



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

**COMISIONES UNIDAS DE DESARROLLO
URBANO Y DE ESTUDIOS LEGISLATIVOS
CON OPINIÓN DE LA COMISIÓN
ESPECIAL DE LA VIVIENDA**

HONORABLE ASAMBLEA LEGISLATIVA:

A las Comisiones unidas de Desarrollo Urbano y de Estudios Legislativos con la opinión de la Comisión Especial de la Vivienda, se turnó para estudio y dictamen, la **Iniciativa de Decreto mediante el cual se reforman diversos artículos de la Ley para el Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, a fin de garantizar a toda persona la adquisición de lotes de terrenos en los fraccionamientos de tipo habitacional popular**, promovida por el Diputado Alejandro Cenicerros Martínez del Partido del Trabajo, integrante de la LXI Legislatura.

Al efecto, quienes integramos las Comisiones de referencia, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 35 párrafos 1 y 2 inciso k), 36 párrafo 1 inciso d), 38, 43 párrafo 1 incisos e), f), y g), 44, 45, 46 párrafo 1 y 95 de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado, tenemos a bien presentar el siguiente:

DICTAMEN

I. Antecedentes.

La Iniciativa de mérito fue debidamente recibida y turnada por el Presidente de la Mesa Directiva a las Comisiones que formulan el presente Dictamen, cuyos integrantes tuvimos a bien reunirnos en la Sala de Comisiones de este Honorable Congreso del Estado, a fin de analizar la acción legislativa que nos ocupa y emitir nuestra opinión al respecto.

II. Competencia.

Este Poder Legislativo es competente para conocer y resolver en definitiva el presente asunto, con base en lo dispuesto por el artículo 58 fracción I de la Constitución Política local, que le otorga facultades al Congreso del Estado, para expedir, reformar y derogar las leyes y decretos que regulan el ejercicio del poder público, como es el caso que nos ocupa, el cual propone reformar, adicionar y derogar diversas disposiciones de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

III. Objeto de la acción legislativa.

El objeto de la acción legislativa sometida a consideración de las Comisiones que dictaminan, es realizar diversas adecuaciones a la ley de la materia, a fin de garantizar en Tamaulipas el acceso a una vivienda digna y decorosa, a fin de que toda persona pueda adquirir predios urbanos que consten de una superficie amplia y cuenten con servicios públicos básicos, como núcleo esencial de los derechos reconocidos a todas las personas en los ordenamientos nacionales e internacionales.

IV. Análisis del contenido de la Iniciativa.

Señala el accionante en su iniciativa, que el artículo 1o. de la Carta Magna, vigente a partir del 11 de junio de 2011, dispone en su parte inicial que todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en la Constitución y en los tratados internacionales de los que México sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que la misma establece.

Agrega en ese sentido, que todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad, reza en su primera parte el tercer párrafo del citado artículo 1o.

Bajo tal premisa, expresa que el mismo precepto constitucional, en su último párrafo, prohíbe toda discriminación en nuestro país.

Disposición que armoniza con el contenido esencial del artículo 1o. de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, que proclama:



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

“Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos y, dotados como están de razón y conciencia, deben comportarse fraternalmente los unos con los otros.”

Aduce que en ese contexto, la presente iniciativa pretende plantear medidas legislativas destinadas a garantizar en Tamaulipas el acceso a una vivienda digna y decorosa, y hacer posible - como primer paso en esa dirección- el derecho de toda persona a la adquisición de predios urbanos con servicios públicos básicos, como núcleo esencial de los derechos reconocidos a todas las personas en los ordenamientos nacionales e internacionales, que son necesarios para garantizar un nivel de vida adecuado.

Continúa expresando que debemos tener presente que el artículo 4o. de la Carta Magna reconoce el derecho humano a la vivienda, entre una amplia gama de derechos, pues dispone que,

“Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.”

Así también manifiesta, que los tribunales del Poder Judicial de la Federación ya empiezan a emitir criterios sustantivos que, tarde o temprano, podrán hacer realidad en la esfera jurídica de las personas una serie de derechos inherentes a su dignidad como seres humanos.

