



## H. CONGRESO DEL ESTADO DE YUCATÁN

**“INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA LA LEY DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE YUCATÁN, EN MATERIA DE ÁREA VERDE”.**



**WARNEL  
MAY ESCOBAR**

DIPUTADO LOCAL XV DISTRITO



## INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA LA LEY DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE YUCATÁN

Quien suscribe, Dip. Warnel May Escobar, con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 35 Fracción I de la Constitución Política; 16 y 22 Fracción VI de la Ley de Gobierno del Poder Legislativo, ambas del Estado de Yucatán, someto a la consideración del Pleno de esta Soberanía la presente Iniciativa con Proyecto de Decreto que modifica el Artículo 16 de la Ley de Desarrollo Inmobiliarios del Estado de Yucatán, en materia de área verde con base a la siguiente:



1

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La complejidad de los procesos urbanos requiere un abordaje interdisciplinario que involucre las perspectivas sociológica, económica, de las ciencias ambientales, urbanísticas y jurídicas.

El derecho es uno de los temas prioritarios de los estudios urbanos porque permite la comprensión de la intervención del Estado en el desarrollo urbano y, concretamente, de la estructura jurídica para la planeación y el ordenamiento de los asentamientos humanos y es que las prácticas normativas intervienen en el orden urbano no únicamente en el sentido regulador, es decir, en aquello que se establece como permitido o prohibido, sino también en la manera como las categorías discursivas influyen en la organización social y espacial urbana.

El campo del derecho urbanístico es una nueva rama de la ciencia jurídica que ha sido estudiada, prácticamente de manera exclusiva, por especialistas en derecho. Las disciplinas tales como la sociología, la geografía, el urbanismo y la arquitectura, que analizan las estructuras sociales y espaciales, y entre éstas la organización de sus diferentes elementos (vivienda, equipamientos, espacios públicos, áreas verdes, espacios de producción, centralidades, centros históricos, etc.), han involucrado las prácticas regulatorias urbanas de manera marginal.

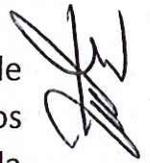
Por otro lado, el crecimiento económico en las ciudades mexicanas a partir de la segunda mitad del siglo pasado y el explosivo incremento demográfico y territorial, devinieron en inéditas y complejas problemáticas sociales y espaciales. Entre las condiciones que hoy en día comprometen la armonía y la sustentabilidad urbanas se encuentran la contaminación ambiental, la segregación y la pobreza, la movilidad y el acceso a equipamientos y servicios.

Los beneficios ambientales, sociales y económicos de las áreas verdes y arboladas en las ciudades han sido bien documentados. Estos bienes están en función de la distribución y superficie de las zonas verdes en la ciudad, así como de la densidad y salud arbórea.

Los espacios verdes son considerados por la Organización Mundial de la Salud (OMS) como imprescindibles en las ciudades para mitigar el deterioro urbano, generar oxígeno, captación de partículas de polvo, regulan el clima, amortiguan los niveles de ruido y al captar agua, permiten la recarga de los mantos acuíferos, reducen inundaciones, la erosión del suelo, mejoran el paisaje urbano, elevan la calidad de vida y simplemente las hacen más agradables para vivir.

En ese sentido, la producción, la conservación y el mejoramiento de las áreas verdes y arboladas son trascendentales en nuestro país para obtener las funciones sociales y ambientales, sobre todo en ciudades como Mérida de Yucatán donde el clima es caluroso, el más seco de los cálidos subhúmedos, con régimen de lluvias de verano y presencia de canícula; y tendiendo temperaturas máximas en abril y mayo en los últimos 5 años que han rebasado con pocas excepciones los 40 grados centígrados.

Ante tales hechos los desarrollos habitacionales deberían promover zonas de vegetación natural dentro de las áreas urbanizadas y garantizar que los proyectos urbanísticos consideren técnicas que disminuyan la pérdida de la cobertura vegetal y de la biodiversidad.



Sin embargo, en los nuevos desarrollos urbanos predominan criterios económicos de obtener el máximo de área vendible y la mayor rentabilidad, de tal suerte que las peores fracciones de los terrenos a desarrollar se destinan a donación para equipamiento urbano, espacios recreativos y áreas verdes cuando la OMS recomienda 9 metros cuadrados por habitante de área verde.

