

1. Derecho a la vivienda adecuada

DANIEL ROLANDO MARTÍ CAPITANACHI*



DOI: <https://doi.org/10.52501/cc.444.01>

Resumen

El acceso a la vivienda adecuada es uno de los derechos humanos protegidos con mayor celo por las organizaciones sociales, así como por las leyes y normas aplicables. Se trata de brindar un hábitat adecuado al ser humano para que en él realice sus actividades básicas, así como las que permitan su crecimiento personal y social, circunstancia que, en la mayoría de los países que integran el mundo occidental, ha pasado de ser una aspiración a una cuestión tutelada a nivel legal.

En el caso de México, la Constitución incluye el derecho a la vivienda como una garantía social y para darle operatividad ha creado instituciones y normas que tiendan a asegurar el cumplimiento eficaz de dicho fin. De manera contemporánea ha implementado el programa Vivienda para el Bienestar, como herramienta de política social para incrementar la cantidad y calidad de vivienda adecuada en México, siguiendo criterios urbanos de compacidad urbana y proximidad de servicios, sin que los cambios en las normativas locales hubieran ocurrido.

Palabras clave: *vivienda adecuada, normatividad, derechos humanos, densidad.*

* Doctor en Arquitectura y Urbanismo. Profesor de tiempo completo de la Universidad Veracruzana, México. ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-8610-9469>

Introducción

Brindar vivienda adecuada forma parte de las prioridades del gobierno federal mexicano. Ante el reconocimiento de que se trata de una necesidad básica para alcanzar una mejoría social palpable, ha instrumentado programas públicos que se relacionan con la adquisición de suelo urbanizable y la construcción de vivienda, entre otros, para intentar disminuir el rezago de vivienda a nivel nacional.

La política pública señala que, a diferencia de otras administraciones, ha centrado su interés en el adquirente de la vivienda, no en el promotor inmobiliario, y que la calidad es un asunto de mayor relevancia que la cantidad.

La vivienda ha pasado de ser entendida como un simple espacio físico a concebirse como un derecho humano esencial para el desarrollo urbano sostenible y la calidad de vida. Desde la Declaración de Vancouver (1976) hasta la Nueva Agenda Urbana de Quito (2016), las conferencias internacionales han consolidado la noción de la vivienda como eje central en la urbanización incluyente, vinculándola a los Objetivos de Desarrollo del Milenio y, posteriormente, a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ONU-Hábitat, 2018).

La ONU-Hábitat y el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales han definido la vivienda adecuada más allá de sus materiales de construcción, considerándola como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad, con condiciones que garanticen acceso a servicios, entorno urbano habitable e inclusión social (ONU-Hábitat, 2018).

Este derecho se vincula con otros fundamentales —propiedad, salud, educación, trabajo y seguridad—, y su ausencia genera desigualdad y exclusión. Para grupos en situación de vulnerabilidad (mujeres, adultos mayores, pueblos indígenas, personas con discapacidad, migrantes, desplazados o población en pobreza), se requieren medidas específicas contra la discriminación que garanticen su pleno acceso a una vivienda adecuada. Entonces la vivienda es reconocida como un derecho humano universal, indispensable para alcanzar la justicia social, la igualdad y la sostenibilidad urbana (ONU-Hábitat, 2018).