Señala que como ejemplo de lo anterior, existe la tesis del Primer Tribunal Colegiado del Vigésimo Cuarto Circuito, que nos ilustra en el tema. Veamos:



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

[TA]; 10a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Libro X, Julio de 2012, Tomo 3; Pág. 1835

“DERECHO HUMANO A LA VIVIENDA DIGNA. SU CONCEPTO CONFORME AL DERECHO INTERNACIONAL Y A LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

El derecho a una vivienda digna, como derecho fundamental del ser humano, es tutelado tanto por el derecho internacional como por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y lo conceptualizan como: "el derecho de todo hombre, mujer, joven y niño a acceder y mantener un hogar y una comunidad seguros en que puedan vivir en paz y con dignidad"; es decir, se trata de un derecho humano de segunda generación, denominado por la doctrina o teoría jurídica como constitucionalismo social, que permite romper la antinomia entre la igualdad jurídica y la material o de hecho, que condicionaba a que la igualdad de derecho se quedara en gran medida en teoría, porque la contradecía la desigualdad de hecho, tal elemento distintivo lo constituye la circunstancia de que las normas internacionales, constitucionales programáticas, se desenvuelvan en disposiciones jurídico reglamentarias que contienen las acciones, medidas, planes, instrumentos, apoyos, instituciones y organismos gubernamentales, tendientes a empatar las condiciones materiales para hacer viable el acceso de la clase trabajadora al derecho a la vivienda.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO CUARTO CIRCUITO

Amparo directo 444/2011. Ramón Cárdenas Contreras. 12 de enero de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco Olmos Avilez. Secretario: Jaime Rodríguez Castro."



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

Derivado de lo anterior manifiesta, que la definición que asimila dicha tesis, armoniza con los elementos fundamentales del derecho a una vivienda adecuada tal como se define en la Observación General No. 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas. Aun cuando la adecuación se determina en parte por factores sociales, económicos, culturales, climáticos, ecológicos, el Comité considera que, aun así, es posible identificar algunos aspectos de ese derecho que se deben tener en cuenta. Entre ellos figuran: a) la seguridad jurídica; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) accesibilidad; f) lugar, y g) adecuación cultural.

Aunado a esto, manifiesta que el texto del artículo 49 fracción II de la Ley para el Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, aunque dice garantizar que las familias cuyo ingreso mensual no rebase los seis salarios mínimos pueden adquirir lotes de terreno en fraccionamientos de tipo habitacional popular, en los hechos, tal garantía es solo aparente.

Agrega que, eso ocurre en la medida que, simultáneamente, la ley faculta a las autoridades estatales y municipales a ofertar lotes de ese tipo de fraccionamientos a los desarrolladores de vivienda que, como sabemos, generalmente, son negocios privados.

Refiere que, de esta manera, el Estado pone en riesgo de grave afectación el derecho humano que el legislador pretendió garantizar, al grado que convierte a las personas de escasos recursos económicos en meros clientes cautivos del mercado inmobiliario, cuya lógica es la *ley de oferta y la demanda*, no el interés general de la comunidad.

En ese contexto señala, que tal opción encarece los terrenos que inicialmente se destinan de modo preferente a los trabajadores; pero que, al final del día, pueden pasar a manos privadas.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

Aduce que, de esta manera, podría estarse en presencia de un fraude a la ley, es decir, en un acto de vulneración a los derechos humanos, a partir de que el Estado, supuestamente al amparo de la ley, transfiere un negocio redondo a los fraccionadores, con el agravante que, en un caso extremo, la redacción del precepto, desde un inicio, permite a los desarrolladores privados de vivienda ahorrarse ciertos trámites y requisitos para constituir un fraccionamiento de ese tipo.

El accionante señala que el Estado, entonces, simplemente se desentiende de sus deberes frente a la comunidad, al descargar en otros su responsabilidad como si los derechos humanos no existieran, con el consecuente negocio que implica dejar en manos o intereses privados la enajenación final de lotes de terrenos, urbanizados o no.

Así también manifiesta que esa disposición, evidentemente no debería ser una opción válida que autorice la ley. Por eso se propone su modificación, en términos del articulado del presente proyecto.

Refiere que otro de los aspectos manifiestamente irregulares de la actual regulación, consiste en la exigua superficie asignada en la ley a los lotes de terreno que se autoriza comercializar en el caso de los fraccionamientos de tipo habitacional popular.

