

Año: 2010

Expediente: 6466/LXXII

# *H. Congreso del Estado de Nuevo León*



## LXXII Legislatura

**PROMOVENTE:** C. DIP. MARIA DE LOS ANGELES HERRERA GARCIA,  
INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DEL PRD.

**ASUNTO RELACIONADO A:** ESCRITO MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE  
REFORMA POR MODIFICACION DE LA FRACCION II DEL ARTICULO 204 Y  
FRACCION V DEL ARTICULO 208 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO,  
EN RELACION A LA SUPERFICIE MINIMA DE LOS LOTES DE VIVIENDA UNIFAMILIAR.

**INICIADO EN SESIÓN:** 06 de Septiembre del 2010

**SE TURNÓ A LA (S) COMISION (ES): Desarrollo Urbano**

**Oficial Mayor  
Lic. Luis Gerardo Islas González**

**C. DIP. JOSEFINA VILLARREAL GONZALEZ.  
PRESIDENTE DE LA DIRECTIVA.  
DE LA LXXII LEGISLATURA.  
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO.  
PRESENTE.-**

La suscrita María de los Ángeles Herrera García, Coordinadora de la Fracción Legislativa del Partido de la Revolución Democrática. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 68 y 69 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, 102, 103 y demás relativos del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso, acudo con la finalidad de presentar Iniciativa de Reforma por Modificación de la fraccion segunda del articulo 204 y fracción Quinta del articulo 208 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado. Conforme a la siguiente:

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.-**

Honorable Asamblea, como ustedes seguramente habran tenido conocimiento, ha sido del dominio publico que en los ultimos diez años se ha disparado considerablemente la demanda de vivienda en el Estado, fundamentalmente en aquellos municipios de la zona metropolitana cuyo crecimiento poblacional se ha intensificado

vertiginosamente, unos por razones de su desarrollo industrial, comercial, de accesible comunicación con la adecuada movilidad de personas de manera sustentable. Otros donde estos fenomenos detonadores del progreso no estan del todo presentes, simplemente han resultado lugares atractivos para la inversión inmobiliaria, como ciudad Benito Juarez o Zuazua, donde la mancha urbana se ha hido extendiendo alcanzando niveles de ultracrecimiento que ha triplicado su numero de habitantes en los ultimos tres años.

No obstante lo anterior, es preciso reconocer que la normatividad en materia de desarrollo urbano que compete a los distintos ordenes de gobierno no ha resultado eficiente para garantizar el derecho fundamental y asistencial de nuestros conciudadanos para tener acceso a una vivienda digna, por esa justificada razon consideramos que es responsabilidad de los poderes publicos, incluyendo a esta soberania, reivindicar esa premisa constitucional que de manera irregular les ha sido negada.

En virtud de que se advierte injusto que al estar pagando los financiamientos de vivienda mas onerosos del mundo, en cuanto a plazos y pago de intereses, en esa condición los acreditados hipotecan toda su vida laboral con las instituciones del Estado o negociaciones mercantiles privadas, para forjar un patrimonio, ante un sacrificio de

esa naturaleza obviamente que les asiste pleno derecho en la adquisición de una vivienda que les permita vivir decorosamente, edificadas en lugares seguros con servicios públicos y materiales de buena calidad, en función de sus componentes ambientales, con la extensión o espacio necesario para que las personas que las habitan estén en posibilidad de preservar en ellas las condiciones de intimidad y autonomía moral, con amplio margen de satisfacción en sus planes de vida.

Estas características citadas con antelación propias de una vivienda decorosa, constituyen indicadores aceptados internacionalmente, así se ha reconocido en la estrategia mundial de vivienda preparada por la ONU la cual establece "Que la vivienda adecuada se define como un lugar donde poderse aislar si se desea espacio adecuado, iluminación y ventilación apropiadas una infraestructura básica adecuada y una ubicación también adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos todo ello a un costo razonable.

