

H. CONGRESO DEL ESTADO DE YUCATÁN PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA

Con fundamento en lo establecido por los artículos 35 fracción I de la Constitución Política del Estado de Yucatán; 16 y 22 fracción VI de la Ley de Gobierno del Poder Legislativo y 68 y 69 del Reglamento de la Ley de Gobierno del Poder Legislativo, ambas del Estado de Yucatán, el que suscribe, Luis Hermelindo Loeza Pacheco, integrante de la Fracción Legislativa del Partido Movimiento de Regeneración Nacional, de esta LXII Legislatura, presento a la consideración de esta Honorable Soberanía, la presente iniciativa con proyecto de **DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA EL ARTICULO 25 BIS A LA LEY DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE YUCATÁN**, al tenor de la siguiente:

Exposición de Motivos

Yucatán es uno de los pocos estados de la República Mexicana que no tiene problemas de abastecimiento de agua para satisfacer sus demandas, merced a sus características de su subsuelo y a sus condiciones climáticas.

El clima en el área es generalmente de tipo cálido a muy cálido y subhúmedo, con variaciones a semiseco en la porción septentrional, con lluvias de 500 mm/año al noroeste, a 1300 mm/año en la costa este. Aproximadamente 90% de la lluvia ocurre en el periodo de mayo a octubre según datos del Instituto Nacional de Geografía y Estadística en su carta de Hidrología Aguas Subterráneas Mérida del 2019¹.

Esta gran disponibilidad de agua se ve afectada por los problemas de calidad: la permeabilidad del subsuelo hace que el acuífero sea más vulnerable a la contaminación propiciada por la disposición de descargas de aguas residuales y

1

https://www.inegi.org.mx/contenido/productos/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/nueva_estruc/702825109394.pdf

fosas sépticas, aguas pluviales y otros factores como tiraderos de basura municipales.

Es decir, el principal problema sobre el recurso hídrico que se presenta en el estado es el incremento de la contaminación del acuífero. La contaminación tiene dos orígenes: antropogénico, debido a la falta de alcantarillado, fosas sépticas mal construidas o mal diseñadas y fecalismo al aire libre; y natural, debido a la intrusión salina en la franja costera del estado y la presencia de yesos en el subsuelo en algunas áreas del sur.

Algunos de los problemas que ocasionan la degradación de la calidad del agua son:

- vulnerabilidad del acuífero
- inexistente o insuficiente tratamiento de las aguas residuales de la industria
- disposición inadecuada de residuos solidos
- Afectación por el paso de huracanes que provocan cuantiosas pérdidas económicas y dañan la infraestructura de tratamiento.

Así mismo, existen estudios que permiten analizar las características del suelo para su mejor entendimiento y optimización en su uso.

Como, por ejemplo, el estudio llamado Mecánica de Suelos, nos ayuda a conocer cuál es la composición real del subsuelo (arenas, arcillas, rocas). Ayuda a evaluar las condiciones en las que se encuentra el área o terreno antes de construir, para saber las características y técnicas que se requieren y así realizar una estructura óptima para la edificación, evitando hundimientos y cuarteaduras posteriores o durante en la construcción.

El método consiste en realizar perforaciones sobre la superficie del terreno para obtener muestras particulares del subsuelo. Con ello se sabe la capacidad de carga del suelo, así como las virtudes o irregularidades que pudiera beneficiar o afectar al Proyecto Arquitectónico.

También, cuando se desea desarrollar una nueva infraestructura o iniciar procesos de organización industrial o de construcción de residencias necesitas realizar un estudio hidrológico o estudio hidráulico; ya que, si dichos proyectos discurren en las proximidades de los cauces de los ríos, de un arroyo o de otras masas de agua de propiedad pública, pueden verse afectadas por la obra.

