jurídico nacional y local en materia de asentamientos humanos, los retrazos para su plena implementación ha permitido que aun contemos con políticas urbanas desarticuladas, lo que contribuye a un crecimiento anárquico y desordenado de las ciudades, a la especulación del suelo y al deterioro ambiental.

Reconocemos que no se trata de un problema nuevo, ya desde el 2013 la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) orientó sus políticas hacia la obtención de ciudades más compactas y densas, limitando los subsidios a perímetros urbanos previamente definidos a partir de la información pública proporcionada por el INEGI, SEDESOL y el Consejo Nacional de Población (CONAPO), para con ello otorgar o negar el subsidio a la vivienda.

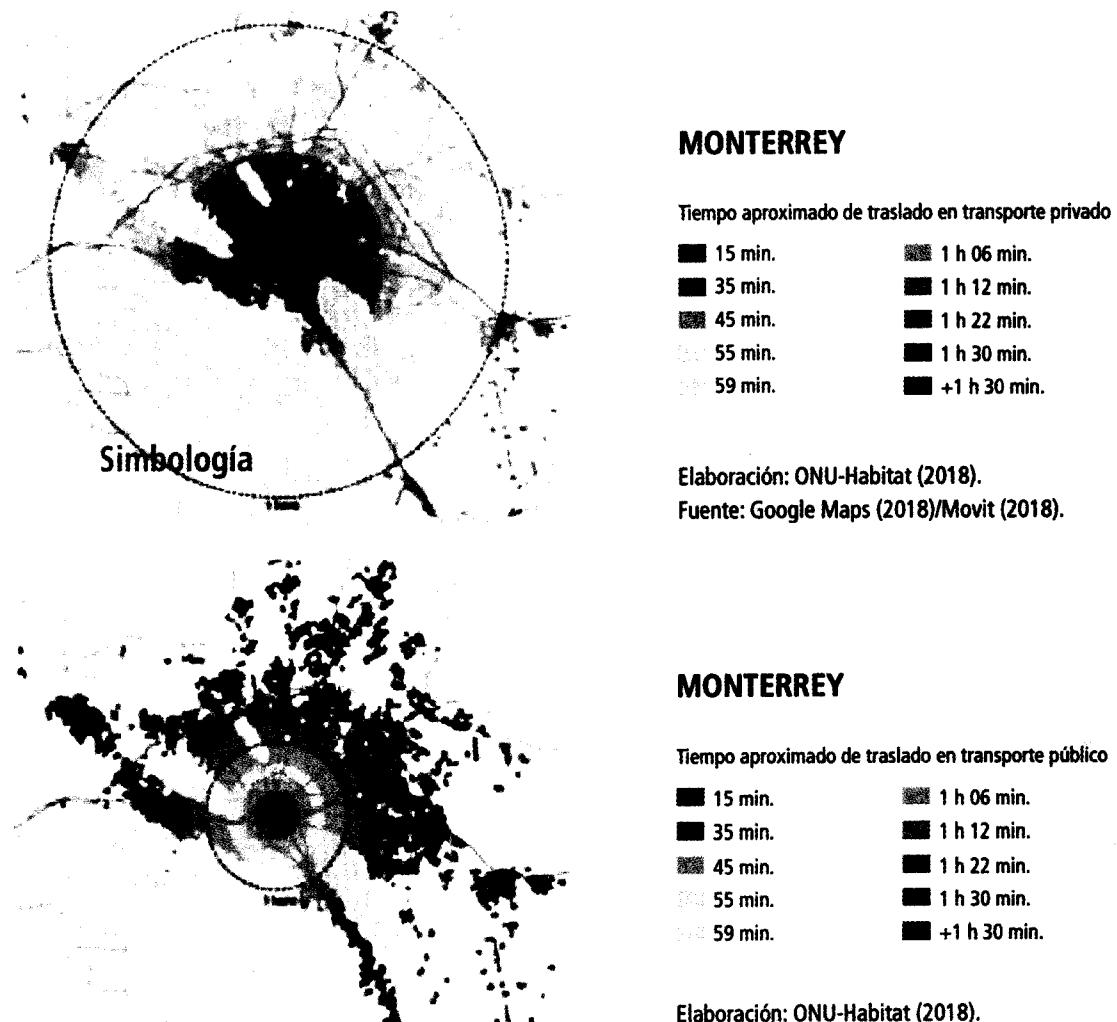
Hoy, el fenómeno del crecimiento desordenado de las ciudades nos obliga a plantear medidas que busquen mejorar la calidad de vida de sus habitantes, ya que la baja densidad urbana que provoca este tipo expansión territorial, nos obliga en el peor de los

¹ Cámara de Senadores del H. Congreso de la Unión, Fundación para la Implementación, Diseño, Evaluación y Análisis de Políticas Públicas, A.C., y SIMO Consulting, México Compacto, *Las condiciones para la densificación urbana inteligente en México*, 2014, p. 2.

casos, a dedicar hasta tres horas al día en traslados, lo que lamentablemente muchos se han acostumbrado a tolerar.

La Encuesta Nacional de Movilidad y Transporte 2015 reveló que las personas más pobres gastan un mayor porcentaje de sus ingresos en traslados y se ven obligados a establecerse en zonas con menor acceso al transporte público masivo. En tanto, el Reporte Nacional de Prosperidad Urbana publicado en el 2019 y elaborado por la delegación ONU-Habitat y el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit), advierte que los tiempos de traslado en la Zona Metropolitana de Monterrey difieren pronunciadamente dependiendo del modo de transporte público y privado, tal como se ilustra en el siguiente gráfico (1).

