





La suscrita diputada Cinthya Yamilie Millán Estrella, en mi calidad de Presidenta de la Comisión de Defensa de los Límites de Quintana Roo y Asuntos Fronterizos y Representante Legislativa del Partido Acción Nacional en la H. XVII Legislatura del Poder Legislativo del Estado de Quintana Roo, en uso de la facultad que me confiere la fracción II del artículo 68 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo y los artículos 140 y 141 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Quintana Roo, me permito someter a la consideración de esta Honorable Legislatura, la presente INICIATIVA DE DECRETO POR LA QUE SE REFORMAN LAS FRACCIONES I, II y III DEL ARTÍCULO 23 DE LA LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO; con base en la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Actualmente nuestro país se encuentra inmerso en un proceso socio-territorial que tiende a una urbanización acelerada, ello se ha traducido en nuevas oportunidades para sus habitantes y grandes desafios para lograr el desarrollo integral y sustentable que es deseable.

El derecho a una vivienda adecuada es reconocido como un derecho humano, y se encuentra contemplado en el artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 y en el artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966. Asimismo, otros tratados internacionales de derechos humanos han reconocido el derecho a una vivienda adecuada o algunos de sus elementos, como la protección del hogar y la privacidad.1

¹https://www.ohchr.org/es/special-procedures/sr-housing/human-right-adequatehousing#:~:text=EI%20Comité%20de%20Derechos%20Económicos,y%20dignidad%20en%20alguna%20parte.





De igual forma, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales² de las Naciones Unidas, ha hecho hincapié en que el derecho a una vivienda adecuada no debe interpretarse de forma restrictiva, sino entenderse más bien como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en un territorio. Las características del derecho a una vivienda adecuada están definidas principalmente en las observaciones generales del Comité N.º4, relativa al derecho a una vivienda adecuada de 1991³.

Este mismo comité señala:

- "...que una vivienda adecuada debe cubrir ciertos elementos para ser consideradas como tal, éstos son tan fundamentales como la oferta y disponibilidad básicas de vivienda, es así, que para que una vivienda sea adecuada, debe reunir requisitos mínimos, alguno de ellos son:
- 1.- Seguridad de la tenencia: la vivienda no es adecuada si sus ocupantes no cuentan con cierta medida de seguridad de la tenencia de la vivienda que les garantice protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenzas.
- 2.- Disponibilidad de servicios materiales, instalaciones e infraestructura: la vivienda no es adecuada si sus ocupantes no tienen agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas, energía electrica, calefacción, alumbrado y sistema de eliminación de residuos.
- 3.- Asequibilidad: la vivienda no es adecuada si no puede conseguirse de manera que que su costo ponga en peligro o dificulte el disfrute de otros derechos humanos por sus ocupantes.
- 4.- Habitabilidad: la vivienda no es adecuada si no garantiza seguridad física o <u>no</u>

 <u>proporciona espacio suficiente</u>, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales.

²https://www.ohchr.org/en/treaty-bodies/cescr

³https://www.escr-net.org/es/recursos/observacion-general-no-4-derecho-una-vivienda-adecuada-parrafo-1-del-articulo-11-del-pacto





5.- Accesibilidad: la vivienda no es adecuada si no se toman en consideración las necesidades especificas de inclusión..."

Por otra parte, la Constitución Politica del Estado de Quintana Roo señala que:

"Artículo 13.-

. . .

Toda familia tiene derecho a disfrutar <u>de vivienda digna y decorosa</u>. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo, en concordancia y coordinación con las leyes federales sobre la materia..."

De igual forma, la Ley de Vivienda del Estado de Quintana Roo señala que:

"...Artículo 2.- Todos los habitantes de Quintana Roo tienen derecho a una vivienda adecuada, digna y decorosa, considerándose por esta la que cumpla con las disposiciones jurídicas nacionales e internacionales aplicables, en materia de asentamientos humanos y construcción, habitabilidad, accesibilidad, salubridad y sustentabilidad, que cuente con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a la propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.

Asimismo que permita el disfrute de la intimidad y la integración social y urbana..."

Según la Organización Mundial de la Salud (OMS), el hacinamiento es el resultado de un desajuste entre la vivienda y la familia. El nivel de hacinamiento se relaciona con el tamaño y diseño de la vivienda, incluida la superficie para las habitaciones, y con el tipo, tamaño y necesidades familiares, el hecho de que un hogar esté "hacinado" depende no sólo del número de personas que comparten la vivienda, sino de las condiciones mismas, una de ellas es, el espacio que proporciona.⁵

⁴idem

https://www.ncbi.nlm.nih.gov/books/NBK583397/#:~:text=El%20hacinamiento%20es%20el%20resultado,los%20huéspedes%20por%20per%C3%ADodos%20prolongados.