En ese contexto, señala que son tan reducidos los espacios de esos predios, que definitivamente atentan contra la dignidad de las personas que los habitan, pues carecen de la ventilación, iluminación y privacidad suficientes para que hagan una vida normal.

Aduce que por más que a este tipo de asentamientos humanos lo defina la ley como *"aquél predominantemente habitacional, que se localiza en zonas previstas en los programas para densidad alta, a fin de atender preferentemente a la población de menores ingresos"*, a final de cuentas, lo "preferente" suele diluirse, al preferir el Estado a los empresarios desarrolladores de vivienda.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

Agrega que esto acontece porque, en la redacción actual, el inciso f) de la fracción II del artículo 49 de la ley, que autoriza a las autoridades estatales y municipales a ofertar *" lotes a los desarrolladores de vivienda, quienes al adquirir quedarán obligados a concluir la urbanización en su totalidad, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 51 y 52 Bis de esta ley"*

Refiere que en ese tenor, el concepto "urbanización secuencial", que se agrega en ese tipo de fraccionamientos se define en la fracción LIV del artículo 5 del citado ordenamiento legal, como *"el proceso de urbanizar parcialmente un fraccionamiento popular, de forma tal que puede comercializarse por la autoridad competente sin que cuente con la urbanización total"*, aunado a la exigua superficie de los predios de ese tipo de asentamientos, revelan la evidente vulneración a los derechos inherentes a la dignidad de las personas.

Por lo anterior expresa que las disposiciones que prevén dicha permisión resultan inaplicables en un régimen de derecho, en la medida que, con ello, se altera lo establecido en las normas de fuente internacional y de derecho interno que a continuación se expresan.

En efecto, **el Protocolo Adicional a la Convención Americana sobre Derechos Humanos en Materia de Derechos Económicos, Sociales y Culturales**, "Protocolo de San Salvador", establece:

Artículo 2

Obligación de Adoptar Disposiciones de Derecho Interno, si el ejercicio de los derechos establecidos en el presente Protocolo no estuviera ya garantizado por disposiciones legislativas o de otro carácter, los Estados partes se comprometen a adoptar, con arreglo a sus procedimientos constitucionales y a las disposiciones de este Protocolo las medidas legislativas o de otro carácter que fueren necesarias para hacer efectivos tales derechos.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

Artículo 11

Derecho a un Medio Ambiente Sano

1. Toda persona tiene derecho a vivir en un medio ambiente sano y a contar con servicios públicos básicos.
2. Los Estados partes promoverán la protección, preservación y mejoramiento del medio ambiente.

El Pacto **Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales**, reconoce el derecho a la vivienda, en los términos siguientes:

Artículo 11

1. Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento.

2....

Por otra parte, la Declaración Universal de los Derechos Humanos, adoptada y proclamada mediante Resolución de la Asamblea General 217 A (III) del 10 de diciembre de 1948, estableció lo siguiente:



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

Artículo 25

1. Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.

2....

Añade que, es importante mencionar que uno de los criterios que orientan a la educación -en el artículo 3o. de la Constitución Mexicana- define a la democracia como un sistema de vida fundado en el constante mejoramiento económico, social y cultural del pueblo.

Argumenta que bajo ese parámetro, podemos concluir que, el mandato de elevar la calidad de vida de las familias, es nota distintiva de un buen gobierno cuando ese gobierno cumple y sus leyes guardan conexión o son interpretadas a la luz de las normas supremas de la Unión; pero toda injusticia, miseria y subdesarrollo, que empobrecen al pueblo son síntomas de otro tipo de gobierno.

Al respecto menciona que se debe tener presente entonces, que todo poder público dimana del pueblo, y se instituye para beneficio del pueblo. En ello radica la soberanía popular que el Partido del Trabajo alza como bandera de lucha en los movimientos sociales y políticos.

Argumenta que, el Artículo 115, de la Carta Magna, dispone en su fracción III, que los Municipios tendrán a su cargo las funciones y servicios públicos de limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos; calles, parques y jardines y su equipamiento.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Asimismo, en su fracción V, entre otras cosas, establece que los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

Finalmente, el numeral 121 fracción II de la Ley suprema del país, dispone que los bienes muebles e inmuebles se registrarán por la ley del lugar de su ubicación.

