

Con fecha 14 de noviembre del presente año, los CC. Diputados: Jesús Ever Mejorado Reyes, Maximiliano Silerio Díaz, Marisol Peña Rodríguez, Alma Marina Vitela Rodríguez, José Gabriel Rodríguez Villa, Sergio Uribe Rodríguez, Jaqueline del Río López, Adán Soria Ramírez, Ricardo Fidel Pacheco Rodríguez, Rosa María Triana Martínez, Francisco Javier Ibarra Jáquez y Luis Enrique Benítez Ojeda, del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional; Gerardo Villareal Solís, Representante del Partido Verde Ecologista de México y Adriana de Jesús Villa Huizar, Representante del Partido Nueva Alianza de la Sexagésima Séptima Legislatura del Congreso del Estado; que contiene REFORMAS Y ADICIONES A LA *LEY GENERAL DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE DURANGO*; misma que fue turnada a la Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas integrada por los CC. Diputados: Augusto Fernando Avalos Longoria, Gina Gerardina Campuzano González, Rosa María Triana Martínez, Mar Grecia Oliva Guerrero, Alma Marina Vitela Rodríguez y Sergio Uribe Rodríguez; Presidente, Secretario y Vocales respectivamente los cuales emitieron su dictamen favorable con base en los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 14 de noviembre del año corriente fue turnada a este órgano dictaminador la iniciativa que contiene reformas a diversos artículos de la *Ley General de Desarrollo Urbano para el Estado de Durango*, la cual fue presentada por los CC. Diputados señalados en el proemio del presente.

La Iniciativa tiene como propuesta esencial establecer en la Ley General de Desarrollo Urbano para el Estado un conjunto de disposiciones generales que deberán observar los ayuntamientos en la autorización de proyectos de fraccionamientos habitacionales de interés social, incluidos los desarrollos de vivienda en la modalidad de condominios horizontales y verticales, relativas a la infraestructura de servicios y equipamiento urbano siguiente:

- a) Áreas de estacionamiento vehicular;
- b) Áreas verdes;
- c) Alumbrado público, y
- d) Vialidades privadas.

Una vez planteados los antecedentes la Comisión considera que es competente para atender la presente reforma, en virtud de que la Ley Orgánica del Congreso del Estado de Durango en su artículo 118 establece que las comisiones legislativas dictaminadoras tendrán a su cargo las cuestiones relacionadas con la materia propia de su denominación en ejercicio de las facultades, la dictaminadora emite las siguientes consideraciones:

CONSIDERACIONES

PRIMERO.- La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano¹, establece en su artículo 7 la distribución de competencias entre los tres órdenes de gobierno misma, que a la letra dice:

Artículo 7. Las atribuciones en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, serán ejercidos de manera concurrente por la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales, en el ámbito de la competencia que les otorga la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley, así como a través de los mecanismos de coordinación y concertación que se generen.

SEGUNDO.- En ese contexto a partir de la importante reforma al artículo 115 Constitucional en el año 1983, se les otorgo a los municipios una serie de facultades y atribuciones para que intervengan de forma preponderante en el proceso de urbanización del país. Mediante el ejercicio de la facultad reglamentaria y la formulación de sus respectivos programas de desarrollo urbano, los ayuntamientos determinan usos y destinos del suelo, la creación de reservas territoriales y el fraccionamiento de la propiedad inmobiliaria para desarrollos habitacionales, incluidas las especificaciones técnicas de construcción, medio ambientales y de protección civil de edificaciones, vialidades e infraestructura de servicios básicos y equipamiento urbano.

Ahora bien como se deriva de lo anteriormente expuesto la materia de desarrollo urbano es concurrente ya que hay un reparto de competencias denominado

¹ Disponible en: <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGRA.pdf>

“Facultades Concurrentes” entre la federación, las entidades federativas y los municipios, misma que tiene como base la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

A su vez, la fracción II del citado precepto constitucional precisa que los ayuntamientos deberán aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, de acuerdo con las leyes en materia municipal que expidan las legislaturas de los Estados.