GRÁFICO 1.



Es un hecho comprobado que las horas desperdiciadas en el tráfico producen efectos negativos en la calidad del aire, en la productividad de la fuerza laboral y el bienestar de la población². Sin embargo, se trata de una realidad que incide negativamente en nuestra salud y calidad de vida, pues no solo priva los ciudadanos de dedicar ese tiempo al descanso o el esparcimiento, sino que también repercute en un incremento del uso de combustibles, y con ello mayor contaminación. Adicionalmente, también obliga a las administraciones municipales a enfrentar las presiones de gasto que representa el atender los requerimientos de infraestructura urbana, lo que en la práctica ha dispersado los limitados recursos con los que cuentan.

Estos hechos se advierten mediante la Evaluación Número 159: “*Política Pública de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial*”³, elaborada en el 2017 por la Auditoría Superior de la Federación, partiendo de los diagnósticos generales contenidos en los documentos de planeación nacional y los considerandos de la actual Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. En esta evaluación se concluye que no se ha otorgado a la población un entorno adecuado para el desarrollo de una vida digna, lo cual es causado por deficiencias de la administración pública en los componentes de:

- A. Rectoría: planeación, regulación, coordinación y supervisión;
- B. Desarrollo Urbano: fundación, crecimiento, conservación y mejoramiento; y
- C. Ordenamiento Territorial: ocupación y utilización, preservación ambiental y gestión integral de riesgos.

Aunque el estudio de la Auditoría Superior de la Federación afirma que algunas ciudades presentan un crecimiento desordenado irrefrenable, y al parecer, irreversible,

² Ídem, p. 11.

³ Auditoría Superior de la Federación, *Evaluación Número 159: “Política Pública de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial*. Disponible en: https://www.asf.gob.mx/Trans/Informes/IR2017c/Documentos/Auditorias/2017_1591_a.pdf

ocasionando ciudades injustas, segregadas, costosas, disfuncionales e insustentables, resulta nuestra obligación como legisladores, el contribuir a la construcción de un ordenamiento que propicie la corrección de este fenómeno urbano que afecta la calidad de vida de los ciudadanos.

En ese sentido, Nuevo León requiere de materializar los compromisos internacionales adquiridos por el país respecto a las políticas urbanísticas que han alcanzado el mayor consenso y reconocimiento mundial para el fomento de ciudades compactas, que permitan tanto el limitar la expansión descontrolada de las manchas urbanas, como el promover mejores sistemas de transporte, así como el aprovechamiento de terrenos subutilizados o abandonados.

Recordemos que México ha experimentado un proceso de urbanización más rápido que el resto de los países miembros de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), puesto que mientras en el 2010 aproximadamente el 78% de la población vivía en las ciudades, en el 2050 este porcentaje se incrementará hasta un 85%.

De lo anterior, la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), al expedir en el 2016 la “*Guía para la Adecuación y Reforma de la Legislación de las Entidades Federativas*” resaltó la relevancia de la planeación, al mencionar que el principal reto de las ciudades es hacer frente al aumento y concentración de la población urbana, que pasará de 80.4 millones en 2010 a 103.3 millones en 2030.

Para hacer frente a este gran reto solo tenemos 10 años, hoy contamos con un ordenamiento jurídico que permitirá planear y gestionar ciudades con la capacidad de asentar de manera eficiente a las generaciones actuales y nuevas, pero aún debemos seguir buscando áreas de oportunidad para incrementar la oferta de soluciones adecuadas en materia de vivienda, cobertura de servicios, impulso a las actividades económicas, promoción de la vida comunitaria y alternativas de movilidad.

En el caso de Nuevo León, consideramos oportuno aludir al *Índice de Ciudades Prósperas*, una herramienta diseñada por ONU-HÁBITAT para medir el progreso actual y futuro de las ciudades hacia la prosperidad, el cual ha sido modificado al contexto mexicano mediante el *Índice Básico de las Ciudades Prósperas en México*, el cual contiene 6 dimensiones y 22 subdimensiones a analizar, mismo que fue elaborado en el 2018 por la Auditoría Superior de la Federación.