Con base en lo anterior manifiesta que de esta manera, hacer realidad bajo criterios de progresividad y no regresividad la plena efectividad de los derechos sociales, particularmente los referidos a la vivienda digna y decorosa y medio ambiente sano, en aras de la igualdad de oportunidades para toda la población, en el caso de las familias de menores ingresos económicos comienza, en un primer paso, con la posibilidad de adquirir lotes para vivienda a precios accesibles.

Por otro lado refiere que el Estado y los Ayuntamientos deben garantizar en sus respectivos ámbitos ese derecho concreto, mediante, por ejemplo, la adquisición de reservas territoriales, en cualquier concepto válido o figura legal, y la consecuente autorización, control y vigilancia de la utilización del suelo en sus respectivas jurisdicciones.

Al respecto menciona que si en el Estado de Tamaulipas no está garantizado el acceso a la vivienda -porque no lo está- consideremos al menos la necesidad de reformar la ley en esa dirección, procurando dar efecto útil a las normas generales nacionales e internacionales, para que todas las familias puedan recibir los apoyos y subsidios suficientes que les permitan tener un espacio físico donde vivir de manera digna, en condiciones de habitabilidad y seguridad, contando siempre con los servicios públicos básicos.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

El promovente expone que entre las razones que motivan la Iniciativa de modificación a la fracción II del artículo 49 de la Ley de Desarrollo Urbano, destaca el hecho notorio de que, mediante decreto número LXI- 135, publicado en el periódico oficial del Estado, de fecha 22 de noviembre de 2011, este Congreso reformó, adicionó y derogó diversas disposiciones de la Ley que se comenta, lo que significó un claro retroceso en la regulación atinente, situación que no es conforme al principio de progresividad de los derechos humanos.

En ese tenor, es pertinente reforzar algunas de las razones por las cuales estimo que el texto vigente de las porciones normativas de la fracción II del artículo 49 de la ley que se comenta, son manifiestamente inconstitucionales e inconvencionales:

a. La autorización de la figura de "urbanización secuencial" en fraccionamientos de tipo "habitacional popular", lleva aparejado el incumplimiento del deber de prestar los servicios públicos básicos a todos los habitantes, mientras la secuencia no se complete, previsión de la fracción II del artículo 49 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, que por ello vulnera el derecho a la vivienda digna y adecuada y a un medio ambiente sano, como parte de un nivel de vida adecuado, así como lo dispuesto en los incisos e) y g) entre otros de la base III del artículo 115 constitucional y 11 del Protocolo de San Salvador.

Así, por ejemplo: la actual permisión de vialidades de terracería en fraccionamientos de ese tipo, prevista en el inciso d) del multicitado artículo 49, y la ausencia de previsiones que regulen la prestación del servicio de limpia, recolección y traslado de residuos, así como el servicio adecuado de calles, parques y jardines y su equipamiento, y los demás que exige la ley para otra clase de fraccionamientos también infringe la constitución y los tratados internacionales, en los preceptos identificados a lo largo del presente escrito.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

b. La regulación de medidas y superficies exiguas de los lotes de terreno para vivienda que ofertan las autoridades competentes, con mínimos de 6 metros de frente, o 96 metros cuadrados de superficie; afecta el principio de habitabilidad de las viviendas que, de acuerdo a la ley cuestionada, pueden ser construidas en espacios tan reducidos, lesionando el derecho a la privacidad y la dignidad humanas con menoscabo al derecho a la vivienda adecuada.

c. La omisión de incluir regulación relativa a los planes de desarrollo urbano para solucionar problemas de vivienda de los grupos de personas minusválidas o discapacitados; y no solo de acceso y circulación por sus vialidades, cuestión que tampoco se garantiza adecuadamente, y que afecta los principios de igualdad y no discriminación, previstos en el artículo 3o., y el derecho reconocido en el artículo 18 inciso e) del Protocolo de San Salvador, así como el 1o. de la Constitución Federal, entre otros.

