

**DIP. FRANCISCO JAVIER TÉLLEZ SÁNCHEZ
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL CONGRESO
DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE HIDALGO
P R E S E N T E**

Quienes suscriben **Diputadas Hilda Miranda Miranda, Lizbeth Irais Ordaz Islas, Paloma Barragán Santos, Alma Rosa Elías Paso, Diana Rangel Zuñiga, Mónica Leanett Reyes Martínez, María del Rosario Guerrero Martínez y Diputados Miguel Ángel Moreno Zamora, Andrés Velázquez Vázquez, Arturo Gómez Canales, Juan Pablo Escalante Urban, Jorge Arguelles Salazar y José María Alejandro Pérez Ramírez**, integrantes de la LXVI Legislatura del Congreso del Estado Libre y Soberano de Hidalgo; en ejercicio de la facultad que nos confiere el artículo 47, fracción II, de la Constitución Política del Estado de Hidalgo; los artículos 25 fracción IV, 124 fracción II, 125 y 127 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Hidalgo; y 65 del Reglamento de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Hidalgo, sometemos a la consideración de esta Soberanía la siguiente:

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA UNA FRACCIÓN AL ARTÍCULO 151, Y SE REFORMA EL ARTÍCULO 154 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL ESTADO DE HIDALGO, PARA ELIMINAR EL REQUISITO DE FRENTE MÍNIMO EN PREDIOS URBANOS, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

**miguel.moreno@congreso-hidalgo.gob.mx
(771) 71 744 00 ext. 1306 1361**

Plaza Cívica Miguel Hidalgo, "Centro Cívico", Carretera
Carretera México-Pachuca Km. 84.5, Col. Carlos Roviroso,
C.P. 42082, Pachuca de Soto, Hidalgo, México



I. OBJETO

Establecer mecanismos más flexibles y acordes con la realidad social y urbana del Estado de Hidalgo, permitiendo la regularización de fracciones de predios destinados a uso habitacional, garantizando con ello el derecho humano a una vivienda adecuada, la seguridad jurídica del patrimonio familiar y el acceso efectivo a la propiedad.

II. UTILIDAD

En la actualidad podemos observar que gran parte del crecimiento urbano de los municipios se ha desarrollado de manera irregular o bajo esquemas de subdivisión que no siempre observaron las dimensiones establecidas en la legislación vigente, lo que trajo como consecuencia que existan miles de familias que habitan inmuebles asentados en fracciones de terreno menores a las permitidas normativamente, lo que ha generado a sus propietarios dificultades para obtener las escrituras correspondientes, realizar subdivisiones, transmitir la propiedad de los inmuebles o regularizar sus viviendas.

En este sentido, se pretende evitar que las disposiciones relativas a frentes mínimos se conviertan en barreras desproporcionadas que impidan a las personas ejercer plenamente derechos adquiridos sobre viviendas que ya existen, que son habitadas de forma permanente y que representan, en muchos casos, el único patrimonio familiar.

Resulta importante considerar que la realidad económica del país ha limitado significativamente el acceso de una parte importante de la población a mecanismos formales de adquisición de vivienda. El incremento en los costos del suelo urbano, el acceso restringido a créditos hipotecarios y las condiciones de pobreza y vulnerabilidad económica han provocado que numerosas familias

recurran a subdivisiones familiares, fracciones remanentes o terrenos de dimensiones reducidas como única alternativa para acceder a una vivienda propia.

Bajo este contexto, la aplicación estricta de normas diseñadas para modelos ideales de crecimiento urbano puede generar efectos regresivos y excluyentes, particularmente para sectores sociales con ingresos medianos o menores. Esto ocurre porque la imposibilidad de regularizar una vivienda no elimina su existencia material, sino que únicamente perpetúa condiciones de inseguridad jurídica respecto de quienes la habitan.

Por ello, se plantea generar un mecanismo normativo más flexible y acorde con la realidad social, permitiendo que el Estado observe y reconozca subdivisiones especiales respecto de fracciones de predios que no cumplan con las condiciones de frentes mínimos, siempre que exista acceso a la vía pública, compatibilidad con los usos permitidos y cumplimiento de las demás disposiciones aplicables.

Lo que contribuye a fortalecer la seguridad jurídica de las familias, ya que permitirá facilitar procedimientos de regularización, escrituración y transmisión de propiedad. Ello no sólo beneficia directamente a quienes poseen viviendas en estas condiciones, sino que además genera efectos positivos en materia de ordenamiento territorial, incorporación de inmuebles a la formalidad y actualización de registros administrativos y catastrales.

El Estado tiene la obligación de adoptar medidas que permitan ampliar gradualmente el acceso efectivo a derechos fundamentales, entre ellos el derecho humano a la vivienda. En consecuencia, las normas no deben convertirse en instrumentos de exclusión social ni impedir el acceso a mecanismos de regularización patrimonial para personas que ya ejercen materialmente el derecho a habitar una vivienda.

III. ELEMENTOS

La vivienda constituye uno de los elementos fundamentales para el desarrollo integral de las personas, pues representa el espacio donde construyen estabilidad, identidad y seguridad patrimonial. Su importancia trasciende las características materiales del inmueble, al encontrarse estrechamente vinculada con la dignidad humana y con las condiciones necesarias para el ejercicio de otros derechos fundamentales.