Estado de la cuestión

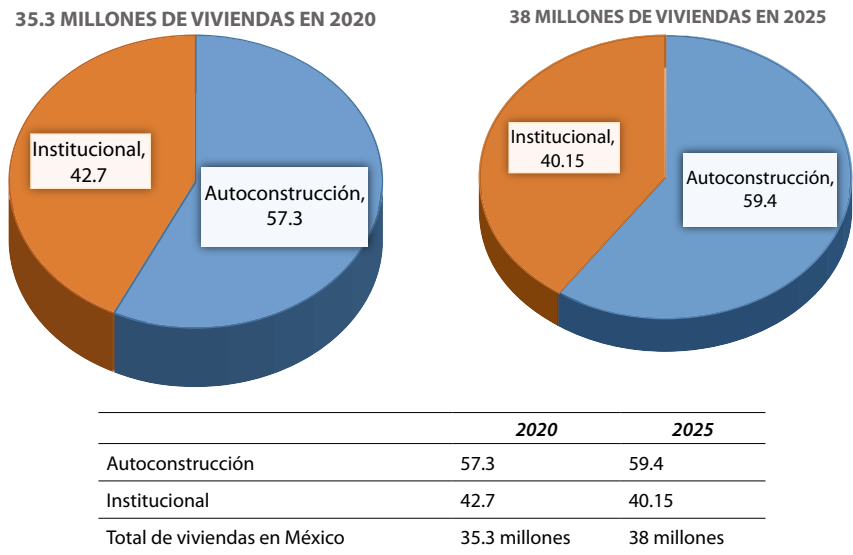
El rezago de vivienda en México estimado de manera oficial ascendía a 8.38 millones de viviendas en el año 2025, aunque esa cifra habría de complementarse con las viviendas que se presentaron en malas condiciones o en abandono por circunstancia ajenas a su edificación, tales como deficiencias de urbanización, localización inadecuada e incluso inseguridad social.

La presencia de Hannes Meyer en México, hacia 1938, y las directrices sociales del gobierno del general Lázaro Cardenas permitieron acuñar a nivel local el concepto de *vivienda de interés social*, entendida como la producida por el Estado para beneficio de la sociedad, pero, además, como motor económico generador de empleo y riqueza.

En la historia nacional posrevolucionaria, la vivienda se ha construido de dos formas principales:

1. Autoconstrucción, con participación directa o no, del usuario.
2. Institucionalmente, con participación del Estado, mediante el suministro de recursos públicos para acciones de:
 - Mejoramiento.
 - Ampliación.
 - Construcción de vivienda nueva.
 - Compra de suelo urbanizado. Más recientemente, el Estado también ha intervenido para permitir esta acción inicial como parte del proceso de construcción de vivienda.

Gráfica 1.1.a y 1.1.b. Comparativa vivienda institucional contra vivienda autoconstruida 2020 y 2025



El caso mexicano

Tipo de construcción de vivienda en México

Existe una Ley de vivienda (2006) que rige a nivel federal, que establece concurrencia de obligaciones entre el Estado, los patrones y los trabajadores, así como entre el gobierno federal, las entidades federativas y los municipios.

Las entidades federativas pueden ampliar y/o especificar el contenido de la Ley de vivienda. Actualmente, de las 32 entidades federativas, 18 cuentan con una Ley estatal de vivienda, mientras que 14 agregan la materia vivienda a temáticas tales como la edificación y el desarrollo urbano.

En Veracruz, la materia de vivienda está regulada por la Ley 241 de Desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda (2011) y por su respectivo reglamento de la Ley 241 (2012). En ellas se consignan cuestiones relacionadas con las instituciones, los beneficiarios y las normas técnicas aplicables a la vivienda y a la urbanización de zonas habitacionales.

En la misma ley, en el artículo 10, se consigna en forma pionera, a nivel nacional, un catálogo de derechos urbanos, y contiene en su fracción V el derecho a una vivienda digna y decorosa para los habitantes de la entidad.

Artículo 2. Para los efectos de esta ley, se entenderá por:

XXII. Política Estatal de Vivienda: El conjunto de disposiciones, criterios, lineamientos y medidas de carácter general que establece el Gobierno del Estado, congruente con la Política Nacional de Vivienda, en coordinación con los gobiernos municipales y con los sectores social, público y privado, para garantizar y fomentar el derecho a una vivienda digna y decorosa;

La ley y el reglamento establecen que las previsiones de ocupación de suelo urbana se definirán a través de los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes. En el tema de vivienda, destacando lo relativo a la asignación de densidades máximas permisibles.