d. La antinomia consistente, por una parte, en la exclusividad de los organismos y las autoridades competentes en cuanto a la enajenación y venta de lotes de fraccionamientos de tipo habitacional popular, y por otra en la posibilidad legal de que las propias autoridades suscriban convenios con particulares para desarrollar fraccionamientos habitacionales populares, y de ofertar las propias autoridades lotes a empresas desarrolladoras de vivienda, implica que estas en su momento las podrán comercializar a otras personas; situación que afecta la certeza y garantía de que las personas de escasos recursos puedan adquirir esos lotes a bajo costo en los que construir sus viviendas. En otras palabras, la ley, en la fracción 11 del artículo 49, tiende a instituir políticas públicas de corte empresarial y mercantilista con menoscabo de los derechos sociales y del nivel de vida de los grupos en situación de pobreza.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

e. La configuración de un estado de cosas, por la cual la autoridad competente puede optar por delegar en empresas particulares que adquieran lotes para desarrollos de vivienda, bajo el deber de concluir la urbanización total de los fraccionamientos de tipo habitacional popular; implica para el estado o municipios tamaulipecos la posibilidad de eludir su deber originario de urbanización total de este tipo de fraccionamientos, pues en ninguna parte del artículo 49 o de la ley se prevé el supuesto de urbanización total de los fraccionamientos de tipo habitacional popular por los organismos del estado, y solo se prevé esa posibilidad en el inciso f) de su fracción II, en el supuesto de que las autoridades oferten lotes a esas empresas; situación que contrasta con una ley que se define como "*de orden público e interés social*", pero tiende a la privatización y a la regulación del mercado inmobiliario, encareciendo los precios de los terrenos.

Refiere el accionante que, la propuesta de reforma a la fracción II del artículo 49 de la Ley para el Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas que se somete a la consideración del Congreso sugiere establecer que las autoridades federales, estatales y municipales puedan desarrollar fraccionamientos de tipo habitacional popular, que sería aquel asentamiento humano predominantemente habitacional, que se localice en zonas previstas en los programas para densidad alta, a fin de atender a la población que carezca de lotes para construir su vivienda.

Continúa expresando que se trata de que la enajenación de lotes resultantes de tales fraccionamientos corresponda exclusivamente a los organismos federales, estatales y municipales, a fin de que dichos entes públicos estén en posibilidades de ofertar lotes de terrenos a precio accesible y cumplan requisitos, tales como:

- Dimensiones mínimas del frente y superficie de los terrenos, de manera que tengan las familias espacios suficientemente dignos, que les garanticen condiciones de habitabilidad y privacidad;
- Introducción de los servicios públicos básicos a fin de que las familias habiten dichos predios con dignidad;
- Proyectos ejecutivos sancionados por los organismos y autoridades responsables de prestar esos servicios;



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

- Desarrollo con área verde y de equipamiento: cordones y banquetas, pavimentación en todas sus vialidades interiores, y uno o más accesos pavimentados que conecten el asentamiento humano con la red vial pavimentada de la ciudad;

"Oferta de lotes a las personas y familias' que no cuenten con una propiedad, y exención de pago de las constancias y escrituras que expida el Instituto Registral y Catastral; en todo caso, asignación de lotes, apoyos y subsidios que se requieran;

- Adquisición legal de reservas territoriales y otras formas de propiedad.

Derivado de lo anterior, se advierte también la necesidad de reformar algunas definiciones del glosario del artículo 5 de la Ley para el Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas.

Con base en lo anterior manifiesta que de esta forma, propone sustituir la fracción XXVII con la definición de" FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL", reformar la fracción XXX con el concepto de "FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL POPULAR", así como una enmienda, desde la óptica de los derechos humanos, a lo que debe entenderse, en la fracción XXXI, por" FRACCIONAMIENTO IRREGULAR" y, finalmente, la derogación, del contenido de la fracción LIV.

Concluye expresando que con la reforma, y derogación respectiva, a las citadas fracciones del artículo 5o. referido, se complementa en sus términos el proyecto de decreto de la iniciativa que se dictamina.

V. Consideraciones de las Comisiones Dictaminadoras.

Del análisis efectuado a la acción legislativa que nos ocupa, estos órganos dictaminadores coincidimos con el promovente en precisar que las entidades federativas tienen la obligación de dar cumplimiento a lo que señala la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en el artículo 4o., el cual establece que:

"Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo."