En este sentido, **la vivienda adecuada se puede entender como un concepto integral que comprende elementos como la habitabilidad, la seguridad jurídica de la tenencia, la accesibilidad, la estabilidad estructural, la disponibilidad de servicios básicos y la posibilidad real de desarrollar un proyecto de vida dentro de un entorno urbano y social adecuado**¹.

La importancia de este derecho ha sido reconocida internacionalmente desde 1948, cuando la Organización de las Naciones Unidas proclamó la Declaración Universal de los Derechos Humanos y estableció que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, entre otros aspectos, una vivienda digna. A partir de ello, diversos organismos internacionales y nacionales han desarrollado criterios que permiten identificar cuándo una vivienda satisface las condiciones mínimas necesarias para garantizar el bienestar de sus habitantes.

¹ Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. (2024). *Guía para la incorporación de la vivienda adecuada en instrumentos prospectivos urbanos para los distintos niveles de gobierno*. Gobierno de México. https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/936039/Guia_para_la_incorporacion_de_la_vivienda_adecuada_en_instrumentos_prospectivos_urbanos_para_los_distintos_niveles_de_gobierno.pdf

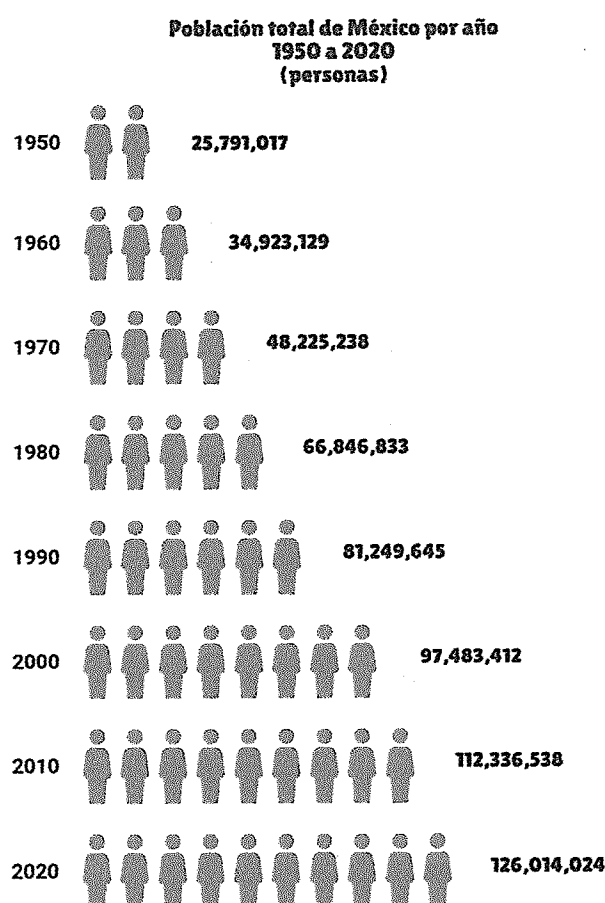
Entre estos elementos destaca la **seguridad de la tenencia**, entendida como la protección jurídica que debe existir respecto de la vivienda y de las personas que la ocupan. Este componente busca garantizar certeza sobre la posesión o propiedad del inmueble, así como proteger a las familias frente a situaciones de incertidumbre patrimonial derivadas de conflictos de propiedad o de la falta de regularización jurídica.

De igual forma, la **habitabilidad** exige que la vivienda proporcione condiciones adecuadas de seguridad física, espacio suficiente, protección frente a riesgos estructurales y acceso a los servicios indispensables para el desarrollo de la vida cotidiana. Por ello, la valoración de una vivienda no puede depender exclusivamente de las dimensiones del terreno sobre el cual se encuentra construida, sino también de las condiciones reales de funcionalidad y ocupación.

Por su parte, la **asequibilidad** implica que el acceso a una vivienda no comprometa el disfrute de otros derechos fundamentales. Este principio reconoce que las condiciones económicas de las familias influyen directamente en la forma en que acceden al suelo y a la vivienda, así como en los mecanismos que utilizan para construir un patrimonio propio. En consecuencia, el análisis de la problemática habitacional requiere considerar no sólo las características físicas de la vivienda, sino también las condiciones económicas, sociales y territoriales que determinan las posibilidades reales de acceso a ella.

Bajo esta lógica, resulta indispensable comprender que el acceso efectivo a una vivienda adecuada constituye actualmente uno de los principales retos sociales y urbanos que enfrenta el país. Durante las últimas décadas, México ha

experimentado un crecimiento acelerado de casi cinco veces su población urbana², derivado de fenómenos como el incremento demográfico, la expansión territorial de las ciudades, los procesos migratorios internos y la concentración de oportunidades económicas y laborales en zonas urbanas.



Fuente:

INEGI. Censo de Población y Vivienda (CPV), 1950-2020.

Sin embargo, el crecimiento de los centros de población no ha estado acompañado, en todos los casos, de condiciones suficientes para garantizar un acceso igualitario y efectivo a una vivienda formal para toda la población. Por el

² Instituto Nacional de Estadística y Geografía. *La población de México*. Cuéntame de México. <https://cuentame.inegi.org.mx/descubre/poblacion/poblacion/>.

contrario, el aumento en el valor del suelo urbano, los costos de construcción, las limitaciones salariales y las dificultades para acceder a créditos hipotecarios han reducido considerablemente las posibilidades de muchas familias para adquirir una vivienda.