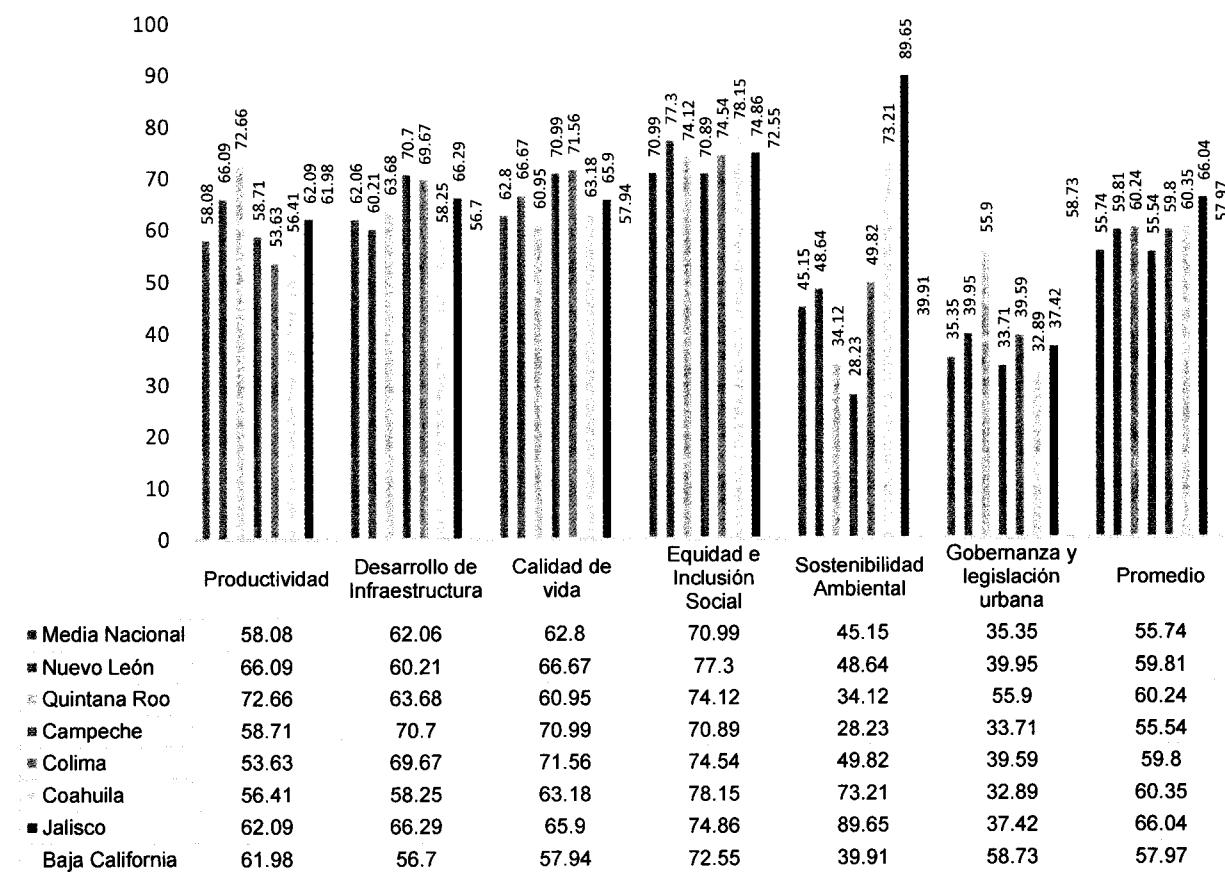
El índice es una radiografía de la complejidad urbana, por lo que sus resultados deben utilizarse para entender y tomar acciones para el bienestar ciudadano, lo que se advierte mediante tres escalas de prosperidad que advierten tres niveles de medidas necesarias para lograr la prosperidad en las ciudades del país:

- A. 70-100: Consolidar Políticas Urbanas
- B. 50-69: Fortalecer Políticas Urbanas
- C. 0-49: Priorizar Políticas Urbanas

En el 2018, el análisis del *Índice Básico de las Ciudades Prósperas en México* consideró una muestra de 305 municipios de las 32 entidades federativas del país, cuyos resultados para Nuevo León y las entidades fedativas con mayor puntaje en cada dimensión analizada se reflejan en la Tabla (1). En ella se advierte que Nuevo León no encabeza ninguna de las dimensiones analizadas, y que al igual que otras 26 entidades federativas, se advierte la necesidad de fortalecer las políticas urbanas estatales.



TABLA 1. ÍNDICE DE CIUDADES PRÓSPERAS EN MÉXICO



FUENTE: Elaboración propia con información del Índice de las Ciudades Prosperas en la República Mexicana 2018, elaborado por la Auditoría Superior de la Federación.

Bajo tal premisa, es necesario señalar que la densificación urbana con proyectos multifamiliares o de usos mixtos en zonas con acceso a los sistemas de transporte público, permiten alentar su uso para trayectos largos y el optar por la caminata o la bicicleta en los casos de trayectos más cortos, dejando en segundo término el uso de los autos particulares.

Actualmente diversas disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, ya incentivan la construcción de vivienda vertical. Algunos municipios han hecho lo propio,

como es el caso del Municipio de Monterrey, pues mediante el artículo 73 del *Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo*, replicó el Modelo de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) aplicado en Hong Kong, incrementando la densidad permitida para proyectos de usos habitacionales y reduciendo a su vez el requerimiento de cajones de estacionamiento hasta en un 50%, siempre y cuando estos se encuentren en un radio de 500 metros alrededor de los ejes masivos de transporte, como el Metro o la Ecovía, o de 800 metros respecto de las estaciones del Metro.

Estas modificaciones han permitido hacer más atractivo y rentable la edificación de departamentos, disminuyendo así los precios de venta, permitiendo que durante los últimos años el Centro de Monterrey haya visto incrementada en forma considerable la oferta inmobiliaria de este tipo de viviendas.

Sin embargo, cabe precisar que los incentivos para la construcción de desarrollos más altos tiene como consecuencia el incremento de los costos de construcción, lo que incide en el precio final de las unidades habitacionales. Esto se advierte claramente al revisar la oferta inmobiliaria en el Centro de Monterrey, en donde los costos de los distintos proyectos de vivienda horizontal superan en la mayoría de los casos los 2 millones de pesos, superando por mucho el poder adquisitivo y crediticio del grueso de la población, principalmente del sector conocido como *millennials*.