Luego entonces, esta facultad reglamentaria del Municipio, tiene como base la Constitución y las leyes en materia de desarrollo urbano que emita el Poder Legislativo. En este supuesto se encuentra el conjunto de regulaciones de cada uno de los municipios de Durango relacionadas con la planeación del desarrollo urbano, aplicables en sus respectivas circunscripciones territoriales, pero que tienen como referente normativo jerárquico la legislación en la materia expedida por el Congreso del Estado.

Por consiguiente la municipalización en los procesos de desarrollo urbano en el Estado de Durango data de 1994, con la expedición el 17 de julio de ese año del Código de Desarrollo Urbano por la LIX Legislatura del Estado. Dicho Código fue abrogado mediante el Decreto No. 67 de la LXII Legislatura local, que dio origen a la actual Ley General de Desarrollo Urbano para el Estado de Durango, publicada en el Periódico Oficial No. 45, de fecha 6 de junio de 2002, cuyo objeto se señala en el artículo primero de dicho ordenamiento:

Para mayor claridad, se transcribe el artículo citado:

“Artículo 1.- Las disposiciones de la presente Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto:

I. Establecer la concurrencia del Estado y de los ayuntamientos en la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio estatal, respetando la competencia que en estas áreas le corresponda a la federación.

II. Fijar las normas y principios básicos a los cuales se sujetarán la autorización y ejecución de fraccionamientos, relotificaciones, subdivisiones, fusiones de terreno y la constitución, modificación del régimen de propiedad en condominio, así como la administración de los bienes inmuebles sujetos al mismo.”

TERCERO.- Una vez analizada la iniciativa referida en el proemio del presente, se encontró que la misma tiene como propósito reformar la Ley General de Desarrollo Urbano para el Estado de Durango, en su artículo 169 a efecto de establecer las vialidades privadas ya que no están previstas en la ley, pero que son frecuentemente proyectadas en condominios habitacionales para dar acceso desde las calles colectoras y locales a las bolsas de estacionamiento de automóviles.

Por lo cual proponen los iniciadores establecer que su anchura mínima será de ocho metros y su pavimentación será opcionalmente con concreto o asfalto, con banquetas de un metro. Sin embargo, del análisis realizado por esta dictaminadora se estima conveniente modificar la redacción propuesta en el artículo 214 que hoy se pone a su consideración en cuanto a las vialidades privadas, para establecer que su anchura mínima sea de nueve metros, a fin de que el arroyo para circulación de vehículos quede de siete metros libres entre una y otra banqueta, ya que la propuesta en la iniciativa resultaba de una dimensión insuficiente para asegurar el libre tránsito vehicular. Quedando como se señala en el siguiente cuadro:

TIPO DE VIALIDAD		ANCHURA	BANQUETA
Calles colectoras		15.00 mts.	1.5 mts.
Calles locales		12.00 mts.	1.5 mts.
Calles privadas		9.00 mts.	1.0 mts.

Así mismo propone reforma el artículo 214 del Título Séptimo denominado “De los Fraccionamientos y Condominios” de la multicitada ley para incorporar a dicho ordenamiento las bases normativas de infraestructura de servicios y equipamiento urbano que no está prevista en la ley, o bien se encuentra insuficientemente regulado, a saber:

Alumbrado público. Se propone el uso alternativo de tecnologías de luminarios adosados a los edificios de dos o más niveles, en el caso de los fraccionamientos de interés social en la modalidad de condominio. Para lo cual se propone reformar el inciso d) de la fracción V del referido numeral. Lo anterior, a fin de aprovechar la altura de las edificaciones, reducir el número de obstáculos en andadores o calles privadas y bajar los costos globales por vivienda.