Este contexto ha representado un reto particularmente complejo para amplios sectores de la población, quienes, ante la necesidad de satisfacer un derecho básico de subsistencia y estabilidad familiar, han tenido que recurrir a distintas modalidades para acceder a una vivienda. Entre estas destacan: la renta de vivienda, el préstamo de inmuebles entre familiares o amistades, los créditos hipotecarios, entre otros como la autoconstrucción, **las subdivisiones familiares**, las ampliaciones de inmuebles y el aprovechamiento de fracciones de predios urbanos.

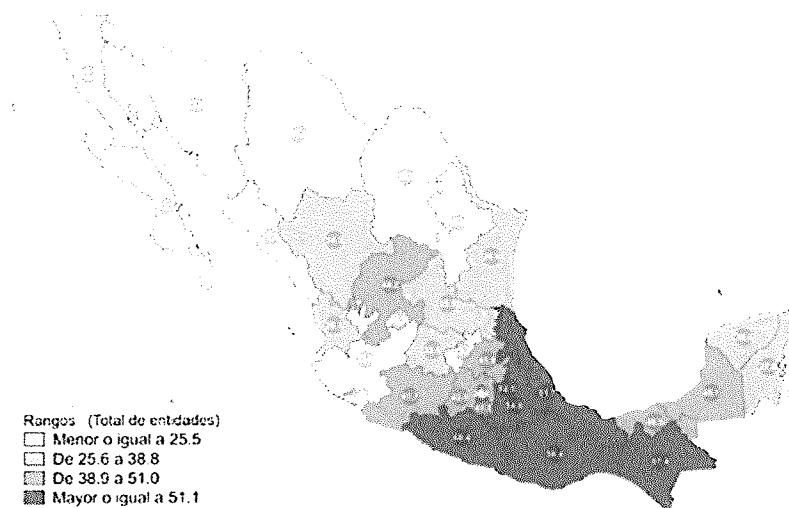
Precisamente por ello, la vivienda en México no puede analizarse exclusivamente desde una perspectiva formal o mercantil, sino también desde una visión social que permita comprender cómo millones de personas históricamente han generado soluciones habitacionales propias frente a las dificultades económicas y territoriales que enfrentan.

Por otro lado, la problemática habitacional en México también debe analizarse a partir de las condiciones de pobreza y desigualdad económica que enfrenta una parte importante de la población, pues éstas constituyen uno de los principales factores que limitan el acceso efectivo a una vivienda adecuada.

De acuerdo con los indicadores de medición de pobreza elaborados por el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL), el porcentaje

de la población en situación de pobreza multidimensional a nivel nacional pasó de 41.9% a 36.3% en 2022³.

Porcentaje de la población en situación de pobreza Según entidad federativa 2022



Fuente: estimaciones del CONEVAL, con base en la ENADH 2022 del INEGI

En otras palabras, 36 de cada 100 personas en México presentaban al menos una privación en sus derechos y tenían un ingreso insuficiente para adquirir bienes y servicios necesarios, entre ellos la vivienda, lo que perpetua sus condiciones de vulnerabilidad económica.

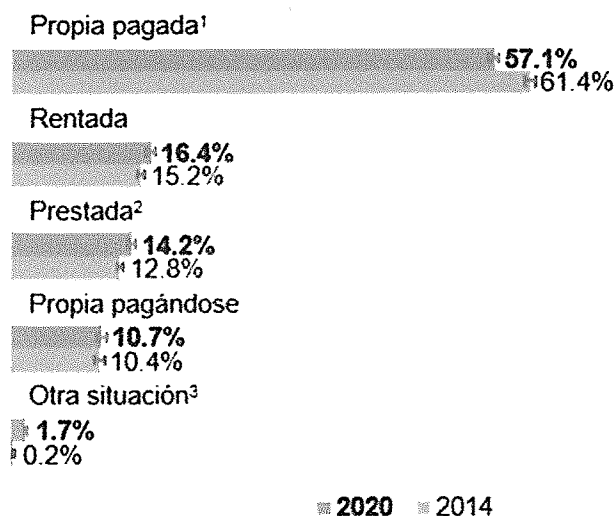
En este contexto, el acceso al suelo urbano y a una vivienda formal se convierte en un desafío particularmente complejo para los sectores con menores ingresos, quienes frecuentemente deben destinar gran parte de sus recursos al pago de renta, servicios básicos o necesidades esenciales de subsistencia. Es por ello que,

³ Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social. (2023). Medición multidimensional de la pobreza en México. CONEVAL.

muchas familias recurren a otros mecanismos, entre ellos el aprovechamiento de fracciones de predios u ocupación de terrenos de menores dimensiones como única posibilidad real de consolidar un patrimonio propio.

Los datos estadísticos nacionales reflejan claramente esta realidad. De acuerdo con la Encuesta Nacional de Vivienda 2020 (ENVI), **en México existen aproximadamente 35.3 millones de viviendas particulares habitadas, de las cuales únicamente el 57.1% corresponde a viviendas propias** totalmente pagadas. En contraste, el 16.4% son viviendas rentadas, el 14.2% son viviendas prestadas por familiares, amistades o centros de trabajo y el 10.7% corresponde a viviendas propias que aún continúan pagándose⁴.

Distribución porcentual de viviendas particulares habitadas por tipo de tenencia, según año de levantamiento, 2014 y 2020



ENVI 2014 y 2020: ¹ En vivienda propia se incluye: intestadas o en litigio.

ENVI 2020: ² Incluye viviendas prestadas por familiares o amistades y viviendas prestadas por el trabajo.

