



"2010: Año del Bicentenario de la Independencia,  
Centenario de la Revolución"



BOO 1000574

**LIC. ALFONSO CARBALLO PÉREZ**  
COMISIÓN FEDERAL DE MEJORA REGULATORIA  
Presente.-

Me refiero, a los lineamientos en materia de equipamiento, infraestructura y vinculación con el entorno a que se refiere el Art. 73 de la Ley de Vivienda, mismos que están por ser publicados en el Diario Oficial de la Federación.

Al respecto, me permito informar a Usted, que este Instituto a mi cargo coordinó los esfuerzos en el sentido de realizar talleres de trabajo con las diferentes organizaciones y cámaras del sector vivienda, ayuntamientos del Estado de Sonora y la Delegación de INFONAVIT, así como la decidida participación y apoyo del Diputado Enrique Torres Delgado, miembro de la Comisión de Vivienda del Congreso de la Unión, en los cuales se analizaron a profundidad dichos lineamientos, así como las probables consecuencias que se pudieran derivar en su aplicación.

Por lo anterior, remitimos a esa superioridad el documento final donde se describen las propuestas, que se consensaron en los talleres antes mencionados, y que se consideraron para su posible aplicación para este Estado.

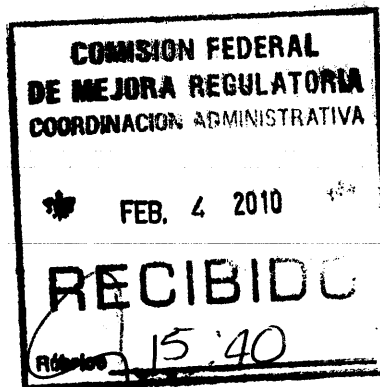
Rogamos a Usted, pueda incluirlas en la respuesta que se deberá dar a la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), ya que será en beneficio de los habitantes de nuestro Estado, que reciban los diferentes apoyos que otorga el Gobierno Federal en materia de vivienda.

Sin otro particular, les envié un saludo cordial y quedo a su disposición para cualquier aclaración o comentarios al respecto.

**ATENTAMENTE**

*C. Z.*  
~~LIC. JESÚS ALFONSO LÓPEZ LÓPEZ~~  
~~DIRECTOR GENERAL~~

C.c.p.- Lic. Guillermo Padrés Elías. Gobernador Constitucional del Estado de Sonora  
C.c.p.- Dip. Enrique Torres Delgado. Congreso de la Unión.  
Archivo



**COMISIÓN FEDERAL DE MEJORA REGULATORIA**  
BLVD ADOLFO LÓPEZ MATEOS NO. 3025, PISO 8  
SAN JERÓNIMO ACULCO, DEL. MAGDALENA CONTRERAS  
MÉXICO, D.F.

\_\_\_\_\_, apoderado legal de la CANADEVI en el Estado de Sonora, personalidad que acredito con copia certificada de la escritura pública \_\_\_\_\_, pasada ante la fe del Notario Público número \_\_\_ de la Ciudad de \_\_\_\_\_; señalando como domicilio para oír y recibir notificaciones en el ubicado en \_\_\_\_\_ de la Ciudad de Hermosillo, Sonora; por medio presente y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 73 de la Ley de Vivienda; 69-E, 69-I, 69-J y 69-K de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, comparecemos a presentar los siguientes comentarios relacionados con algunas de las disposiciones contempladas en el anteproyecto de "Lineamientos en materia de Equipamiento, Infraestructura y Vinculación con el Entorno a que se refiere el artículo 73 de la Ley de Vivienda", que pretende expedir y aprobar la Secretaría de Desarrollo Social.

Lo anterior, por el impacto negativo en la economía del sector inmobiliario del Municipio de Hermosillo en lo referente a la vivienda social y media.

#### **ANTECEDENTES**

1.- ...

2.- ...