Dicha situación contribuye al fenómeno urbano denominado como gentrificación, consistente en el aumento de las rentas, en la especulación inmobiliaria y en la expulsión de los sectores vulnerables que viven en estas zonas. Situación que cobra mayor preocupación, pues se alienta a la segregación económica y social de estratos económicos con menor poder adquisitivo, ya que los créditos de vivienda ofrecidos por el Infonavit no superan los 2 millones de pesos, o peor aún en el caso de los créditos otorgados por el Isssteleón, que no rebasan el millón de pesos.

Lo anterior, se confirma con información contenida en el *Índice de Precios de la Vivienda* del primer trimestre de 2020, elaborado por la Sociedad Hipotecaria Federal, y que conforme a la Tabla (2) se advierte que a nivel nacional el precio promedio de una vivienda es de un millón ciento cuarenta mil pesos, mientras que la media fue de 660 mil pesos. En el caso de Nuevo León, advierte que en el 2019 el precio se incrementó en un 7.6% debido al incremento en el precio de las viviendas de clase media, señalando que para el 2020 el precio promedio a nivel estatal es de un millón cincuenta mil pesos, mientras que la media es de poco más 560 mil pesos.

TABLA 2. DISTRIBUCIÓN DE LOS PRECIOS EN EL ÁMBITO NACIONAL Y EN NUEVO LEÓN

	Precio Promedio	25%	50%	75%
Nacional	\$1,140,346	\$468,910	\$660,000	\$1,252,877
Nuevo León	\$1,051,264	\$456,523	\$567,616	\$1,094,101

NOTA: Las columnas 25%, 50% y 75% muestran los cuartiles de precios. La columna 25% indica el precio máximo al que se realizó el 25% de las ventas de vivienda más baratas. La columna 50% parte a la mitad el mercado, es decir el 50% de las operaciones se realizaron por abajo de ese valor y la otra mitad por arriba. Por último, el valor de la columna 75% dice que el 75% de las operaciones fueron por debajo del precio indicado.

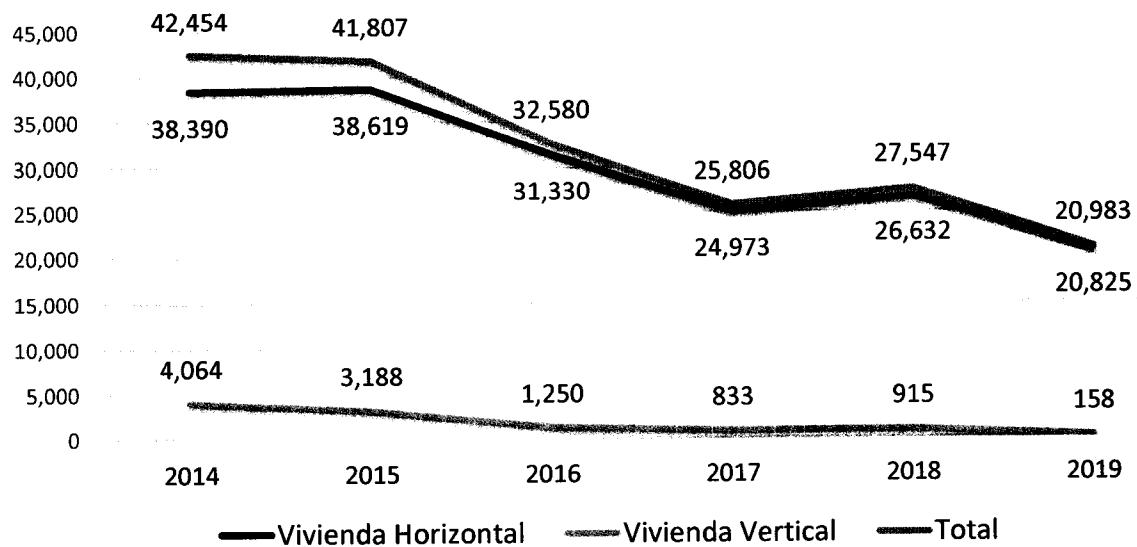
FUENTE: Elaboración propia con información del Índice SHF de Precios de la Vivienda en México, 2020 primer trimestre.

Bajo ese orden de ideas, la presente iniciativa tiene por objetivo atender el principio de equidad e inclusión previsto en el artículo 4 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, mediante el establecimiento de reformas que permitan propiciar entre los desarrolladores de vivienda el ofrecer una cartera de oferta inmobiliaria más amplia, con el fin de propiciar condiciones de cohesión social que permitan evitar la segregación o marginación de grupos sociales con menores ingresos.

Resulta necesario adoptar la densificación como estrategia para combatir la segregación social que presenta nuestra sociedad en sus distintos estratos económicos, ya que la mayoría de los mexicanos de menores recursos viven a lo largo de la periferia, mientras que en otras partes de la ciudad, los precios de propiedad segregan a la población de altos ingresos de la de bajos ingresos⁴.

El Registro Único de Vivienda en México nos ofrece cifras importantes relativas a Nuevo León a la construcción de vivienda económica, pues durante el periodo 2014-2019 es evidente advertir que la construcción de vivienda horizontal ha predominado en más del 90% de la oferta inmobiliaria durante los últimos años, así como una disminución en la producción de ambos tipos de vivienda.