³ Incluye viviendas obtenidas de forma diferente a las enlistadas como viviendas invadidas

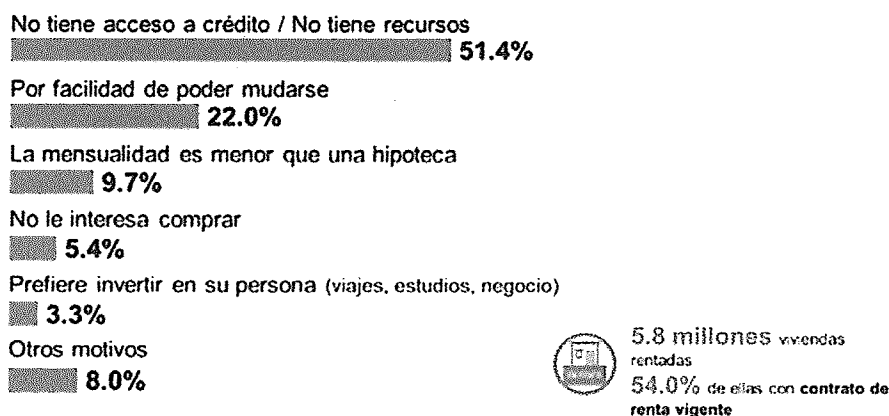
Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda 2020 y Encuesta Nacional de Vivienda 2014.

⁴ Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2020). Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) 2020. INEGI.

Estas cifras permiten advertir que una parte considerable de la población no ha logrado consolidar plenamente la propiedad formal de una vivienda y que, ante las limitaciones económicas existentes, casi la mitad de la población depende de mecanismos alternativos de acceso habitacional. Además, la propia ENVI 2020 evidencia además que las modalidades de renta, préstamo y financiamiento han incrementado respecto de años anteriores, lo que demuestra que el acceso a la vivienda propia continúa siendo una meta difícil de alcanzar para amplios sectores de la población.

Resulta particularmente relevante que, del total de viviendas rentadas identificadas por la encuesta, el 51.4% de las personas señaló que la principal razón para rentar consiste en no contar con acceso a crédito o no tener recursos suficientes para adquirir una vivienda propia. Asimismo, el 9.7% manifestó que el costo de la renta resulta menor que el pago de una hipoteca⁵.

Distribución porcentual de viviendas particulares habitadas rentadas, según motivo principal de renta*



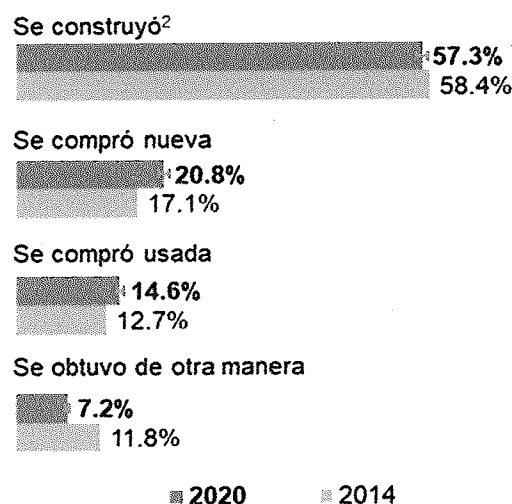
* Excluye las viviendas que no especificaron el motivo principal de renta, equivalente a 0.4 por ciento.
Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda 2020.

⁵ Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2020). Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) 2020. INEGI.

Estos datos evidencian que el problema habitacional en México se encuentra estrechamente vinculado con las condiciones económicas de la población y con el incremento sostenido en los costos del suelo urbano y de la vivienda formal.

La encuesta ya referida, también confirma la relevancia de estos mecanismos alternativos de acceso habitacional. De los 23.9 millones de viviendas propias existentes en el país, el 57.3% fueron adquiridas mediante procesos de autoconstrucción o autoproducción, mientras que únicamente el 20.8% corresponde a vivienda nueva adquirida formalmente⁶.

Distribución porcentual de viviendas particulares propias¹ según forma de adquisición, 2014 y 2020



¹ Incluye las que se están pagando, propias e intestadas o en litigio.

² Incluye las que construyó un(a) albañil o trabajador(a) por su cuenta, un(a) ingeniero(a) o arquitecto(a), una empresa constructora, o alguna persona del hogar.

Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda 2020 y Encuesta Nacional de Vivienda 2014.

Esto significa que más de la mitad de las viviendas existentes en México han sido construidas directamente por las propias familias, generalmente mediante procesos progresivos de edificación desarrollados conforme a sus posibilidades económicas y materiales.

⁶ Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2020). Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) 2020. INEGI.

Estas dinámicas de ocupación y consolidación urbana forman parte de la realidad histórica y social del país: viviendas construidas sobre fracciones de predios, lotes heredados o subdivisiones realizadas entre integrantes de una misma familia como una alternativa viable para acceder a un espacio habitable y consolidar un patrimonio propio.

En muchos casos, las viviendas ya existen materialmente, se encuentran plenamente habitadas, cuentan con acceso a servicios públicos y forman parte integral de la dinámica urbana de sus comunidades; sin embargo, continúan enfrentando obstáculos para su regularización debido a que las dimensiones del predio no cumplen con los parámetros mínimos establecidos en la legislación vigente.

Lo anterior resulta particularmente relevante si se considera que, la arquitectura y el urbanismo contemporáneos han demostrado que la calidad de una vivienda depende, en gran medida, de la forma en que el espacio es diseñado y aprovechado para satisfacer las necesidades fundamentales de quienes la habitan. Aspectos como la protección, la privacidad, el confort, el sentido de pertenencia y el bienestar constituyen elementos esenciales para garantizar una vida digna y pueden alcanzarse incluso en predios de dimensiones reducidas mediante soluciones constructivas adecuadas.