#### **COMENTARIOS**

**PRIMERO.- EN RELACIÓN CON LOS LINEAMIENTOS SEXTO, FRACCIÓN III, NUMERAL 2 Y SÉPTIMO, NUMERAL 4, MISMOS QUE ESTABLECEN COMO DENSIDAD MÍNIMA PROMEDIO DE 60 VIVIENDAS POR HECTÁREA PARA EL CASO DE 500 A 5,000 HABITANTES; DE 70 VIVIENDAS PARA EL CASO DE**

5,001 A 15,000 HABITANTES; Y DE 80 VIVIENDAS PARA EL CASO DE 15,000 HABITANTES O MÁS.

Al respecto manifestamos que aunque dicha medida resulta atractiva para los desarrolladores porque pudiera implicar un ahorro en obras de urbanización, ésta resulta inconveniente en materia de comercialización, toda vez que para lograr dichas densidades será necesario reducir el tamaño de lotes y la adopción de desarrollos condominales.

En el Estado de Sonora los esfuerzos de ofertar vivienda vertical no han cumplido con los criterios de sustentabilidad, por lo tanto de aceptación en el mercado generando un alto grado de incertidumbre para los desarrolladores; para constancia se anexan fotografías de diversos fraccionamientos en el municipio de Hermosillo.

Resulta prudente, precisar a esa Autoridad que de acuerdo a los ejercicios de comercialización de viviendas tipo dúplex, cuádruplex, así como condominios verticales, no han alcanzado el éxito requerido en el mercado del Estado de Sonora; por lo que condicionar el financiamiento con recursos federales para el desarrollo de fraccionamientos habitacionales verticales y con las densidades propuestas, sería comprometer a la industria de la construcción al fracaso en la comercialización de viviendas.

Por lo anterior, proponemos que los lineamientos se emitan con criterios de regionalización, es decir, que las densidades mínimas de viviendas, sean determinadas en función de condiciones de mercado, climatológicas, geográficas, demográficas, usos y costumbres, y socio culturales.

Asimismo, proponemos que para el Estado de Sonora o en la región donde sea agrupado, la densidad mínima sea de 41 lotes por hectárea para vivienda media alta y 51 para vivienda social, para acceder a al financiamiento con recursos federales; además que dichas densidades son las establecidas para esta Entidad, en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora.

AGREGAR DEMÁS COMENTARIOS QUE CONSIDEREN, REFERENTES A LA AFECTACIÓN DEL SECTOR.

**SEGUNDO.-** EN RELACIÓN CON EL LINEAMIENTO SEXTO FRACCIÓN II NUMERAL 4 Y FRACCIÓN III NUMERAL 3, RELATIVO A LAS ÁREAS DESTINADAS AL EQUIPAMIENTO DE EDUCACIÓN Y CULTURA, SALUD Y ASISTENCIA SOCIAL, DONDE SE CONDICIONA LA OCUPACIÓN DE LAS VIVIENDAS A LA EXISTENCIA DE DICHA INFRAESTRUCTURA Y OPERACIÓN.

Al respecto, manifestamos que dicha condición se encuentra supeditada entre otras cosas a la suficiencia presupuestal de las Dependencias correspondientes, para la construcción y operación del equipamiento, por lo tanto el cumplimiento de dicha condicionante no sería exigible a nosotros.

Para solventar lo anterior, proponemos que la condición para la ocupación de viviendas, en lo que a áreas de equipamiento se refiere, se establezca como requisito que en las autorizaciones de fraccionamientos se especifique que la donación de estas áreas sean destinadas exclusivamente para la instalación y funcionamiento de la infraestructura mencionada; situación con la que se garantizaría que los Ayuntamientos respectivos no modifiquen los usos a los cuales serán destinadas.