Producción de Vivienda en Nuevo León 2014-2019



FUENTE: Elaboración propia con información del Tablero de Información "Vivienda Económica" desarrollado por la Coordinación de Datos del Registro Único de Vivienda.

⁴ Marina Ariza & Patricio Solis, "Dinámica socioeconómica y segregación espacial en tres áreas metropolitanas de México, 1990 y 2000", *Estudios Sociológicos*, 2009, p. 171-209

En ese orden de ideas, la presente iniciativa propone establecer un marco que permita ofrecer a la población una mayor variedad de opciones de vivienda para los diversos grupos de niveles de ingreso. Al atraer a los residentes de bajos ingresos a barrios de ingresos mixtos, la densificación puede ayudar a integrar a los diversos segmentos de población para crear una sociedad más equitativa y cohesiva, para con ello alentar a las administraciones municipales el atender de manera equitativa las necesidades de infraestructura pública de la población.

Se propone también la adición de nuevas disposiciones que permitirán impulsar la densificación de las distintas áreas urbanas que actualmente cuenta con acceso a medios masivos de transporte como lo son el Metro y la Ecovía, estableciendo para ello incentivos para la construcción de vivienda multifamiliar con costos más accesibles y competitivos, lo que beneficiará a un mayor sector de la población respecto a la oferta inmobiliaria con la que actualmente se cuenta.

Es necesario abordar y considerar la tendencia mundial consistente en vivir en departamentos con reducidas dimensiones, resultado entre otros factores, por la falta de espacio, el encarecimiento de la vivienda convencional, así como por la aspiración de los jóvenes de vivir en sitios bien comunicados. Por lo que, en atención a la inminente incremento de la población durante los próximos diez años y en atención a las medidas para privilegiar la densificación de las zonas urbanas, resulta necesario hacer extensiva la preocupación del legislador local plasmadas en la ley para establecer las dimensiones mínimas de la vivienda unifamiliar, con el fin de regular el área mínima que deberán contar aquellas viviendas multifamiliares que actualmente no se encuentran reguladas en nuestra legislación.

Así lo advierten diversos artículos periódisticos y conocedores en la materia, algunos países nos brindan muestra de ello, en la ciudad de Tokio⁵ la dimensión promedio de los

⁵ Revista Forbes México, *Crece la tendencia a vivir en 20 metros cuadrados en las ciudades* (México, 29 de julio de 2019). Disponible en: [https://www.forbes.com.mx/crece-tendencia-a-vivir-en-20-m²-en-las-ciudades](https://www.forbes.com.mx/crece-tendencia-a-vivir-en-20-m2-en-las-ciudades)

departamentos de una recamara ronda los 8 m², en Londres el departamento promedio cuenta con 11 m², en Nueva York son 37 m² y en Reino Unido el promedio ronda los 46 m². Por otro lado, cabe señalar que actualmente los créditos de Infonavit sólo pueden otorgarse para la compra de departamentos de más de 40 m².

Resulta obligado considerar la experiencia de otros países respecto a la regulación o la falta de ella sobre las dimensiones y características que deben guardar los departamentos para un adecuado desarrollo de sus habitantes. En ese sentido, cobra especial relevancia el caso particular de España, en donde el confinamiento derivado de la pandemia mundial expuso los efectos negativos en la salud emocional por la falta de terrazas en miles de viviendas⁶, pues a través de ellas se logra no solo una saludable y necesaria relación con el exterior, sino que también representan espacios flexibles para el aprovechamiento de sus habitantes para realizar ejercicio u otras actividades lúdicas, además del hecho de que permiten el acceso de luz y ventilación natural, lo que nos permite deducir la necesidad de construir viviendas versátiles para un mundo imprevisto.

Los expertos coinciden en que el Covid 19 ha establecido “*un antes y un después*” con respecto a la relación con nuestros hogares, el largo período de confinamiento durante el cual miles de familias y sus hijos non han podido salir de sus casas ha sacado a la luz las deficiencias en las características de las viviendas “modernas”, advirtiéndonos de la importancia de tener un hogar saludable, tanto física como psicológicamente hablando, por medio del uso de la luz natural, la ventilación cruzada y los espacios multiusos.

La pandemia mundial del coronavirus se nos representa como un punto de inflexión que nos advierte la necesidad de ofrecer a la población ciudades más compactas y prosperas, que permitan el vivir más cerca de nuestros trabajos y de los establecimientos de

⁶ Periódico El País, *Las vergüenzas de los pisos españoles quedan al descubierto* (Madrid, 25 de abril de 2020). Disponible en: <https://elpais.com/economia/2020-04-24/las-verguenzas-de-los-pisos-espanoles-quedan-al-descubierto.html?fbclid=IwAR26TihAEu1d7HHrK87OA70AovYTa9rUvov8BVVRdFIKye6CQdElakvnJHU>

prestación de servicios, para con ello, disminuir nuestra dependencia de medios de transportación motorizados, ya sean públicos o privados.

Debemos reconocer también que la basta extensión territorial de nuestro estado y nuestro país, han postergado por muchos años las políticas públicas en materia de vivienda, pues en comparación, han sido muchos otros países los que desde hace decádas implementaron estrategias y programas para la densificación de sus ciudades. Algunos ejemplos los tenemos en España, que desde la década de los noventa cuenta con diversa legislación orientada a fomentar y regular la calidad de vida en la vivienda horizontal, al igual que en Chile, en donde 1992 se implementó un programa repoblamiento de su capital.