Existen diversos ejemplos arquitectónicos que demuestran la viabilidad de desarrollar espacios funcionales, seguros y habitables en predios de dimensiones menores a las tradicionalmente consideradas por la normativa urbana⁷. Tal es el caso de la ciudad de Mérida, Yucatán, donde el crecimiento urbano, la demanda de vivienda y el incremento en el valor del suelo han propiciado el desarrollo de los

⁷ <https://youtu.be/kZSKjfrWAPA?si=EzHfBhoAgmu9JLfY>

denominados “chiqui-lotes”, destinados principalmente a vivienda popular y caracterizados por dimensiones menores a las tradicionalmente consideradas en los modelos habitacionales convencionales⁸. Lo que refuerza que la existencia de predios con dimensiones distintas a las previstas por la norma no implica, por sí misma, la inexistencia de condiciones de vivienda digna ni la incompatibilidad con los estándares en la materia.

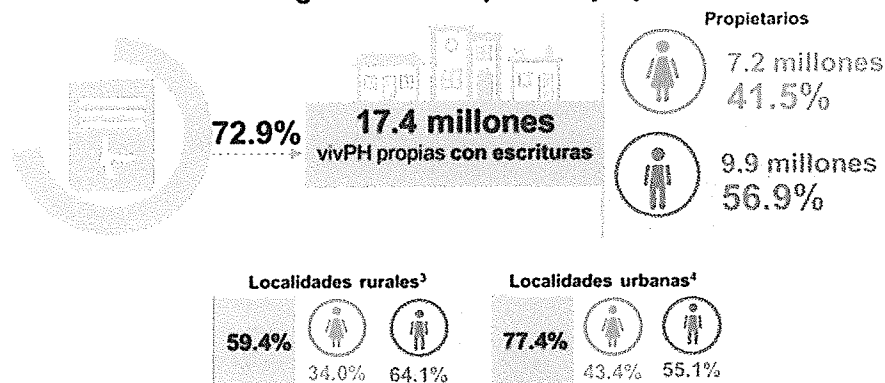
No obstante, a pesar de que en el Estado de Hidalgo existen casos similares en cuanto al incumplimiento de los frentes mínimos de una casa habitacional, estas viviendas continúan enfrentando condiciones de incertidumbre derivadas de la imposibilidad de regularizar jurídicamente el inmueble que habitan, lo que no sólo limita la protección de su patrimonio, sino que también restringe el acceso a mecanismos de certeza jurídica indispensables para garantizar plenamente el derecho humano a una vivienda.

La problemática adquiere mayor relevancia al analizar las condiciones de seguridad jurídica de las viviendas existentes. La ENVI 2020 señala que únicamente el 72.9% de las viviendas propias cuentan con escrituras, mientras que en localidades rurales esta cifra disminuye hasta el 59.4%⁹.

⁸ El Despertador. (7 de marzo de 2026). Crisis habitacional: El reto de vivir en Yucatán. <https://eldespertador.com.mx/crisis-habitacional-el-reto-de-vivir-en-yucatan/>

⁹ Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2020). Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) 2020. INEGI.

Total de viviendas particulares habitadas propias¹ por condición de tenencia de escrituras según sexo de la persona propietaria²



Nota: La suma es menor al 100% porque el sexo de la persona propietaria no está especificado por no ser integrante del hogar.

¹ Incluye las que se están pagando, propias e intestadas o en litigio.

² Cuando se declaró más de una dueña (o), se consideró el sexo de la primera persona registrada.

³ Localidades de menos de 2500 habitantes. ⁴ Localidades de 2500 y más habitantes.

Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda 2020.

Esto refleja que una parte importante de la población todavía enfrenta dificultades para acreditar formalmente la propiedad de su vivienda, situación que limita el acceso a mecanismos de protección a su patrimonio, transmisión de propiedad, acceso a créditos y diversos procedimientos relacionados con el inmueble.

La falta de regularización jurídica suele encontrarse estrechamente relacionada con problemáticas derivadas de subdivisiones irregulares y viviendas construidas sobre lotes de dimensiones menores a las previstas por las disposiciones urbanas vigentes.

De lo anterior se desprende que las disposiciones relacionadas con las dimensiones mínimas de los predios deben interpretarse y aplicarse de manera armónica con el derecho humano a la vivienda adecuada, las condiciones sociales que caracterizan el desarrollo de los centros de población y los mecanismos de regularización previstos por la propia legislación estatal.

Si bien los parámetros relativos a superficies y frentes mínimos cumplen una función legítima en la planeación y el ordenamiento territorial, también resulta necesario reconocer que la realidad habitacional del Estado ha dado lugar a la existencia de viviendas consolidadas sobre predios que no satisfacen plenamente dichas dimensiones y que, pese a ello, cumplen una función habitacional efectiva, cuentan con acceso a servicios, se encuentran integradas al entorno urbano y constituyen el patrimonio de las familias que las habitan.

La propia Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial para el Estado de Hidalgo reconoce la necesidad de implementar mecanismos de regularización de la tenencia de la tierra y de incorporación de asentamientos al desarrollo urbano, lo que evidencia que el legislador ha identificado la existencia de situaciones territoriales que requieren soluciones jurídicas compatibles con la realidad social.