Áreas verdes. La ley dispone arbolado y jardines en banquetas y áreas destinadas a ese fin en todos los tipos de fraccionamientos habitacionales. Pero no está señalada la superficie mínima de área verde que requieren los fraccionamientos en la modalidad de vivienda vertical, por lo cual se propone reformar el inciso g) de la fracción V del multicitado artículo, para establecer espacios equivalentes a un mínimo de diez metros cuadrados de área verde por vivienda de interés social construida en condominio vertical.

Áreas de estacionamiento vehicular. De la revisión del Título Séptimo de la citada ley, que regula los diferentes tipos de fraccionamientos habitacionales (residenciales, medio, popular, de interés social, mixtos o especiales), se desprende que con excepción de los fraccionamientos de tipo comerciales, en ninguna de las disposiciones que contiene se establece la obligación de incluir en los diseños constructivos áreas para estacionamiento vehicular y sus especificaciones. Dicha omisión deja a merced del mercado inmobiliario y a la discrecionalidad de la autoridad municipal respectiva el exigir o no a los desarrolladores de fraccionamientos la inclusión de este tipo de infraestructura de servicios, que es muy importante.

En el caso específico de los fraccionamientos habitacionales de interés social, los iniciadores estiman que es particularmente necesario establecer claramente en la ley las áreas destinadas a estacionamiento de automóviles, por la obligación prioritaria del Estado de proteger esta modalidad de vivienda, que se construye en superficies mínimas de hasta 90 metros cuadrados por lote y, por su bajo costo, la misma está dirigida a familias de limitada capacidad económica.

Por lo cual se propone adicionar un inciso i) a la fracción V del citado artículo en el sentido de que todo fraccionamiento habitacional de interés social deberá contar, como mínimo, con un cajón de estacionamiento por vivienda. En los condominios

horizontales de ese mismo tipo, con un cajón por vivienda para uso de los residentes, más un 10% adicional para visitantes; y en condominios verticales, con un número de cajones proporcional al 50% del total de viviendas para uso de los residentes, más un 5% adicional para visitantes.

Al respecto, la dictaminadora estimó pertinentes las regulaciones propuestas de infraestructura de estacionamiento vehicular de los fraccionamientos habitacionales de interés social. Sin embargo, en el caso del porcentaje mínimo de cajones de estacionamiento destinados a visitantes en los condominios verticales, su proporción debe ser de un 4%; es decir, a razón de un cajón por cada 25 residentes, lo cual es acorde a las normas mínimas que garantizan el establecimiento de áreas de estacionamiento vehicular a personas con discapacidad, como la legislación del municipio de Durango (Reglamento de Construcciones para el Municipio de Durango, NORMAS TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS. GACETA MUNICIPAL, TOMO L No. 349, 11 de Marzo de 2016, pág 117) y la normatividad establecida en la Ciudad de México (Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, Normas Técnicas Complementarias de Proyecto Arquitectónico. Gaceta Oficial del Distrito Federal, 29 de enero de 2004).

QUINTO.- Los integrantes de la Comisión coincidieron con los iniciadores en las reformas y adiciones propuestas a la Ley General de Desarrollo Urbano para el Estado de Durango, ya que con ello las familias duranguenses adquirentes de una vivienda de fraccionamientos habitacionales urbanos de interés social tendrán una mayor calidad de vida ya que esta modalidad ha cobrado mayor interés en la población y los organismos públicos y privados desarrolladores de vivienda en la entidad, dado los beneficios de la redensificación del suelo para aprovechar mejor la disponibilidad de servicios y equipamiento urbano.

SEXTO.- La reducción del número de cajones de estacionamiento vehicular en condominios de varios niveles, que se propone, no sólo obedece a razones de política ambiental, sino también a generar las condiciones para alentar el mercado inmobiliario, de ofertar vivienda a precio más accesible en zonas urbanas de alta plusvalía, de mayor rentabilidad para los desarrolladores privados y más viabilidad de programas gubernamentales de vivienda de interés social con estándares de calidad.