También debemos señalar que las omisiones de la administración pública ha permitido que la planeación del desarrollo urbano se haya adaptado a las metas de los desarrolladores, y no en miras a ejercitar el derecho a la vivienda, por lo que resulta oportuno referirnos al artículo 27 de nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, mediante el cual se confía a la nación, el derecho de imponer a la propiedad privada, las modalidades que dicte el interés público.

De manera atinada, así lo reconoce el Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024, el cual señala como una prioridad la producción de vivienda social, reconociendo también que la garantía del derecho a una vivienda adecuada es una tarea de Estado que implica reconocer que la producción de vivienda no puede estar regida por las reglas del mercado propias de un bien de consumo, sino, más bien, por la satisfacción de un derecho humano.

En virtud de la presente exposición de motivos, esta iniciativa no pretende ser la mejor o la única solución para ofrecer una oferta inmobiliaria más competitiva para todos los grupos económicos o para mejorar la calidad de vida de quienes en el futuro adquirirán nuevas viviendas, pues solo pretende ser un punto de partida para el análisis y discusión



H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
SEPTUAGÉSIMA QUINTA LEGISLATURA

de instrumentos jurídicos más eficientes que nos permitan preparar a Nuevo León para el inminente incremento de su población, y aún más importante, para cumplir con la protección de los derechos a la ciudad, a la salud, a la accesibilidad y a la movilidad urbana.

Con base en los razonamientos expuestos con anterioridad, es que presentamos ante esta Soberanía el siguiente proyecto de:

DECRETO

PRIMERO.- Se reforman el párrafo octavo del artículo 22; el artículo 30, el tercer párrafo del artículo 48, el cuarto párrafo del artículo 97, el primer párrafo del artículo 137, el segundo párrafo del artículo 205, el cuarto párrafo del artículo 212, la fracción VII del artículo 213, el artículo 229, el último párrafo del artículo 353 y el artículo 361; **Se adicionan** un párrafo quince al artículo 210, un artículo 211 Bis y un penúltimo párrafo al artículo 314, todos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, **para quedar como sigue:**

Artículo 22.- ...

...

...

...

...

...

La violación a los acuerdos tomados en la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano será sancionada de conformidad con lo establecido en **los artículos 49, 57 y demás aplicables de la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de Nuevo León**, independientemente de las responsabilidades administrativas, civiles o penales que resulten.

...

...

Artículo 30. Los acuerdos que se tomen en las comisiones de conurbación, serán vinculantes y obligatorios para las autoridades estatales y municipales. La violación a lo dispuesto en este precepto será sancionada de conformidad con lo establecido en **los artículos 49, 57 y demás aplicables de la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de Nuevo León**.

Artículo 48.

...

Los acuerdos que se tomen en las comisiones regionales deberán ser evaluados y en su caso, aprobados por los Ayuntamientos de los Municipios de la región. La violación a lo dispuesto en este precepto será sancionada de conformidad con lo establecido en **los artículos 49, 57 y demás aplicables de la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de Nuevo León**.

Artículo 97.

...

...

La violación a lo dispuesto en este precepto será sancionada de conformidad con lo establecido en **los artículos 49, 57 y demás aplicables de la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de Nuevo León**.

Artículo 137. Quienes otorguen cualquier tipo de autorización o licencia, permitan la ejecución de cualquier clase de construcciones o permitan la dotación de obras y servicios urbanos de infraestructura o equipamiento, en suelo no urbanizable que señalen los planes o programas de desarrollo urbano serán sancionados de conformidad con lo establecido en **los artículos 49, 57 y demás aplicables de la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de Nuevo León**, independientemente de las responsabilidades administrativas, civiles o penales que resulten.

...

Artículo 205.

Las factibilidades, autorizaciones o licencias que emitan las autoridades contraviniendo las disposiciones de este artículo serán nulas de pleno derecho y las autoridades que las expidan serán sancionadas de conformidad con lo establecido en **los artículos 49, 57 y demás aplicables de la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de Nuevo León**, independientemente de las responsabilidades administrativas, civiles o penales que resulten.

Artículo 210.- ...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano señaladas en las fracciones I, II, VI, VII y XII, del presente artículo en el proyecto urbanístico que corresponda, deberán destinar al menos un 30% de las unidades de vivienda para su venta a un precio inferior respecto de aquellas de mayor valor. El precio de venta de las viviendas derivadas del porcentaje establecido en este párrafo, deberá ubicarse dentro del rango de precios que le anteceda respecto de aquellas unidades de vivienda de mayor valor, conforme a la siguiente clasificación:

- a) **Tipo A: La vivienda cuyo precio máximo de venta al público se ubique por debajo de 5,400 veces la Unidad de Medida y Actualización; (\$469,152)**
- b) **Tipo B: La vivienda cuyo precio de venta al público se ubique entre 5,400 y 9,000 UMA's; (\$781,920)**
- c) **Tipo C: La vivienda cuyo precio de venta al público se ubique entre 9,001 y 12,000 UMA's; (\$1,042,000)**
- d) **Tipo D: La vivienda cuyo precio de venta al público se ubique entre 12,001 y 18,000 UMA's; (\$1,563,840)**
- e) **Tipo E: La vivienda cuyo precio de venta al público se ubique entre 18,001 y 24,000 UMA's; (\$2,085,120)**
- f) **Tipo F: La vivienda cuyo precio de venta al público se ubique entre 24,001 y 30,000 UMA's; (\$2,606,400)**
- g) **Tipo G: La vivienda cuyo precio de venta al público se ubique entre 30,001 y 36,000 UMA's; (\$3,127,680)**

Quedarán exceptuados de la obligación establecida en el párrafo anterior, los proyectos urbanísticos con lotes habitacionales cuyos precios de venta se encuentren dentro de lo establecido en el inciso a), así como aquellos que excedan del precio establecido en el inciso g).

Artículo 211 Bis.- Con la finalidad de promover una mejor distribución de los espacios de uso común, las obligaciones relativas a las áreas de cesión municipal correspondientes a las acciones de crecimiento urbano señaladas en las fracciones II, VII y XII del artículo 210 de esta Ley, podrán cumplirse parcialmente mediante la permuta de otros terrenos, lo que se sujetará a las siguientes reglas:

- a) La permuta a favor del municipio se tendrán para todos los efectos como áreas de cesión municipal;
- b) La permuta no podrá ser mayor del 50% del área de cesión a que estén obligados quienes llevan a cabo las acciones de crecimiento urbano;
- c) Para cuantificar los términos del intercambio las áreas de cesión, se valorarán incorporando el costo del terreno del proyecto urbanístico que corresponda, más el costo de la infraestructura y del equipamiento, por metro cuadrado que el urbanizador haya sufragado o deba sufragar; contra el valor comercial del terreno que se proponga permutar;
- d) El terreno que entregará el urbanizador al municipio por motivo de la permuta, deberá ser libre de gravámenes y ubicarse dentro del mismo centro de población;
- e) Se requerirá autorización de las dos terceras partes del ayuntamiento;
- f) En ningún caso podrá hacerse pago en efectivo; y
- g) Únicamente procederá la permuta por suelo que permita su aprovechamiento para los destinos de suelo que correspondan en cada caso, por lo que deberán estar habilitado para su inmediata utilización.

Los Municipios tomarán en cuenta las densidades de vivienda establecidas en sus respectivos planes de desarrollo urbano, a fin de reglamentar la proporción en que se otorgará el beneficio previsto en este artículo, conforme al tipo de densidad del proyecto que corresponda.

Artículo 212.-...

...

...

La violación a lo dispuesto en este precepto será sancionada de conformidad con lo establecido en los artículos 49, 57 y demás aplicables de la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de Nuevo León.

Artículo 213. ...

I. a VI. ...

VII. Los lotes para vivienda multifamiliar de cuatro o más niveles deberán tener como mínimo una superficie total de 45-cuarenta y cinco metros cuadrados, y dentro del cual se deberá contar con al menos un balcón que contará con una superficie mínima de 3-tres metros cuadrados.

VIII. a XII. ...

Artículo 229. La fusión es la unión en un solo lote de dos o más predios colindantes. Los municipios establecerán facilidades administrativas cuando las solicitudes de fusión correspondan a acciones de mejoramiento urbano dentro de polígonos de actuación o correspondan a acciones de reagrupamiento parcelario, siempre que no impliquen la modificación de la vía pública.

Artículo 314. ...

...

...

Para la construcción de proyectos habitacionales multifamiliares de más de cuatro niveles, los reglamentos municipales establecerán los requisitos mínimos y técnicos que deberán guardarse en su construcción, debiendo prever cuando menos:

- a) La implementación de un sistema de ductos verticales para la recolección diferenciada de residuos sólidos, en al menos orgánicos e inorgánicos;**
- b) Las características y dimensiones mínimas para balcones, barandales de protección, pasillos y escaleras de uso común;**
- c) Las obligaciones en materia de aislamiento térmico y acústico;**
- d) Las obligaciones en materia gestión de riesgos: alarmas de detección de humo, escaleras de emergencia y sistemas de agua contra incendios;**
- e) Las disposiciones que contribuyan a la iluminación y ventilación natural de las unidades habitacionales y de las áreas de uso común.**

...

Artículo 353. ...

...

...

La violación a lo dispuesto en este precepto será sancionada de conformidad con lo establecido en los artículos 49, 57 y demás aplicables de la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de Nuevo León.

Artículo 361. ...

I...

II...

III. ... En las autorizaciones el número de cajones de estacionamiento requeridos conforme los factores previstos en el reglamento municipal, podrán disminuir como medida de flexibilidad en los siguientes porcentajes:

- a) Predios habitacionales multifamiliares y/o mixtos:**
..... hasta 50%-cincuenta por ciento;
- b) Predios habitacionales multifamiliares y/o mixtos cuando se encuentren en un radio de 2,000 metros alrededor de los ejes del Metro o la Ecovía:**
..... hasta 60%-setenta por ciento; y
- c) Predios habitacionales multifamiliares y/o mixtos cuando se encuentren dentro de Polígonos de Actuación o en un radio de 500 metros alrededor de los ejes del Metro o la Ecovía:** hasta 80%-cien por ciento.

...

El reglamento municipal podrá considerar mayores porcentajes de disminución, en función de los resultados de los estudios de movilidad en los que se advierta sobre la capacidad y oferta de los servicios de transporte público y ciclovías. En todos los casos, se deberá establecer un biciestacionamiento techado con control de acceso, el cual deberá contar con capacidad para el almacenamiento de al menos

dos bicicletas por cada cajón de estacionamiento disminuido conforme al beneficio previsto en esta fracción.