3

Y es que dependiendo de la legislación de cada entidad federativa, existe la obligación de realizar, a favor del municipio y/o gobierno estatal donde se encuentra un bien inmueble, la entrega o pago de áreas de donación cuando se realiza la subdivisión, fraccionamiento, constitución de condominio y/o construcción de un inmueble. Por citar un ejemplo, en el Estado de Nuevo León puede llegar al 17% dependiendo del destino del inmueble.

El auge de los desarrollos habitacionales en Mérida ha causado una drástica reducción de la vegetación nativa, lo que ocasiona "islas de calor", puntos de la ciudad donde la temperatura sube más que el resto, sobre todo en

fraccionamientos nuevos y grandes como Los Héroes, Las Américas y Ciudad Caucel.

Pareciera que el desarrollo económico está por encima del bienestar ecológico, ambiental y social. Alrededor del 56% del territorio de la ciudad de Mérida está urbanizada, lo que ocasiona la creación de varias "islas de calor", según datos de la Dirección Desarrollo Sustentable del Ayuntamiento de Mérida.

Este fenómeno se refiere a la presencia de aire más caliente en ciertas zonas de ciudad, a diferencia del que se encuentra en las zonas rurales que lo rodean, según investigadores del grupo de Cambio Climático y Radiación Solar del Centro de Ciencias de la Atmósfera de la UNAM.



4

El crecimiento de la mancha urbana, principalmente por la industria inmobiliaria y desarrollos habitacionales, ha ocasionado que las áreas verdes sean cada vez más escasas. La Red Ciudadana por la Sostenibilidad en Yucatán estima que esto llevará a mayor consumo de electricidad y por ende mayor incremento de las emisiones de gases de efecto invernadero.

La pérdida de vegetación también ocasiona daño en el hábitat de fauna silvestre, por lo que tiene que desplazarse, y que según estudios de Instituto Tecnológico de Mérida debe desaparecer esta práctica constante de los desarrollos.

Amigas y amigos, colocar palmeras para decorar, es diseño, únicamente diseño urbano de paisaje, pero no van a capturar todo el dióxido de carbono que podrían capturar los árboles de ramón, chacá o jabín.

Personas que compran casas en fraccionamientos de Mérida e incluso de otros municipios del interior del Estado, se han quejado en diversos foros realizados: *que las áreas verdes son inexistentes para los desarrolladores inmobiliarios.*

Y es que aunque hay un gran avance para privilegiar las áreas verdes, la realidad es que los desarrolladores, sobre todo en Mérida, no cumplen con destinar el 30% dentro del área de donación para áreas verdes y privilegiar su uso dentro del área de destino y que por ley nunca podrá ser menor al 10% del área bruta del complejo.

La zona más afectada de la ciudad es la del poniente, donde las desarrolladoras sólo colocaron 0.3% de áreas verdes, es decir, sólo colocaron pasto en la banqueta. Entre esas áreas destaca Caucel y Kanasín, ya que al estar creciendo, no se está respetando la ley respecto a las áreas verdes.

Es por todo lo anterior y ante el enorme desafío de dotar a las ciudades de superficies verdes públicas suficientes para garantizar la calidad de vida, con fundamento en los artículos 35 fracción I de la Constitución Política; 16 y 22 Fracción VI de la Ley de Gobierno del Poder Legislativo, ambas del Estado de Yucatán, me permito someter a la consideración del pleno de esta Soberanía la siguiente:

**“INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR LA QUE SE MODIFICA LA LEY DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE YUCATÁN, EN MATERIA DE ÁREA VERDE”.**

**ARTÍCULO ÚNICO.-** Se modifica el artículo 16 de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, para quedar de la siguiente manera:



**Artículo 16.- ...**

...

...

El área de destino a que se refiere el párrafo anterior, nunca podrá ser menor al 18% del área bruta.

Dentro del área de donación, el 50% será destinado a área verde y se privilegiará el uso de esta área.

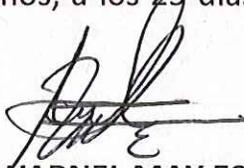
6

...

**TRANSITORIO**

**ARTÍCULO ÚNICO.-** El presente decreto entrará en vigor el día de su publicación en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán.

Dado en la sede del Recito del Poder Legislativo, en la ciudad de Mérida, Yucatán, Estados Unidos Mexicanos, a los 25 días del mes de septiembre de 2019.



DIPUTADO WARNEL MAY ESCOBAR

*#SiempreContigo*

*#SiempreContigo*