Ahora bien, la ONU-Habitat estima que, al menos, el 38.4% de la población de México habita en una vivienda no adecuada; es decir, en condiciones de hacinamiento, hecha sin materiales duraderos, o carece de servicios mejorados de agua o saneamiento⁶. En México existen 34.8 millones de viviendas de las cuales, 8.5 millones tienen algún tipo de rezago habitacional, los más comunes son los que registran hacinamiento, falta de servicio sanitario o carencias en los materiales de construcción, así lo reportó la Comisión Nacional de Vivienda, según datos del Censo 2022 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), en el que se detalla que el 26.6% de la población vive en condición de alguno de éstos rezagos y que se concentran en su mayoría en el centro y sur del país. ⁷

De acuerdo con el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (Coneval), el 16% de los quintanarroenses se encuentran habitando viviendas con dimensiones no acordes con el numero de personas que ahí habitan⁸, ocupamos el nada honroso cuarto lugar en hacinamiento habitacional contradictoriamente a la extensión territorial que ocupa nuestro estado; en otras palabras, la falta de espacio en los hogares para las familias quintanarroenses no es suficiente para ser considerada una vivienda adecuada, ello implica que se este vulnerando su derecho humano a disfrutar de una vivienda digna y decorosa; ahora bien, las viviendas de interés social⁹, son aquellas que están destinadas a las personas que tienen ingresos menores a cuatro salarios minimos, en consecuencia, la mayor parte de las personas de clase media, tiene la necesidad de adquirir para sí y su familia una vivienda de interes social.

En la actualidad, nuestra ley local ha permitido que la construcción de dichas viviendas sean cada vez mas pequeñas, y con ello, el espacio recreacional para una

⁶https://onuhabitat.org.mx/index.php/la-vivienda-en-el-centro-de-los-ods-en-mexico

https://www.gob.mx/sedatu/prensa/8-5-millones-de-viviendas-en-rezago-habitacional-conavi?idiom=es-MX

⁸https://www.coneval.org.mx/coordinacion/entidades/QuintanaRoo/Paginas/principal.aspx

⁹http://www.burovarquitectos.com/blog/2015/6/16/un-anlisis-sobre-casas-de-inters-social-en-mxico





familia sea considerado mínimo y no adecuado para su desarrollo social, pudiendose considerar que viven en grados de hacinamiento.

Año	Lotes unifamiliares de las categorías económica o de interés social.	Lotes unifamiliares de la categoría media.	Lotes unifamiliares de la categoría residencial.
1980	Frente 8 metros Superficie 120 metros2 Area libre 20%	Frente 10 metros Superficie 200 metros2 Area libre 20%	Frente 12 metros Superficie 300 metros2 Area libre 20%
1992	Frente 7.2 metros Superficie 110 metros2 Area libre 20%	Frente 10 metros Superficie 200 metros2 Area libre 20%	Frente 12 metros Superficie 300 metros2 Area libre 30%
2018 al 2023	Frente 6.0 metros Superficie 108 metros2 Area libre 15%	Frente 7.2 metros Superficie 144 metros2 Area libre 20%	Frente 8 metros Superficie 180 metros2 Area libre 25%



Es evidente que en nuestras leyes locales, han tenido un detrimento considerable al normar la superficie en metros cuadrados mínimos para la construcción de las areas habitacionales de las familias que más lo necesitan en nuestro Estado, ya que como puede apreciarse, en años anteriores la superficie de las viviendas era más ámplia, y con ello, más adecuadas a las necesidades de las familias quintanarroenses, sobre todo en relación a las viviendas de interes social; en la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado





de Quintana Roo, contempla que las medidas mínimas para la construcción por lote en los fraccionamientos de las viviendas de interés social, sea de 6 metros de frente con una superficie de 108 m2; de igual forma, según datos sobre los "Criterios Técnicos para una Vivienda" emitido por la Comisión Nacional de Vivienda, se refiere que "una vivienda de interes social deberá tener por lo menos una habitación o en su caso dos, un baño, una cocina así como una sala comedor" 10, ello implica que una familia de 5 personas, es decir, dos adultos y tres menores, no les sea suficiente una vivienda de interes social para su sano desarrollo personal, considerándose un hacinamiento en las viviendas; cabe destacar que de acuerdo a las más prestigiosas consultoras inmobiliarias del país, "ocho de cada 10 compradores de viviendas de interes social, elige tener más espacio con costos acordes a sus necesidades".11

Es el caso que, de acuerdo con el Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024, el proyecto denominado "Tren Maya" es la infraestructura de la actual administración del Gobierno Federal, y uno de los elementos de fondo en la propuesta, es la del desarrollo que contiene la obra en los Estados de Tabasco, Campeche, Yucatan y Quintana Roo¹²; de igual forma, el Gobierno Federal ha señalado que éste proyecto fortalecerá el ordenamiento territorial de la región, y potencializará la industria turística generará una derrama económica e incrementará la conectividad en la península de Yucatán, realizando entre ellos, diversos proyectos de desarrollo donde se instalaran hoteles, restaurantes, centros comerciales así como viviendas¹³, de igual forma en nuestro Estado, se estan desarrollando diversos proyectos de infraestructura, como lo son el Aeropuerto de Tulum y el Puente Nichupté, implicando un desarrollo notable y económico para nuestra entidad, de aquí la importancia de que el nivel de vida vivienda digna sea elevado en razón de los próximos desarrollos y para favorecer a nuestros habitantes.