En ese sentido, la presente iniciativa no introduce una excepción ajena al sistema normativo vigente ni modifica los principios rectores del ordenamiento territorial. Por el contrario, busca incorporar expresamente a la Ley un criterio que actualmente encuentra sustento en disposiciones reglamentarias y en la práctica administrativa de las autoridades competentes, otorgando mayor certeza jurídica tanto a las personas solicitantes como a la propia autoridad encargada de resolver los procedimientos de subdivisión.

Por ello, se plantea también eliminar del artículo 154 de la Ley, la delegación a las disposiciones reglamentarias para la determinación de los frentes mínimos de los inmuebles.

Con ello se fortalece la seguridad jurídica de las familias, se protege el patrimonio legítimamente constituido y se favorece la consolidación de viviendas adecuadas,

entendidas no sólo desde una perspectiva dimensional, sino a partir de sus condiciones reales de habitabilidad, funcionalidad, acceso a servicios e integración al entorno urbano, garantizando que la actuación de la autoridad se encuentre respaldada por una disposición legal expresa y acorde con las necesidades actuales de la población hidalguense.

Análisis P.C.C.

IV. FUNDAMENTOS LEGALES

a. Ámbito Internacional

La Declaración Universal de los Derechos Humanos, adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas en 1948, establece en su artículo 25, numeral 1, lo siguiente:

“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.¹⁰”

Este reconocimiento constituye la base internacional del derecho humano a la vivienda, entendiendo que la vivienda no sólo implica un espacio físico para

¹⁰ Asamblea General de las Naciones Unidas. (1948). Declaración Universal de los Derechos Humanos. Organización de las Naciones Unidas. <https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights>

habitar, sino también condiciones materiales y jurídicas que permitan a las personas desarrollar un proyecto de vida digno.

De igual manera, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, ratificado por el Estado mexicano, dispone en su artículo 11, numeral 1 que:

“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.”*¹¹

La interpretación de este precepto ha sido desarrollada por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas, particularmente mediante la Observación General número 4¹², relativa al derecho a una vivienda adecuada, en la que se establece que este derecho comprende, entre otros elementos, la seguridad jurídica de la tenencia.

Dicha Observación señala que las personas deben contar con protección jurídica contra desalojos arbitrarios, hostigamiento o cualquier afectación derivada de la falta de reconocimiento legal de la vivienda que ocupan. En consecuencia, los

¹¹ Organización de las Naciones Unidas. (1966). Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. <https://www.ordenjuridico.gob.mx/TratInt/Derechos%20Humanos/D50.pdf>

¹² Naciones Unidas, Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. (1991). Observación General No. 4: El derecho a una vivienda adecuada (artículo 11, párrafo 1 del Pacto). <https://www.refworld.org/es/ref/infortem/cescr/1991/es/133015>

Estados tienen la obligación de implementar mecanismos normativos que permitan garantizar certeza jurídica respecto de la propiedad y ocupación de la vivienda.

Asimismo, la Convención Americana sobre Derechos Humanos, en relación con el artículo 21, reconoce el derecho de toda persona al uso y goce de sus bienes, estableciendo que ninguna persona puede ser privada arbitrariamente de su propiedad¹³.

“Artículo 21. Derecho a la Propiedad Privada

1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social.

2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley.

(...)”

En ese sentido, la Corte Interamericana de Derechos Humanos ha sostenido que el derecho de propiedad debe interpretarse de manera amplia y funcional, considerando no únicamente los aspectos formales de titularidad, sino también la relación material que las personas mantienen con los bienes indispensables para desarrollar una vida digna, particularmente tratándose de vivienda y patrimonio familiar.

¹³Comisión Nacional de los Derechos Humanos. (1969). Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José). https://www.cndh.org.mx/sites/default/files/doc/Programas/TrataPersonas/MarcoNormativoTrata/InsInternacionales/Regionales/Convencion_ADH.pdf

Bajo este contexto, las disposiciones urbanísticas y administrativas deben interpretarse conforme al principio de proporcionalidad y al principio pro persona, evitando que requisitos técnicos o dimensionales se conviertan en obstáculos absolutos para el reconocimiento jurídico de viviendas ya consolidadas.

Por ello, la presente iniciativa resulta compatible con las obligaciones internacionales asumidas por el Estado mexicano en materia de protección al derecho humano a la vivienda, seguridad jurídica de la tenencia y protección del patrimonio familiar.

b. Ámbito Nacional

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en el artículo 1º, establece:

“Artículo 1. 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.”

Dicho precepto incorpora además el principio pro persona, conforme al cual las normas deben interpretarse favoreciendo en todo tiempo la protección más amplia para las personas. Bajo esta lógica, las disposiciones relativas a frentes mínimos y superficies mínimas deben aplicarse considerando la realidad social y privilegiando soluciones jurídicas compatibles con la protección del derecho humano a la vivienda.

Asimismo, el artículo 4º constitucional establece que:

“Artículo 4. (...) Toda persona tiene derecho a disfrutar de vivienda adecuada. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo. (...)”

Este precepto impone al Estado la obligación de adoptar medidas orientadas a garantizar el acceso efectivo a una vivienda adecuada. En consecuencia, las normas urbanísticas no deben interpretarse de manera restrictiva cuando ello implique impedir la regularización de viviendas ya existentes y habitadas por familias que dependen de ellas como único patrimonio.

De igual forma, el principio de progresividad implica que el Estado debe adoptar medidas encaminadas a ampliar gradualmente el acceso efectivo a derechos fundamentales y abstenerse de imponer restricciones desproporcionadas o regresivas.