Por ello, se realizan los estudios de hidrología y los estudios de inundabilidad, que regulan las diferentes **confederaciones hidrográficas**. El estudio hidráulico, en definitiva, es un documento que define cuáles son las consecuencias hidráulicas que una obra o proyecto puede llegar a afectar el estado de una cuenca hidrológica que le corresponde.

Por otro lado, Yucatán, y en particular la ciudad de Mérida, en las últimas décadas, han tenido un incremento en el número de desarrollos inmobiliarios en las zonas conurbadas a la ciudad y fuera del periférico, que sin entrar en polémica por las razones que sean, han puesto de manifiesto los problemas existentes del subsuelo, que como lo apunte antes, se deben a múltiples factores, tanto naturales como administrativos que han traído inundaciones y estancamiento de aguas como en recientes fechas.

En este tiempo de la historia no podemos hablar de culpables desde un punto de vista legal, pues la legislación que rige la creación de unidades habitacionales o fraccionamientos, no exige ningún requisito en este tema.

Es por lo anterior que, para el efecto de que en los futuros desarrollos inmobiliarios que se vayan a crear y construir, no tengan problemas de inundaciones, estancamiento de agua o cualquier otro problema derivado de las condiciones naturales del suelo y subsuelo, pretendemos que en la legislación se incluya, dentro de los requisitos para constituir un desarrollo inmobiliario, un estudio hidrológico de las características del suelo y subsuelo que permitan conocer las condiciones y estado del suelo y subsuelo, con el objetivo de que, en caso de que en dicho estudio se determine que existe algún riesgo de inundación o estancamiento de agua, el constructor adecue las casas a las condiciones del suelo,

es decir, que si el estudio arroja que sí hay peligro, la constructora edifique las casas y caminos con materiales que puedan resistir esas inundaciones y con las características que eviten problemas a su estructura o funcionalidad, como por ejemplo: un cimiento más alto, un mejor sistema de drenaje y alcantarillado, calles con mayor grosor y calidad, etcétera y, que en caso de incumplimiento, no se otorgue el permiso.

Lo que aquí se está proponiendo tiene antecedentes, como por ejemplo, en la Ciudad de México, antes Distrito Federal, que a raíz de los constantes terremotos que caracterizan a esa ciudad, su legislación local contempla, para la realización de construcciones y desarrollos inmobiliarios, efectuar una “evaluación de seguridad estructural” para poder saber y determinar, antes de otorgar el permiso, cuales deben ser las características materiales que deben de cumplir los edificios para evitar derrumbes.

Por lo antes expuesto, presento el siguiente Proyecto de **DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA EL ARTICULO 25 BIS A LA LEY DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE YUCATÁN:**

D E C R E T O

UNICO: Se adiciona el artículo 25 bis a la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, para quedar como sigue:

Artículo 25 BIS. - Las personas físicas o morales interesadas en la constitución de un Desarrollo Inmobiliario, previamente deberán realizar y presentar un estudio hidrológico sobre la zona geográfica donde pretenda realizar dicho desarrollo, así como también un Estudio Técnico Justificativo que demuestre las acciones tendientes a disminuir los riesgos por inundaciones y/o las acciones de mitigación por causas o fenómenos excepcionales.

Asimismo, deberá presentar en la propuesta de trabajo ante la autoridad municipal para el desarrollo inmobiliario, un mapa de riesgos que contenga la información más importante de los estudios arriba mencionados.

TRANSITORIOS

Artículo Primero: Este decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario oficial del Gobierno del Estado de Yucatán.

Artículo Segundo: El Poder Ejecutivo deberá realizar las adecuaciones al reglamento de la Ley de desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, en un plazo no mayor de 60 días naturales, contados a partir del día siguiente la de la publicación de este decreto en el Diario Oficial.

Protesto lo necesario en la ciudad de Mérida, Yucatán a los 21 días del mes de octubre de 2020.

ATENTAMENTE



DIPUTADO

LUIS HERMELINDO LOEZA PACHECO