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

En ese sentido, debemos entender como vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos, construcción, habitabilidad, salubridad y servicios, además de brindar a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su 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, la Ley de Vivienda, reglamentaria del artículo 4o. Constitucional, establece que la vivienda es un área prioritaria para el desarrollo nacional, y el Estado impulsará y organizará las actividades inherentes a la materia, por sí y con la participación de los sectores social y privado, de acuerdo con las disposiciones de la Ley.

En ese tenor, en el Estado de Tamaulipas contamos con la Ley para el Desarrollo Urbano del Estado, la cual tiene por objeto ordenar y regular los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de nuestra entidad, estableciendo al efecto las bases y lineamientos para determinar las reservas, usos y destinos de los predios, así como para regular el fraccionamiento, división, subdivisión y relotificación de terrenos urbanos.

Ahora bien, del análisis efectuado a las reformas propuestas en la Iniciativa que se dictamina, tenemos a bien emitir nuestras consideraciones con relación a cada una de éstas, haciéndolo en el orden en que se plantean, encontrando en primer término que el promovente pretende instituir los conceptos de fraccionamiento habitacional y fraccionamiento habitacional popular, reformando al efecto las fracciones XXVII y XXX del artículo 5 de la ley en comento, lo que a nuestra consideración se estima inviable en virtud de que, si bien es cierto resulta factible establecer en el glosario contenido en el numeral antes citado las definiciones de fraccionamiento habitacional y fraccionamiento habitacional popular, también lo es que la redacción que el promovente propone para tal efecto, contraviene los conceptos establecidos sobre estos tipos de fraccionamiento el artículo 49 de la ley que se pretende reformar.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Por lo que respecta a la reforma propuesta a la fracción XXXI del mismo artículo, respecto al concepto de fraccionamiento irregular, en donde se pretende adicionarle que debe considerarse también como tal a cualquier asentamiento humano que se constituya en contravención a las normas nacionales e internacionales de derechos humanos, consideramos que la definición establecida actualmente es la correcta, ya que la irregularidad de un fraccionamiento se ciñe a las características legales que debe acreditar para su autorización dentro del marco jurídico estatal.

Por lo que hace a la propuesta de derogación del concepto de urbanización secuencial establecida en la fracción LIV, es de señalarse que esta se define como el proceso de urbanización realizado parcialmente y de manera secuencial respecto de un fraccionamiento popular, con el propósito de que pueda comercializarse por la autoridad competente sin que cuente con la urbanización total, lo que no significa que en los plazos perentorios convenidos no vaya a urbanizarse de forma plena.

Cabe destacar que la urbanización secuencial en la actualidad resulta fundamental para incentivar la dinámica del desarrollo habitacional con relación a la construcción de fraccionamientos populares, lo que ha permitido en gran medida abatir los rezagos sociales en materia de vivienda, por lo que suprimir este método de urbanización desalentaría la inversión privada para este propósito.

Respecto a las reformas propuestas al artículo 49, es de señalarse que este numeral establece los tipos y características de los fraccionamientos, cuyo objeto es el de regular la división que sufre un predio mayor de diez mil metros cuadrados, que da como resultado lotes para ser enajenados como porciones de terreno individual, como acción de crecimiento urbano, clasificando según sus características en diversos tipos de fraccionamientos; y, en contraste, el proyecto de reforma que nos ocupa tiene como objeto plantear medidas legislativas destinadas a garantizar en Tamaulipas el acceso a una vivienda.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Con relación a lo anterior, cabe precisar que el tipo de fraccionamiento habitacional popular, señalado en la fracción II del artículo 49, tiene como característica fundamental, que es dirigido a atender a la población de menores ingresos, indicando en el inciso e), que el ingreso mensual no deberá ser superior a los seis salarios mínimos, así como, que la superficie mínima de los Lotes deberá ser de 96.00 metros cuadrados, al dejar por un lado estos elementos y sustituirlos para establecer cualquier persona que carezca de terreno para vivienda y que los lotes deberán contar con una superficie mínima de 160.00 metros cuadrados, dejará sin la posibilidad de que las personas con menos ingresos puedan adquirir un lote de terreno a bajo costo, ya que a mayor cantidad de superficie en metros, mayor costo, aunado a los servicios básicos, mayor sería el costo, afectando considerablemente a esta población de menores ingresos, así como a los organismos regularizadores.