En ese sentido, negar de manera absoluta la regularización de viviendas consolidadas únicamente por incumplir dimensiones mínimas puede traducirse en una afectación excesiva a derechos fundamentales, particularmente tratándose de personas en situación de vulnerabilidad económica.

Además, el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, reconoce las facultades de los municipios en materia de desarrollo urbano, uso de suelo y regularización territorial, en particular la fracción V de dicho precepto establece que los municipios tienen atribuciones para formular y administrar la zonificación y los planes de desarrollo urbano, autorizar y vigilar la utilización del suelo, intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana y otorgar licencias y permisos de construcción.

En ese sentido, las disposiciones relacionadas con subdivisión de predios y frentes mínimos forman parte de las facultades regulatorias de las autoridades locales; sin embargo, dichas normas deben responder a las condiciones sociales y urbanas reales de la población.

Por ello, la presente iniciativa busca fortalecer la seguridad jurídica de viviendas ya consolidadas y habitadas, así como los proyectos futuros, armonizando las disposiciones con la realidad habitacional que actualmente enfrenta una parte importante de la población.

V. IMPACTO PRESUPUESTARIO

La presente iniciativa no representa un impacto presupuestario, toda vez que su contenido se limita a adecuar disposiciones normativas relacionadas con la subdivisión y regularización de predios urbanos.

Es por todo lo anterior, que la reforma planteada en la presente iniciativa tiene sustento legal suficiente y se propone **ADICIONAR LA FRACCIÓN I BIS AL APARTADO B DEL ARTÍCULO 151 Y REFORMAR EL ARTÍCULO 154, DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL ESTADO DE HIDALGO:**

Texto vigente	Propuesta de Modificación
ARTÍCULO 151.- Constituyen normas básicas para la subdivisión de predios las que se establecen a continuación: A) (...)	ARTÍCULO 151.- Constituyen normas básicas para la subdivisión de predios las que se establecen a continuación: A) (...)

B) Predios urbanos: I.- Los predios sólo podrán subdividirse si los lotes resultantes cuentan con acceso a una vía pública; (...)	B) Predios urbanos: I.- Los predios sólo podrán subdividirse si los lotes resultantes cuentan con acceso a una vía pública; I bis.- Las subdivisiones que se realicen para uso habitacional, procederán cuando los lotes resultantes no sean inferiores a los 90m2, y cuenten preferentemente, con un frente mínimo a la vía pública de seis metros, salvo en el caso de fraccionamientos. Para la autorización de dichas subdivisiones se deberán analizar las particularidades de los predios urbanos, vigilando que se respeten las demás disposiciones aplicables. (...)
Artículo 154.- Las disposiciones reglamentarias de esta Ley determinarán los tipos de fraccionamiento, los mínimos y máximos de superficies, frentes, alineamientos, restricciones de ubicación y construcción, infraestructura, arbolado, áreas verdes, equipamiento, servicios,	Artículo 154.- Las disposiciones reglamentarias de esta Ley determinarán los tipos de fraccionamiento, los mínimos y máximos de superficies, alineamientos, restricciones de ubicación y construcción, infraestructura, arbolado, áreas verdes, equipamiento, servicios, donaciones,

donaciones, garantías, mecanismos de supervisión y demás elementos de la urbanización, así como los procedimientos de autorización, con arreglo a las disposiciones de este capítulo.	garantías, mecanismos de supervisión y demás elementos de la urbanización, así como los procedimientos de autorización, con arreglo a las disposiciones de este capítulo.
...	...

Por lo expuesto, someto a la consideración de esta Soberanía, la siguiente:
INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA UNA FRACCIÓN AL ARTÍCULO 151, Y SE REFORMA EL ARTÍCULO 154 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL ESTADO DE HIDALGO, PARA ELIMINAR EL REQUISITO DE FRENTE MÍNIMO EN PREDIOS URBANOS.

ARTÍCULO PRIMERO. Se **ADICIONA** la fracción I bis, del apartado B, del artículo 151; y Se **REFORMA** el primer párrafo del artículo 154; Para quedar como sigue:

ARTÍCULO 151.- Constituyen normas básicas para la subdivisión de predios las que se establecen a continuación:

A) (...)

B) Predios urbanos:

I.- ...

I bis.- Las subdivisiones que se realicen para uso habitacional, procederán cuando los lotes resultantes no sean inferiores a los 90m2, y cuenten preferentemente, con un frente mínimo a la vía pública de seis metros, salvo en el caso de fraccionamientos.

Para la autorización de dichas subdivisiones se deberán analizar las particularidades de los predios urbanos, vigilando que se respeten las demás disposiciones aplicables.

(...)"

Artículo 154.- Las disposiciones reglamentarias de esta Ley determinarán los tipos de fraccionamiento, los mínimos y máximos de superficies, alineamientos, restricciones de ubicación y construcción, infraestructura, arbolado, áreas verdes, equipamiento, servicios, donaciones, garantías, mecanismos de supervisión y demás elementos de la urbanización, así como los procedimientos de autorización, con arreglo a las disposiciones de este capítulo.

...