Sin embargo, dichos parámetros no podrán convertirse en una realidad para los habitantes del Estado, mientras que en la fracción segunda del artículo 204 y quinta del artículo 208 que se pretenden modificar de la Ley de Desarrollo Urbano Vigente,

prevalezca como superficie minima para los lotes de vivienda unifamiliar 98 metros cuadrados en los fraccionamientos de urbanización inmediata y progresiva, este criterio rigorista afecta en forma directa el primero de los elementos mas importantes en la medición del concepto vivienda digna, relacionado con su espacio y extensión, con mayor razon si tomamos en cuenta que en el caso de los fraccionamientos de urbanización inmediata, que son los mas favorecidos en el ambito comercial, la fracción tercera del articulo 204 de la Ley de Desarrollo Urbano en Vigor exige que los lotes de vivienda unifamiliar tengan como minimo 37 metros cuadrados de area libre de edificación, que restados a los 98 metros cuadrados a que se refiere la fracción segunda del numeral anteriormente citado, reduce el area destinada para construcción a un perimetro de 61 metros cuadrados situación que logicamente va ha generar una condición de hacinamiento y mala calidad de vida, para quienes habiten una vivienda edificada en un superficie de esas dimensiones, como ha ocurrido en los municipios conurbados de Zuazua, Garcia y Ciudad Benito Juarez, donde la gente con justa razon a rechazado que sigan construyendo las famosas mini-casitas en virtud de que no responden a los indicadores mas elementales para la medición de una vivienda digna, de acuerdo a lo anterior es evidente que constituye una necesidad de orden publico en el sentido de que se amplien la cantidad

minima de metros cuadrados para la construcción de vivienda unifamiliar tanto en los fraccionamientos de urbanización inmediata como progresiva en beneficio del interes colectivo y una mejor calidad de vida para los habitantes del Estado, ademas es necesario manifestar que para este Grupo Legislativo no ha pasado desapercibido que apoyados en la ambigüedad de la Ley de Ordenamiento Territorial promulgada en el sexenio del señor Fernando Canales Clarión, los desarrolladores inmobiliarios fueron autorizados ilegalmente por un periodo de mas de diez años para construir miles de vivendas indecorosas y de mala calidad a precios exorbitantes ocasionando condiciones inhumanas de hacinamiento a quienes las adquirieron, porque tenian la facultad de decidir la superficie minima de los lotes según la fracción segunda del articulo 150 de esa ignominiosa Ley, ahora abrogada en consecuencia consideramos de elemental justicia reivindicar el derecho ciudadano a tener una vivienda digna como lo hemos venido mencionando en el cuerpo de esta iniciativa.

De acuerdo a esta exposición de motivos fundada y motivada, solicito la aprobación del presente decreto.

**Único:** Reforma por Modificación de la fraccion segunda del artículo 204 y fracción Quinta del artículo 208 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado Para quedar como sigue:

**Art. 204.-** Ademas de lo señalado en los artículos 201 y 202 de esta Ley, la autorización de fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se sujetara a las siguientes disposiciones:

- I.- -----
- II.- Los lotes de vivienda unifamiliar tendran una dimesión minima de 105-ciento cinco metros cuadrados;
- III.-----
- IV.-----
- V.-----
- VI.-----
- VII.-----
- VIII.-----
- IX.-----

X.-----

**Art. 208.-** los fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva se sujetaran a las siguientes dispocisiones:

I.-----

II.-----

III.-----

IV.-----

V.- Los lotes de vivienda unifamiliar tendran una dimesión minima de 105-ciento cinco metros cuadrados;

VI.-----

VII.-----

VIII.-----

IX.-----

X.-----

XI.-----

XII.-----

XIII.-----

XIV.-

**TRANSITORIO.-**

**ÚNICO.-** La presente reforma entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

**Atentamente.**

**Monterrey, Nuevo León a 06 de Septiembre del 2010.**



**Dip. MARIA DE LOS ANGELES HERRERA GARCIA**

Coordinadora del Grupo Legislativo del PRD.