Así mismo, es importante mencionar que la medida consistente en restringir sustancialmente el número de cajones de estacionamiento en proyectos de

condominios verticales es para desalentar el uso del automóvil y abatir los costos de la vivienda ya que es una fórmula adoptada a nivel nacional por los organismos públicos promotores de vivienda de interés social.

De ahí que esta propuesta de reforma, pretende cubrir un vacío existente en la legislación urbanista duranguense.

Con base en los anteriores Considerandos, esta H. LXVII Legislatura del Estado expide, el siguiente:

DECRETO No. 337

LA SEXAGÉSIMA SÉPTIMA LEGISLATURA DEL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE DURANGO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 82 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA LOCAL, A NOMBRE DEL PUEBLO DECRETA:

ARTÍCULO ÚNICO.- Se adiciona una fracción IV al artículo 169, recorriéndose el actual en su orden; un nuevo párrafo tercero a la fracción IV del artículo 214, recorriéndose el actual en su orden; un nuevo párrafo segundo al inciso g) de la fracción V del artículo 214; un nuevo inciso i) a la fracción V del artículo 214; **se reforma** el inciso d); el inciso f); el inciso h) todos de la fracción V del artículo 214, de la Ley General de Desarrollo Urbano para el Estado de Durango, para quedar como sigue:

Artículo 169.-.....

I.- a la III.-.....

IV. Calles privadas: Son aquellas destinadas a dar acceso desde las calles colectoras y locales al área de estacionamiento del fraccionamiento, en el caso de condominios habitacionales. Este tipo de calles podrán ser cerradas;
y

V. Andadores: Son aquellos que servirán exclusivamente para el tránsito de peatones; debiendo quedar cerrados al acceso de vehículos.

Artículo 214.-

I.- a la III.-.....

IV.-.....

.....

Las calles privadas deberán tener una anchura de 9 metros, medida de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de 1.00 metros de ancho.

.....

V.-.....

a).-.....

b).-.....

c).-.....

d) Alumbrado público; de vapor de sodio, mercurio de alta presión, aditivos metálicos o sistemas de tecnología de punta que ofrezcan alta eficiencia en postes metálicos **o adosando luminarios a edificios de condominios**, con modelos acordes a la imagen urbana del fraccionamiento; deberán cumplir con las normas de la Comisión Federal de Electricidad y/o Secretaría de Economía, y de la Norma Oficial Mexicana;

e).-.....

f).- Pavimento de concreto, en calles colectoras; y de asfalto en calles locales y calles privadas, a juicio del ayuntamiento;

g).-.....

Área verde; en condominios verticales, 10 metros cuadrados por vivienda;

h).- Placas de nomenclatura en los cruces de calles;

i).- Estacionamiento, con un cajón por vivienda. En condominios horizontales, con un cajón por vivienda, más un 10% adicional para uso de visitantes; y, en condominios verticales, con un número de cajones proporcional al 50% del total de viviendas, más un 4% adicional para uso de visitantes; y

VI.-.....

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

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

ARTÍCULO SEGUNDO.- Se derogan todas las disposiciones legales que se opongan al contenido del presente decreto.

El Ciudadano Gobernador del Estado de Durango, sancionará, promulgará y dispondrá se publique circule y observe.



*“Año del Centenario de la Promulgación
de la Constitución Política de los Estados
Unidos Mexicanos”*

Dado en el Salón de Sesiones del Honorable Congreso del Estado, en Victoria de Durango, Dgo., a los (06) seis días del mes de diciembre del año (2017) dos mil diecisiete.

DIP. SERGIO URIBE RODRÍGUEZ
PRESIDENTE.

DIP. ROSA MARÍA TRIANA MARTÍNEZ
SECRETARIA.

DIP. ELIA ESTRADA MACÍAS
SECRETARIA.