

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVII Legislatura

PROMOVENTE: C. DIP. MARISOL GONZÁLEZ ELÍAS, INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA LXXVII LEGISLATURA

ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL CUAL SE REFORMAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO, EN MATERIA DE VIVIENDA Y ESPACIOS ADECUADOS PARA EL DESARROLLO DE PERSONAS MAYORES. SE TURNARÁ EN CALIDAD DE URGENTE.

INICIADO EN SESIÓN: 02 DE SEPTIEMBRE DEL 2025

SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES): INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO

Mtro. Joel Treviño Chavira

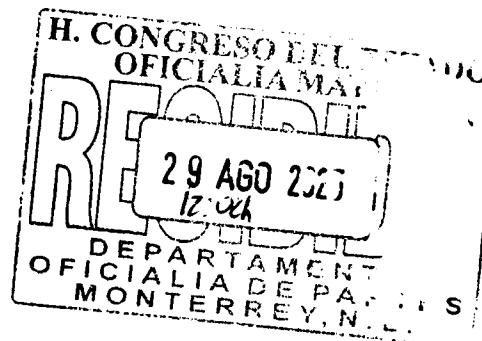
Oficial Mayor



Iniciativa con Proyecto de Decreto por el cual se reforman diversas disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en materia de vivienda y espacios adecuados para el desarrollo de Personas Mayores.

**PRESIDENCIA DE LA MESA DIRECTIVA
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE
NUEVO LEÓN**

PRESENTE. -



La suscrita, Diputada Marisol González Elías, integrante del Grupo Legislativo del Movimiento Ciudadano de la LXXVII Legislatura del H. Congreso del Estado de Nuevo León, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 68 y 69 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, así como los artículos 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, comparezco ante esta Soberanía a presentar **Iniciativa con Proyecto de Decreto por el cual se reforman diversas disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en materia de vivienda y espacios adecuados para el desarrollo de Personas Mayores.**, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La planeación territorial y el desarrollo urbano son instrumentos esenciales para traducir derechos constitucionales en realidades cotidianas: calles transitables, barrios seguros, vivienda adecuada y espacios públicos que inviten a la convivencia. En una entidad dinámica como Nuevo León, donde coexisten metrópoli y zonas rurales, la relación entre **envejecimiento demográfico, discapacidad, clima extremo y diseño del entorno construido** exige adecuaciones normativas finas.

Las reformas que se presentan buscan incorporar, de manera explícita y operativa, criterios de **accesibilidad peatonal continua, sombra efectiva, mobiliario de estancia y diseño universal** en vivienda—todo ello con foco en **personas adultas mayores y personas con discapacidad**.

Estas modificaciones no inventan una agenda ex novo: perfeccionan la LAHOTDU para alinear sus disposiciones con principios de **accesibilidad universal, derecho a la ciudad y planeación centrada en las personas**, robusteciendo la coordinación entre Estado y municipios. Se trata de ajustes puntuales con alto rendimiento social, que facilitan a los gobiernos locales incorporar criterios técnicos probados al elaborar planes y reglamentos, y a los desarrolladores orientar sus proyectos con certidumbre.

Diagnóstico: envejecimiento, discapacidad y entorno construido.

Nuevo León experimenta un **envejecimiento sostenido** de su población. La participación de las personas de **65 años y más** se ha incrementado con claridad, lo que eleva la **razón de dependencia por vejez** y plantea nuevos retos de habitabilidad, movilidad y salud preventiva. A ello se suma la presencia significativa de **personas con discapacidad**, que enfrentan barreras persistentes en la red peatonal: banquetas discontinuas, pendientes sin descanso, escasez de **sombra** y ausencia de puntos de **estancia** que permitan pausas seguras.

La evidencia de salud urbana muestra que la capacidad de una persona mayor para caminar hasta servicios cotidianos—tienda, consulta, parada de transporte—depende de algo más que la distancia “en metros”: influyen la **temperatura radiante percibida**, la **exposición solar directa** y la existencia de **arbolado** que provea sombra continua. Un trayecto que en papel luce breve puede convertirse en un obstáculo cuando no existe cobertura vegetal, el pavimento irradia calor y no hay **bancas** o apoyos para el descanso intermedio. Incorporar estos criterios al **texto legal** no es ornamental: ordena que los **planes, programas y reglamentos**

municipales los contemplen desde el diseño, evitando que la accesibilidad sea un “extra” optativo.

En el ámbito de la **vivienda**, la adaptación progresiva del parque habitacional y la incorporación de **diseño universal** en nuevas edificaciones—accesos nivelados, radios de giro, barras de apoyo, iluminación adecuada—permiten que las personas mayores y quienes viven con discapacidad **permanezcan en casa y en su barrio** con seguridad, reduciendo riesgos de caídas y dependencia y favoreciendo redes de cuidados cercanos.

III. Marco jurídico y estándares aplicables

El marco federal y local ya reconoce claves de política que ahora se precisan en la LAHOTDU: **accesibilidad universal, movilidad segura, derecho a la ciudad y cohesión social**. La **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano** consagra principios de accesibilidad y movilidad como ejes de la planeación, al tiempo que promueve instrumentos para integrar equipamientos y servicios con criterios de proximidad. A nivel internacional, los enfoques de **ciudades amigables con las personas mayores** y los compromisos en materia de **derechos de las personas con discapacidad** enfatizan la necesidad de **infraestructuras caminables**, sombreadas y equipadas, así como de **vivienda accesible**. Esta iniciativa local dialoga con tales referentes y facilita su aterrizaje en los instrumentos estatales y municipales.

IV. Problema público: continuidad peatonal, sombra y estancia

La **accesibilidad peatonal** se sostiene en tres pilares: **continuidad, confort climático y puntos de descanso**. Sin continuidad, la red se fragmenta y obliga a rodeos o invasiones del arroyo vehicular. Sin sombra, el calor acumulado en superficies incrementa la carga fisiológica de caminar, especialmente en personas mayores, con repercusiones en su salud y en su disposición a salir de casa. Sin

bancas u otros elementos de estancia, los trayectos se vuelven rígidos, sin pausas, lo que desincentiva desplazamientos útiles y deteriora la vida de barrio.

Los **reglamentos municipales de construcción** son el eslabón idóneo para bajar estos criterios a detalle: especificaciones de **aceras continuas, ancho libre de obstáculos, sombreados efectivos** mediante **arbolado nativo** y **lineamientos de mobiliario** en corredores con alta presencia de personas mayores o con discapacidad. Por su parte, las **requerimientos de áreas verdes** en fraccionamientos pueden priorizar especies que **generen sombra** sobre circulaciones peatonales y establecer la provisión de **bancas** a intervalos razonables en circuitos de uso cotidiano. Finalmente, el **Programa Sectorial de Vivienda** es el vehículo idóneo para fijar el estándar de **diseño universal** en vivienda nueva y orientar la **adecuación progresiva** de la existente.

V. Contenido de la reforma (por artículo)

Artículo 51 (nueva fracción X).

Se incorpora la obligación de **procurar accesibilidad peatonal continua y segura** en entornos residenciales con presencia de **personas con discapacidad y personas mayores**, explicitando los criterios de **sombra, arbolado y mobiliario de estancia**. Con ello, los **planes y programas** del sistema estatal deberán integrar estos parámetros desde su diagnóstico y propuesta, convirtiéndolos en **condiciones de diseño** y no en accesorios.

Artículo 70 (párrafo final integrado).

Se mantiene el cumplimiento de **lineamientos federales y estatales** en equipamiento, infraestructura y vinculación con el entorno, y se **integra** la instrucción de que el **Programa Sectorial de Vivienda** incluya criterios de **diseño universal** en vivienda nueva y de **rehabilitación**, procurando la **adecuación**

progresiva de viviendas de **personas adultas mayores** y **personas con discapacidad**. Se prevé la emisión de **guías y criterios orientadores** para Municipios y sectores social y privado, favoreciendo una implementación homogénea.

Artículo 215 (ajustes en fraccionamientos).

Se precisan los lineamientos mínimos de áreas verdes y recreativas en fraccionamientos de urbanización inmediata: se **priorizan especies nativas** que **aporten sombra** en trayectos peatonales y se incorpora la **provisión de bancas o elementos de descanso** a intervalos regulares en **circuitos con tránsito peatonal** de personas con discapacidad y personas mayores. Esto conecta la dotación de áreas verdes con la **función climática y social** del arbolado, y reconoce la **pausa** como parte del desplazamiento.

Artículo 363 (reforma de la fracción XV).

Se actualiza el contenido mínimo de los **reglamentos municipales de construcción** para que las **especificaciones de desplazamiento y acceso** contemplen tanto a **personas con discapacidad** como a **personas adultas mayores**, empleando **criterios de accesibilidad universal** en **aceras y espacios públicos** que aseguren **continuidad peatonal, sombreados efectivos y mobiliario de estancia** en **zonas con alta concentración** de esta población. Esta precisión normativa facilita la armonización entre municipios y reduce la dispersión de criterios.

VI. Beneficios esperados

Las reformas proponen beneficios tangibles y medibles. Para las personas mayores y con discapacidad, la **continuidad peatonal** y la **sombra** se traducen en **más salidas seguras**, mayor acceso a **servicios de salud, abasto y vida comunitaria**,

y en **menos riesgo** asociado a calor radiante y fatiga. La provisión de **bancas** en circuitos cotidianos favorece la **autonomía**, habilita el uso de la ciudad por etapas y reduce el estrés físico de los trayectos. En vivienda, el **diseño universal** previene accidentes, posibilita cuidados familiares y reduce los costos de dependencia y hospitalización evitables. Para los gobiernos locales y el sector privado, la existencia de criterios claros desde la ley y el programa sectorial **da certidumbre**, acorta tiempos de autorización y promueve proyectos que elevan el **valor urbano** y la **resiliencia** del entorno.

Técnica normativa e implementación

La arquitectura de la LAHOTDU permite ubicar estos ajustes sin alterar su estructura: el **artículo 51** orienta contenidos de **planes y programas**; el **artículo 70** fija el estándar en **vivienda**; el **artículo 215** precisa dotaciones en **fraccionamientos** con énfasis en arbolado funcional y **mobiliario de estancia**; y el **artículo 363** asegura la **bajada municipal** en **reglamentos de construcción**. La referencia a **guías** y **criterios orientadores** estatales favorece la coherencia técnica e impulsa la convergencia entre municipios con realidades diversas, manteniendo la flexibilidad para tropicalizar soluciones.

Conclusión

La ciudad incluyente se diseña desde la **banqueta** y la **vivienda**. Estas reformas hacen explícitos, en el texto legal, los componentes que determinan si una persona mayor o con discapacidad puede caminar, descansar y volver a salir mañana: **continuidad peatonal, sombra, estancia y diseño universal** en casa. Con ajustes breves y bien ubicados, la LAHOTDU se pone a la altura de los desafíos demográficos y climáticos de Nuevo León y da señales claras a municipios y desarrolladores para construir **barrios habitables** y **viviendas accesibles** para toda la vida.

Ahora, para efectos de facilitar la labor técnica legislativa, y el entendimiento del fondo de las reformas que se proponen, se expone el siguiente cuadro comparativo entre el texto vigente, y el propuesto.

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
<p>Artículo 51. Los planes o programas que integran el sistema estatal de planeación del desarrollo urbano tenderán a mejorar el nivel de vida de la población y deberán:</p> <p>I a IX...</p>	<p>Artículo 51. Los planes o programas que integran el sistema estatal de planeación del desarrollo urbano tenderán a mejorar el nivel de vida de la población y deberán:</p> <p>I a IX...</p> <p>X. Procurar la accesibilidad peatonal continua y segura en entornos residenciales con población de personas con discapacidad y personas mayores, considerando sombreados, arbolado y mobiliario de estancia</p>
<p>Artículo 70. El programa Sectorial de Vivienda tendrá por objeto articular el desarrollo ordenado de los programas habitacionales en la Entidad, con la planeación del desarrollo urbano y la participación de los sectores público, privado y social. Por lo que se refiere a su contenido y reglas generales de aprobación se sujetará a las disposiciones de esta Ley, así como a los demás ordenamientos establecidos de la materia.</p> <p>....</p> <p>Se deberá cumplir con los lineamientos que en materia de equipamiento, infraestructura y vinculación con el entorno que establezca la Secretaría de Desarrollo Social del Gobierno Federal o los que determine la Secretaría mediante la norma técnica estatal correspondiente.</p>	<p>Artículo 70. El programa Sectorial de Vivienda tendrá por objeto articular el desarrollo ordenado de los programas habitacionales en la Entidad, con la planeación del desarrollo urbano y la participación de los sectores público, privado y social. Por lo que se refiere a su contenido y reglas generales de aprobación se sujetará a las disposiciones de esta Ley, así como a los demás ordenamientos establecidos de la materia.</p> <p>....</p> <p>Se deberá cumplir con los lineamientos que en materia de equipamiento, infraestructura y vinculación con el entorno establezca la Secretaría de Desarrollo Social del Gobierno Federal o los que determine la Secretaría mediante la norma técnica estatal correspondiente.</p> <p>Asimismo, el Programa Sectorial de Vivienda incluirá criterios de diseño universal en vivienda nueva y de rehabilitación, procurando la adecuación progresiva de viviendas de personas adultas mayores y de personas con discapacidad, en concordancia con dichas normas técnicas estatales; para tal efecto, la Secretaría emitirá las guías y criterios orientadores para su aplicación por los Municipios y por los sectores social y privado</p>
<p>Artículo 215. En lo referente a la habilitación, equipamiento y arbolado de áreas verdes o recreativas</p>	<p>Artículo 215. En lo referente a la habilitación, equipamiento y arbolado de áreas verdes o recreativas</p>

<p>de fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata, los lineamientos conforme a los cuales la autoridad municipal apruebe un proyecto urbanístico deberán de incluir como mínimo:</p> <p>I. a V.</p> <p>VI. Árboles nativos de la región de al menos 5-cinco centímetros de grosor medidos a 1- un metro de altura, los cuales se colocarán 1 -uno por cada 100 -cien metros cuadrados de área de cesión.</p>	<p>de fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata, los lineamientos conforme a los cuales la autoridad municipal apruebe un proyecto urbanístico deberán de incluir como mínimo:</p> <p>I. a V.</p> <p>VI. Árboles nativos de la región, priorizando especies que aporten sombra en trayectos peatonales, de al menos 5-cinco centímetros de grosor medidos a 1- un metro de altura, los cuales se colocarán 1 -uno por cada 100 -cien metros cuadrados de área de cesión.</p> <p>VII. Bancas y/o elementos de descanso a intervalos regulares en circuitos con tránsito peatonal de personas con discapacidades y personas mayores.</p>
<p>Artículo 363. Los reglamentos municipales de construcción deberán contener:</p> <p>I. a XIV.</p> <p>XV. Especificaciones que faciliten el desplazamiento y el acceso para personas con con (sic) discapacidad.</p>	<p>Artículo 363. Los reglamentos municipales de construcción deberán contener:</p> <p>I. a XIV.</p> <p>XV. Especificaciones que faciliten el desplazamiento y el acceso para personas con discapacidad y para personas adultas mayores, empleando criterios de accesibilidad universal en aceras y espacios públicos que aseguren continuidad peatonal, sombreados efectivos y mobiliario de estancia en zonas con alta concentración de esta población</p>

Es por lo anterior, que se somete ante esta LXXVII legislatura del H. Congreso del

Estado de Nuevo León, para su consideración el siguiente proyecto de:

DECRETO

ARTÍCULO ÚNICO. – Se reforman los artículos 51, 70, 215 y 363 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, para quedar como sigue:

Artículo 51. Los planes o programas que integran el sistema estatal de planeación del desarrollo urbano tenderán a mejorar el nivel de vida de la población y deberán:

I a IX...

X. Procurar la accesibilidad peatonal continua y segura en entornos residenciales con población de personas con discapacidad y personas mayores, considerando sombreados, arbolado y mobiliario de estancia

Artículo 70. El programa Sectorial de Vivienda tendrá por objeto articular el desarrollo ordenado de los programas habitacionales en la Entidad, con la planeación del desarrollo urbano y la participación de los sectores público, privado y social. Por lo que se refiere a su contenido y reglas generales de aprobación se sujetará a las disposiciones de esta Ley, así como a los demás ordenamientos establecidos de la materia.

....

Se deberá cumplir con los lineamientos que en materia de equipamiento, infraestructura y vinculación con el entorno establezca la Secretaría de Desarrollo Social del Gobierno Federal o los que determine la Secretaría mediante la norma técnica estatal correspondiente.

Asimismo, el Programa Sectorial de Vivienda incluirá criterios de diseño universal en vivienda nueva y de rehabilitación, procurando la adecuación progresiva de viviendas de personas adultas mayores y de personas con discapacidad, en concordancia con dichas normas técnicas estatales; para tal efecto, la Secretaría emitirá las guías y criterios orientadores para su aplicación por los Municipios y por los sectores social y privado

Artículo 215. En lo referente a la habilitación, equipamiento y arbolado de áreas verdes o recreativas de fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata,

los lineamientos conforme a los cuales la autoridad municipal apruebe un proyecto urbanístico deberán de incluir como mínimo:

I. a V. ...

VI. Árboles nativos de la región, priorizando especies que aporten sombra en trayectos peatonales, de al menos 5-cinco centímetros de grosor medidos a 1- un metro de altura, los cuales se colocarán 1 -uno por cada 100 -cien metros cuadrados de área de cesión.

VII. Bancas y/o elementos de descanso a intervalos regulares en circuitos con tránsito peatonal de personas con discapacidades y personas mayores.

Artículo 363. Los reglamentos municipales de construcción deberán contener:

I. a XIV.

XV. Especificaciones que faciliten el desplazamiento y el acceso para personas con discapacidad y para personas adultas mayores, empleando criterios de accesibilidad universal en aceras y espacios públicos que aseguren continuidad peatonal, sombreados efectivos y mobiliario de estancia en zonas con alta concentración de esta población

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO. Para dar cumplimiento a las obligaciones emanadas del presente Decreto, estas se realizarán atendiendo a la suficiencia presupuestal.

Dado en la Oficialía de Partes del H. Congreso del Estado de Nuevo León, a los
29 días del mes de agosto del año 2025.

Suscribe,

Diputada Marisol González Elías
Integrante del Grupo Legislativo de
Movimiento Ciudadano
En la LXXVII Legislatura.