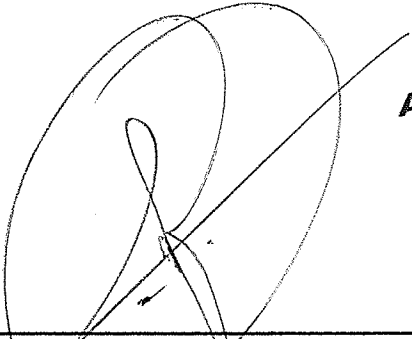
TRANSITORIOS

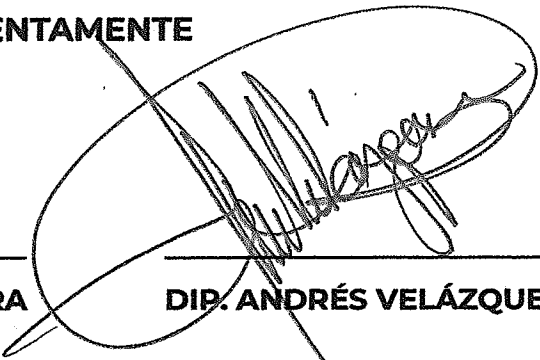
PRIMERO. - El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Hidalgo.

SEGUNDO. - Se derogan todas las disposiciones que contravengan al presente Decreto.

TERCERO. - Los Municipios facultados para la autorización y el cobro de subdivisiones, deberán alinear sus reglamentos a estas disposiciones en un plazo que no exceda de 180 días, contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto.

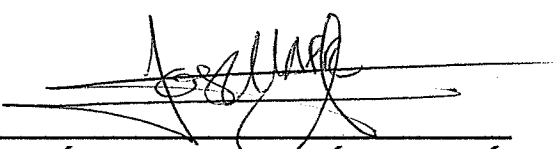
ATENTAMENTE


DIP. MIGUEL ÁNGEL MORENO ZAMORA


DIP. ANDRÉS VELÁZQUEZ VÁZQUEZ

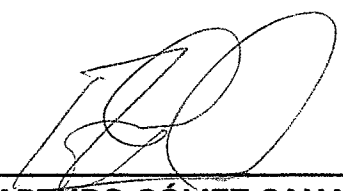

DIP. LIZBETH IRAIS ORDAZ ISLAS

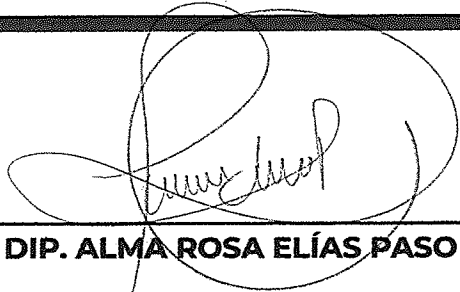

DIP. JUAN PABLO ESCALANTE URBAN


DIP. JOSÉ MARÍA ALEJANDRO PÉREZ RAMÍREZ

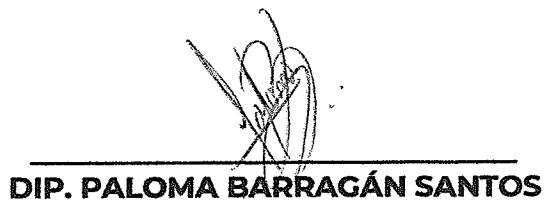

DIP. JORGE ARGÜELLES SALAZAR


DIP. HILDA MIRANDA MIRANDA


DIP. ARTURO GÓMEZ CANALES



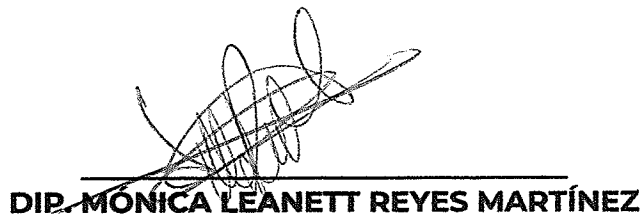
DIP. ALMA ROSA ELÍAS PASO



DIP. PALOMA BARRAGÁN SANTOS



DIP. DIANA RANGEL ZUÑIGA



DIP. MÓNICA LEANETT REYES MARTÍNEZ



DIP. MARÍA DEL ROSARIO GUERRERO MARTÍNEZ

ESTAS FIRMAS CORRESPONDEN A INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA UNA FRACCIÓN AL ARTÍCULO 151, Y SE REFORMA EL ARTÍCULO 154 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL ESTADO DE HIDALGO, PARA ELIMINAR EL REQUISITO DE FRENTE MÍNIMO EN PREDIOS URBANOS, PRESENTADA EN EL SALÓN DE SESIONES DE LA SEXAGÉSIMA SEXTA LEGISLATURA DEL CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE HIDALGO. PACHUCA DE SOTO, HIDALGO, A LOS 24 DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO 2026.

miguel.moreno@congreso-hidalgo.gob.mx
(771) 71 744 00 ext. 1306 1361

Plaza Cívica Miguel Hidalgo, "Centro Cívico", Carretera
Carretera México-Pachuca Km. 84.5, Col. Carlos Rovirosa,
C.P. 42082, Pachuca de Soto, Hidalgo, México



**Miguel
MORENO**
DIPUTADO LOCAL DTTO.VIII



FORMATO DE ADHESIÓN A INICIATIVAS Y/O PROPUESTA DE ACUERDOS ECONÓMICOS.

- ♦ Asunto al que se adhiere: **Iniciativa No. 1068**

[illegible]

Plaza Cívica Miguel Hidalgo, "Centro Cívico", Carretera
México-Pachuca Km. 84.5, Col. Carlos Roviroso,
C.P. 42082, Pachuca de Soto, Hidalgo, México