Los municipios reglamentarán los criterios para determinar la proporción en que procederá la disminución de cajones de estacionamientos respecto del porcentaje establecido en el inciso c de esta fracción, tomando en consideración la densidad de unidades de vivienda.

...

...

SEGUNDO. – Se reforman las fracciones I y II del artículo 3, las fracciones III, VII y XII del artículo 4 y el artículo 6; Se adicionan las fracciones XXIV, XXV, XXVI, XXVII, XXVIII Y XXIX del artículo 4, todos de la Ley del Instituto de la Vivienda de Nuevo León, para quedar como sigue:

Artículo 3.- El objeto del Instituto consiste en:

I. Promover, coordinar e impulsar los programas de construcción de la vivienda de interés social en Nuevo León, enfocados principalmente a la atención de la población que por su condición socioeconómica o por otras condiciones de vulnerabilidad, requieren de la acción del Estado para garantizarlo;

II. Impulsar el desarrollo de conjuntos habitacionales que procuren su habitabilidad y mejoren la calidad de vida de los habitantes, mediante viviendas que cuenten con espacios suficientes con relación al número de ocupantes, que permita el disfrute de la intimidad, la integración y el desarrollo personal, familiar y comunitario; y

III. ...

Artículo 4.- Para cumplir su objeto el Instituto tendrá las siguientes atribuciones:

I. a II...

III. Proponer al Ejecutivo Estatal y los Municipios las políticas fiscales, financieras y administrativas que tiendan a incrementar en el Estado la oferta de terrenos urbanizados

y de vivienda en condiciones de precio y plazo adecuados para los diferentes rangos de ingreso de los habitantes;

IV. a VI...

VII. Proponer al Ejecutivo y los Municipios los programas y acciones que faciliten la adquisición para la constitución de reservas territoriales para vivienda, y en su caso, de conformidad con la normatividad aplicable, ejercer el derecho de preferencia que las leyes otorgan al Gobierno del Estado;

VIII. a XI...

XII. Realizar las investigaciones necesarias en todo el Estado de Nuevo León, para evaluar las necesidades de vivienda en las distintas zonas urbanas o rurales, y proponer ante cualquier autoridad los planes, programas, sistemas de promoción y ejecución que a su juicio sean convenientes, como resultado de dichas investigaciones;

XIII. a XXIII...

XXIV. Promover la creación de una ciudad compacta que propicie el encuentro de actividades, el desarrollo de la vida en comunidad y la movilidad urbana;

XXV. Colaborar con el Centro de Colaboración Geoespacial para la creación del Sistema de Información de Vivienda de Nuevo León;

XXVI. En términos de la Ley de Planeación Estratégica del Estado de Nuevo León, proponer al Ejecutivo Estatal el Programa Sectorial de Vivienda, en el que se establecerán los objetivos, estrategias y acciones que se realizarán para satisfacer las diversas necesidades que tiene la población en materia de vivienda en el ámbito de su competencia;

XXVII. Promover ante los órganos deliberativos y auxiliares en materia de ordenamiento territorial y planeación del desarrollo urbano en el Estado, las acciones, programas, estímulos y políticas que contribuyan al cumplimiento de su objeto y atribuciones;

XXVIII. Apoyar a las autoridades municipales que lo soliciten, en la planeación, gestión de recursos, operación de programas y en la ejecución de acciones en materia de suelo y vivienda; y



H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
SEPTUAGÉSIMA QUINTA LEGISLATURA

XXIX. Las demás que establezca esta Ley, otros ordenamientos legales y el Reglamento Interior del Instituto.

Artículo 6.-En las situaciones de orden legal no previstas en el presente ordenamiento, se aplicaran de manera supletoria la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León**, los ordenamientos estatales y los ordenamientos federales que regulen lo referente a la vivienda.

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO.- Los Municipios del Estado contarán con un plazo máximo de 120 días naturales para adecuar sus reglamentos y demás disposiciones municipales correspondientes en los términos establecidos en este Decreto, para lo cual podrán tomar en consideración las disposiciones contenidas en el modelo normativo voluntario denominado “Código de Edificación de la Vivienda” emitido por la Comisión Nacional de Vivienda.

TERCERO.- Las disposiciones normativas contenidas en el artículo primero del presente Decreto, correspondientes a los artículos 211 bis, 314 y 361, entrarán en vigor a los 140 días siguientes de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Monterrey Nuevo León a 2 de noviembre de 2020

ATENTAMENTE

IBARRA

ALVARO IBARRA HINOJOSA



H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
SEPTUAGÉSIMA QUINTA LEGISLATURA

**GRUPO LEGISLATIVO DEL
PARTIDO REVOLUCIONARIO INSTITUCIONAL**

DIP. FRANCISCO REYNALDO
CIENFUEGOS MARTÍNEZ

DIP. ADRIÁN DE LA GARZA TIJERINA

DIP. ALEJANDRA GARCÍA ORTIZ

DIP. ALEJANDRA LARA MAÍZ

DIP. ZEFERINO JUÁREZ MATA

DIP. ESPERANZA ALICIA RODRÍGUEZ
LÓPEZ

DIP. JORGE DE LEÓN FERNÁNDEZ

DIP. KARINA MARLEN BARRÓN
PERALES