Por los razonamientos antes expuestos, estimamos que, si bien es cierto la intención del promovente se centra en garantizar el acceso a una vivienda con mayores dimensiones y mejores condiciones de habitabilidad también lo es que las medidas propuestas desvirtúan el contexto de una vivienda popular al incrementar los costos inherentes a su adquisición, perjudicando así a las personas de escasos recursos que desean adquirir un lote de terreno a bajo costo, motivo por el cual consideramos improcedente la reforma propuesta al artículo 49.

Es de señalarse que la opinión de la Comisión Especial de la Vivienda se canalizó mediante la participación de los miembros del citado órgano legislativo, fortaleciendo así el proceso de dictaminación respectivo y la emisión del presente veredicto.

Por lo anteriormente expuesto, nos permitimos someter a la consideración de este alto Cuerpo Colegiado para su discusión y aprobación, en su caso, el siguiente:



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

PUNTO DE ACUERDO

ARTÍCULO ÚNICO.- Se declara improcedente la Iniciativa de Decreto mediante el cual se reforman diversos artículos de la Ley para el Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, a fin de garantizar a toda persona la adquisición de lotes de terrenos en los fraccionamientos de tipo habitacional popular.

T R A N S I T O R I O

ARTÍCULO ÚNICO. El presente Punto de Acuerdo surtirá efectos a partir de su expedición.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Dado en la Sala de Comisiones del Honorable Congreso del Estado, a los 19 días del mes de febrero del año dos mil catorce.

COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO

NOMBRE	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
DIP. CARLOS JAVIER GONZÁLEZ TORAL PRESIDENTE	_____	_____	_____
DIP. JUAN PATIÑO CRUZ SECRETARIO	_____	_____	_____
DIP. ANA MARÍA HERRERA GUEVARA VOCAL	_____	_____	_____
DIP. EDUARDO HERNÁNDEZ CHAVARRIA VOCAL	_____	_____	_____
DIP. JUAN RIGOBERTO GARZA FAZ VOCAL	_____	_____	_____
DIP. OSCAR ENRIQUE RIVAS CUELLAR VOCAL	_____	_____	_____
DIP. ERASMO GONZÁLEZ ROBLEDO VOCAL	_____	_____	_____
DIP. ROGELIO ORTÍZ MAR VOCAL	_____	_____	_____

HOJA DE FIRMAS DEL DICTAMEN RECAÍDO A INICIATIVA DE DECRETO MEDIANTE EL CUAL SE REFORMAN LAS FRACCIONES XXVII, XXX Y XXXI Y SE DEROGA LA FRACCIÓN LIV DEL ARTÍCULO 5 Y SE MODIFICA LA FRACCIÓN II DEL ARTÍCULO 49, TODOS DE LA LEY PARA EL DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Dado en la Sala de Comisiones del Honorable Congreso del Estado, a los 19 días del mes de febrero del año dos mil catorce.

COMISIÓN DE ESTUDIOS LEGISLATIVOS

NOMBRE	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
DIP. HERIBERTO RUIZ TIJERINA PRESIDENTE	_____	_____	_____
DIP. ARCENIO ORTEGA LOZANO SECRETARIO	_____	_____	_____
DIP. BLANCA GUADALUPE VALLES RODRÍGUEZ VOCAL	_____	_____	_____
DIP. ERNESTO GABRIEL ROBINSON TERÁN VOCAL	_____	_____	_____
DIP. MARCO ANTONIO SILVA HERMOSILLO VOCAL	_____	_____	_____
DIP. FRANCISCO ELIZONDO SALAZAR VOCAL	_____	_____	_____
DIP. PATRICIA GUILLERMINA RIVERA VELÁZQUEZ VOCAL	_____	_____	_____

HOJA DE FIRMAS DEL DICTAMEN RECAÍDO A INICIATIVA DE DECRETO MEDIANTE EL CUAL SE REFORMAN LAS FRACCIONES XXVII, XXX Y XXXI Y SE DEROGA LA FRACCIÓN LIV DEL ARTÍCULO 5 Y SE MODIFICA LA FRACCIÓN II DEL ARTÍCULO 49, TODOS DE LA LEY PARA EL DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS.