

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVII Legislatura

PROMOVENTE: C. DIP. GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO, INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA LXXVII LEGISLATURA.

ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA A LOS ARTÍCULOS 3 Y 4 DE LA LEY DEL INSTITUTO DE LA VIVIENDA DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, CON EL OBJETIVO DE INCENTIVAR LA DENSIFICACIÓN EN LAS ZONAS DE DENSIFICACIÓN PRIORITARIA.

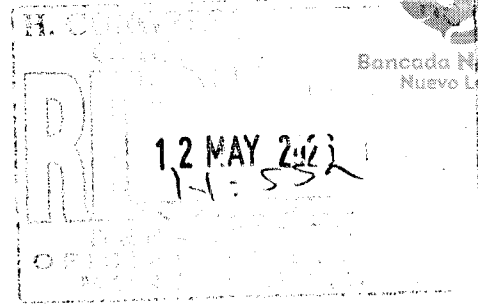
INICIADO EN SESIÓN: 13 DE MAYO DEL 2026

SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES): LEGISLACION.

Mtro. Joel Treviño Chavira
Oficial Mayor



**C. DIP. ITZEL SOLEDAD CASTILLO ALMANZA
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL
H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
P R E S E N T E.-**



El suscrito **DIPUTADO GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO**, integrante del Grupo Legislativo de Movimiento Ciudadano de la Septuagésima Séptima Legislatura al Honorable Congreso del Estado de Nuevo León, en ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 87 y 88 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, así como en los diversos 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, acudo ante esta Soberanía a presentar la **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA LA LEY DEL INSTITUTO DE LA VIVIENDA DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**, bajo el tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En las últimas décadas, el Área Metropolitana de Monterrey ha experimentado un crecimiento expansivo y disperso, conocido como “ciudad extendida”¹. Este modelo ha segregado a las poblaciones de menores ingresos hacia las periferias, generando un encarecimiento de los servicios públicos y obligando a las familias a largos traslados, lo que las desconecta de las oportunidades económicas y sociales. Este patrón ha creado serios desafíos en términos de calidad de vida y gestión eficiente del uso del suelo.

La Ley del Instituto de la Vivienda de Nuevo León ha sido fundamental para la promoción de programas de vivienda de interés social, especialmente dirigidos a las poblaciones de escasos recursos. Sin embargo, el modelo actual de crecimiento ha demostrado ser ineficiente, contribuyendo a la expansión desordenada de la mancha urbana, lo que ha deteriorado el entorno natural y dificultado la provisión de servicios básicos.

Es urgente reorientar las políticas de vivienda hacia un modelo más sostenible, que favorezca el crecimiento ordenado y eficiente de la Zona Metropolitana de Monterrey. Para ello, resulta indispensable priorizar la densificación en áreas urbanizadas que ya cuentan con infraestructura adecuada, en lugar de seguir fomentando la expansión hacia zonas periféricas, que carecen de los servicios y accesibilidad necesarios.

Esta urgencia se sustenta en la realidad estadística de la metrópoli: de acuerdo con el análisis socioespacial de la configuración regional 2020², el 44% de la población habita hoy en zonas de nula proximidad a centros de empleo o transporte público estructurado, mientras que apenas un escaso 11% de los ciudadanos goza de una ubicación con acceso integral a ambos beneficios. Esta disparidad confirma que el modelo vigente ha convertido el derecho a la ciudad en un privilegio, obligando a casi la mitad de los habitantes al aislamiento urbano y a la ineficiencia productiva. A este respecto, la configuración actual de la metrópoli contradice directamente los

¹ Lárraga Lara, Rigoberto, “Ciudad extendida, Habitabilidad y Seguridad Humana: el caso de la Zona Metropolitana de San Luis Potosí”, *Revista Contribuciones a las Ciencias Sociales*, n.º 27, abril 2015, disponible en: <http://www.eumed.net/rev/cccss/2015/01/ciudad-extendida.html>

² Gobierno del Estado de Nuevo León, Secretaría de Medio Ambiente y Sistema Integral de Monitoreo Ambiental, *Impacto de la urbanización en la zona metropolitana de Monterrey*, agosto de 2020, disponible en: https://aire.nl.gob.mx/docs/reportes/Impacto_de_la_urbanización.pdf

mandatos de bienestar social plasmados en nuestra norma fundamental, los cuales establecen que:

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (Art. 4):

Toda persona tiene derecho al acceso, disposición y saneamiento de agua para consumo personal y doméstico en forma suficiente, salubre, aceptable y asequible (...)

Toda persona tiene derecho a disfrutar de vivienda adecuada (...)

Toda persona tiene derecho a la movilidad en condiciones de seguridad vial, accesibilidad, eficiencia, sostenibilidad, calidad, inclusión e igualdad.

Este marco se replica y refuerza a nivel local, donde la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, reconoce que la falta de proximidad y el aislamiento urbano atentan contra la dignidad de la ciudadanía:

Artículo 46.- *Todas las personas tienen derecho al acceso, disposición y saneamiento de agua para su racional consumo personal y doméstico en forma suficiente, salubre, aceptable, de forma accesible y a costos razonables.*

Artículo 49.- *Todas las personas tienen derecho a la movilidad en condiciones de seguridad vial, accesibilidad, sostenibilidad, comodidad, eficiencia, calidad e igualdad.*

Todas las personas tienen derecho a un transporte público de calidad, digno, eficiente, accesible incluso y con altos niveles de cobertura territorial (...)

En este sentido, se propone una reforma a la Ley del Instituto de la Vivienda de Nuevo León, cuyo objetivo principal es incentivar la densificación en las Zonas de Densificación Prioritaria (ZDP), aquellas áreas urbanas con buena conectividad y servicios públicos, mientras que se desincentivará el crecimiento en zonas sin las condiciones mínimas de infraestructura. La creación de las ZDP permitirá optimizar el uso del suelo, protegiendo nuestras zonas naturales y fomentando un desarrollo urbano más sostenible.

No basta con que una vivienda sea económica en su adquisición si su ubicación genera altos costos de transporte, inaccesibilidad a servicios y mayor contaminación. Por ello, el artículo 3 se reformará para que el Instituto de la Vivienda priorice proyectos en las Zonas de Densificación Prioritaria (ZDP), asegurando que los nuevos desarrollos sean accesibles, bien integrados al entorno urbano y ubicados en áreas con buena infraestructura y transporte, lo que hará estas viviendas más asequibles en términos de costos indirectos.

A su vez, un aspecto clave de esta propuesta es la modificación al artículo 4, que facultaría al Instituto para establecer mecanismos de orientación de los apoyos y subsidios para la vivienda de interés social hacia las áreas que cumplan con los criterios de las Zonas de Densificación Prioritaria (ZDP). El Estado debe encausar sus recursos hacia modelos urbanos eficientes, evitando el financiamiento de desarrollos que contribuyan al crecimiento disperso y a la degradación de la calidad de vida de los ciudadanos.

Este enfoque garantizará que los esfuerzos del Instituto de la Vivienda se concentren en las áreas que ya cuentan con la infraestructura básica, mejorando la calidad de vida de los habitantes de Nuevo León. Además, contribuirá al ordenamiento territorial, evitando el gasto innecesario de recursos públicos en proyectos que no aporten al desarrollo ordenado y sostenible del Estado.

El objetivo final es lograr un modelo de vivienda más compacto y conectado, que optimice el uso del suelo, proteja las zonas naturales y, lo más importante, garantice a los nuevoleonenses el derecho a una vivienda digna, ubicada de manera estratégica en las zonas con mayor potencial de desarrollo.

Por lo anterior vertido, se somete a la consideración de este H. Congreso el siguiente proyecto de:

DECRETO

ÚNICO.- Se reforman los artículos 3, fracción I, y 4, fracción I, y se adicionan una fracción IV al artículo 3, un artículo 3 BIS y una fracción XXV al artículo 4 de la **LEY DEL INSTITUTO DE LA VIVIENDA DEL ESTADO 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 y **vivienda asequible en términos de acceso y costos indirectos** en Nuevo León, enfocados principalmente a la atención de la población de escasos recursos económicos, **priorizando aquellos proyectos ubicados en Zonas de Densificación Prioritaria (ZDP) definidas en esta Ley y su Reglamento;**

IV. Coordinar la delimitación, declaración y promoción de las Zonas de Densificación Prioritaria (ZDP) en el Estado, conforme a los criterios de proximidad, cobertura de redes, estándar de calle e Índice de Amenidades Esenciales (IAE) establecidos en el Reglamento Interior del Instituto de la Vivienda de Nuevo León.

Artículo 3 Bis.- Para los efectos de esta Ley, se definen las Zonas de Densificación Prioritaria (ZDP) como aquellos polígonos que cumplen con los criterios de proximidad a transporte, cobertura de infraestructura y acceso a servicios. El Instituto dará prioridad a las acciones de vivienda que se localicen dentro de estas zonas.

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

I.- Coordinar las acciones e inversiones que realice el Ejecutivo Estatal para el estudio, planeación, formulación de proyectos y ejecución de programas de vivienda urbana o rural, **priorizando los proyectos en Zonas de Densificación Prioritaria (ZDP)**, destinados predominantemente a la población de escasos recursos económicos;

XXV.- Establecer los mecanismos para orientar los apoyos y subsidios para la vivienda de interés social hacia las áreas que cumplan con los criterios de las Zonas de Densificación Prioritaria (ZDP), con el fin de fomentar un desarrollo urbano más ordenado.

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO.- El Instituto de la Vivienda de Nuevo León dispondrá de un plazo de hasta noventa (90) días naturales posteriores a la entrada en vigor del presente Decreto para reformar su Reglamento.

Monterrey, Nuevo León a la fecha de su presentación



GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO

INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA
SEPTUAGÉSIMA SÉPTIMA LEGISLATURA AL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO DE
NUEVO LEÓN