10https://www.conavi.gob.mx/gobmx/pnr/10.-Criterios_Vivienda_Adecuada.pdf

12https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5565599&fecha=12/07/2019#gsc.tab=0

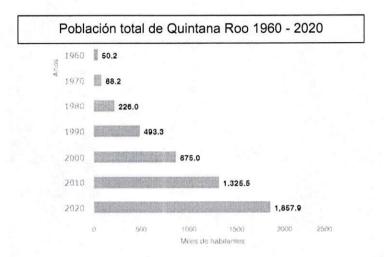
13https://www.gob.mx/trenmaya

¹Lamudi e Inmuebles 24 son plataformas inmobiliarias que forman parte del grupo global EMPG que cuentan con un amplio repertorio de posibilidades para no solo anunciar propiedades, sino tambien dan información de los datos del sector inmobiliario.





Cabe señalar que según datos de los censos de población realizados por el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, en nuestra entidad, al año 2020, la población de Quintana roo ha crecido¹⁴:



Es así que considerando que nos encontramos en un acelerado desarrollo territorio-poblacional en nuestra entidad, debe ser contemplada la necesidad de legislar un incremento de cuando menos 120 metros cuadrados de superficie para las viviendas de interés social, en comparación a los 108 metros cuadrados que actualmente contiene Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo, debido a que, estos 12 metros más de superficie, permitirá una mejora significativa para la calidad de vida de sus ocupantes.

Ahora bien, se debe señalar de igual forma, que este aumento de superficie, no aumentará el precio en una medida que afecte los ingresos de la ciudadanía, pues la propia clasificación de la vivienda de interés social o económica emitida por el Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV) de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano¹⁵, "puntualiza que el precio de éstas, tiene un límite

¹⁴https://cuentame.inegi.org.mx/monografias/informacion/qroo/poblacion/dinamica.aspx?tema=me&e=23

¹⁵https://sniiv.sedatu.gob.mx/Indicadores/Pnv2





establecido, por lo que de ninguna manera esta modificación representará un costo excesivo para las familias de Quintana Roo", y toda vez que tienen derecho al acceso de una vivienda aduecuada con el espacio suficiente para su sano desarrollo de acuerdo a lo establecido en las normas internacionales y locales.

Por todo lo anteriormente expuesto, me permito elevar a la respetable consideración de este Alto Pleno Deliberativo, la siguiente:

INICIATIVA DE DECRETO POR LA QUE SE REFORMAN LAS FRACCIONES I, II Y III DEL ARTÍCULO 23 DE LA LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, al tenor siguiente:

ÚNICO: Se reforman las fracciones I, II y III del artículo 23 de la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo, para quedar en los siguientes términos:

Artículo 23. Los lotes y unidades de aprovechamiento exclusivo de tipología habitacional tendrán las siguientes medidas mínimas:

I. Los lotes unifamiliares de las categorías económica, popular y tradicional, tendrán un frente no menor a 8.0 metros, una superficie no menor a 120 metros cuadrados y un área libre mínima del 20%. Deberá dejar libre de construcciones al frente un mínimo de 2 metros con respecto del alineamiento como área verde y arborización, que podrá tomarse en cuenta como parte del área libre de construcción;

II. Los lotes unifamiliares de la categoría media, tendrán un frente no menor a 10 metros, una superficie no menor a 200 metros cuadrados y un área libre mínima del 20%. Deberá dejar libre de construcciones al frente de 2.50 metros con respecto del alineamiento, como área verde y arborización, que podrá tomarse en cuenta como parte del área libre de construcción;





III. Los lotes unifamiliares de las categorías residencial y residencial plus tendrán un frente no menor a 12 metros, una superficie no menor a 300 metros cuadrados y un área libre mínima del 30%. Deberá dejar libre de construcciones un frente mínimo de 4 metros, con respecto del alineamiento como área verde y arborización, que podrá tomarse en cuenta como parte del área libre de construcción;

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

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

SEGUNDO. - Se derogan todas las disposiciones de igual o menor jerarquía, que contravengan y/o se opongan a lo dispuesto por este decreto.

EN LA CIUDAD DE CHETUMAL, QUINTANA ROO A LOS VEINTIOCHO DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS.

DIP CINTHYA YAMILIE MILLAN ESTRELLA.
REPRESENTANTE LEGISLATIVA

DEL PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