**TERCERO.-** EN RELACIÓN CON EL LINEAMIENTO SÉPTIMO, QUE ESTABLECE QUE LAS VIVIENDAS O PROYECTOS DE LOS CUALES SE SOLICITE FINANCIAMIENTO CON CARGO A RECURSOS FEDERALES, DEBERÁN CONTAR CON EL CERTIFICADO URBANÍSTICO DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 73 DE LA LEY DE VIVIENDA.

Cabe señalar que dicho instrumento certifica la observancia de los lineamientos en comento, constituyéndose en un acto de autoridad que no se encuentra previsto en la ley de la materia, por lo tanto, el mecanismo para verificar el cumplimiento o de las disposiciones contenidas en los lineamientos, no se encuentra sustentado en el principio de legalidad, que se basa en que el acto de autoridad debe estar previsto en la norma para ser aplicado a los destinatarios de la regulación, por lo tanto sería inconstitucional.

**CUARTO.-** EN RELACIÓN A LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN AL MEDIO AMBIENTE PROPUESTAS EN EL LINEAMIENTO SEXTO FRACCIÓN III NUMERAL 4, ESPECÍFICAMENTE A LA INSTALACIÓN DE PLANTAS DE RECICLAJE DE AGUAS GRISES O NEGRAS PARA EL RIEGO DE ÁREAS VERDES.

Al respecto, debemos considerar que una vez concluidos los desarrollos habitacionales, el equipamiento de alcantarillado es entregado para su operación y mantenimiento a los Organismos Operadores de Agua Potable y Alcantarillado, por lo que en el caso de la adopción de dicha medida, deberá considerarse primeramente si estos descentralizados cuentan con la capacidad técnica y financiera para su operación y evitar con ello, que las aguas grises o negras sólo sean almacenadas en los sistemas de tratamiento y que posteriormente pudieran

representar un grave riesgo para la salud humana, generando un problema para los municipios.

En igual circunstancia, se estaría en el caso de equipamiento destinado para la separación de residuos sólidos urbanos o basuras, si la Entidad o Dependencia encargada del prestar el servicio público de recolección y disposición final de residuos, no cuenta con la infraestructura para la clasificación de basuras.

Por lo tanto, la adopción de las medidas enunciadas estará condicionada a la capacidad técnica y financiera de la autoridad para prestar los servicios y operar la infraestructura respectiva.

### **PETICIÓN ESPECIAL**

Con el fin de evitar que la expedición y aplicación de los Lineamientos en materia de Equipamiento, Infraestructura y Vinculación con el Entorno a que se refiere el artículo 73 de la Ley de Vivienda causen perjuicios al sector que representamos, en lugar de generar beneficios superiores a sus costos y el máximo beneficio para la sociedad; atentamente se solicita se determine la **SUSPENSIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN** y se lleve a cabo una valoración por regiones, respecto a si se justifican las acciones propuestas en el anteproyecto de conformidad a lo dispuesto en el artículo 69-E de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, atentamente solicitamos:

**PRIMERO.-** Que los comentarios expuestos con antelación, sean considerados en la evaluación final de la Manifestación de Impacto Regulatorio del anteproyecto de "Lineamientos en materia de Equipamiento, Infraestructura y Vinculación con el Entorno a que se refiere el artículo 73 de la Ley de Vivienda".

**SEGUNDO.-** Se lleve a cabo un proceso de consulta pública por regiones, respecto del anteproyecto regulatorio denominado "Lineamientos en materia de Equipamiento, Infraestructura y Vinculación con el Entorno a que se refiere el artículo 73 de la Ley de Vivienda".

TERCERO.- Atendiendo a las condiciones culturales, costumbres, geográficas, sociales, económicas y sociales, se proponga a la Secretaría de Desarrollo Social, la regionalización del territorio Nacional, para el otorgamiento de financiamiento con recursos federales, para acciones de vivienda y suelo.

CUARTO.- Acordar la petición especial en los términos solicitados.

**Atentamente**

c.c.p. Secretaría de Desarrollo Social.