El reglamento de la Ley 241 (2012) señala que se entenderá como densidad, a la relación de viviendas por hectárea, considerando los elementos necesarios de espacio público. Las densidades máximas permisibles —art. 189— corresponden a particiones de suelo relacionadas con la vivienda de interés social, con 60, 90, 120 y 180 viviendas por hectárea, según el tipo de ocupación, uni o multifamiliar.

Análisis del marco legal

Para el caso mexicano, se formuló una serie de leyes, reglamentos y códigos a fin de proporcionar atribuciones y para llevar a cabo un ordenamiento y un desarrollo urbano organizado. Algunas leyes, reglamentos y códigos, dentro de sus parámetros contemplan una clasificación permisible para llevar a cabo una densificación habitacional acorde a las necesidades de cada lugar o estado; en algunos casos se realizaba la diferenciación hasta por el tipo de unidad habitacional.

Abordaje constitucional;
abordaje en leyes ordinarias y locales

Tabla 1.1. Señalamiento de densidad habitacional
máxima permisible de interés social, nivel nacional

Número	Entidad federativa	Título	Vigencia	Densidad viv/Ha
1	Aguascalientes	Código urbano para el Estado de Aguascalientes	03/04/2023	80 viv/ha PDU
2	Baja California	Ley de desarrollo urbano del Estado de Baja California	26/01/2024	Buscar Reg PDU
3	Baja California Sur	Ley de desarrollo urbano para el Estado de Baja California Sur	10/09/2018	PDU
4	Campeche	Ley de fraccionamientos, unidades habitacionales, condominios y uso de inmuebles en tiempo compartido del estado de Campeche	15/05/1980	• Sin rango en viv/ha
5	Chiapas	Ley de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Estado de Chiapas	27/12/2017	
6	Chihuahua	Ley de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Estado de Chihuahua	02/11/2021	80 viv/ha PDU
7	Coahuila	Ley de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Estado de Coahuila de Zaragoza	15/11/2022	Sin rango en viv/ha
8	Colima	Ley de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Estado de Colima	31/12/2022	
9	CDMX	Ley de desarrollo urbano del Distrito Federal	15/05/2023	Regla especial: Número máximo de viviendas permitidas = [CUS x superficie del predio] / 70
10	Durango	Ley general de desarrollo urbano para el Estado de Durango	25/06/2022	Competencia municipal. No establece rangos

Número	Entidad federativa	Título	Vigencia	Densidad viv/Ha
11	Estado de México	Código Administrativo del Estado de México Libro Quinto y Reglamento del libro quinto del código Administrativo del Estado de México	13/03/2002	Competencia municipal. Según PDU
12	Guanajuato	Decreto número 272, Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato	25/09/2012	
13	Guerrero	Ley número 790 de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Estado de Guerrero	31/08/2018	Competencia municipal. No establece rangos
14	Hidalgo	Ley de asentamientos humanos, desarrollo urbano y ordenamiento territorial del estado de Hidalgo	19/01/2024	70 viv/ha
15	Jalisco	Ley de desarrollo urbano del estado de Jalisco	19/11/2002	104 viv/ha
16	Michoacán	Ley de desarrollo urbano del Estado de Michoacán de Ocampo	15/06/1995	PDU
17	Morelos	Ley de ordenamiento territorial y desarrollo urbano sustentable del Estado de Morelos	24/08/2022	210viv/ha
18	Nayarit	Ley de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano para el Estado de Nayarit	04/04/2023	
19	Nuevo León	Ley de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano para el Estado de Nuevo León	25/10/2023	150 viv/ha
20	Oaxaca	Ley de ordenamiento territorial y desarrollo urbano para el Estado de Oaxaca	15/10/2022	Competencia municipal. No establece rangos
21	Puebla	Ley de ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Estado de Puebla	21/10/2022	Competencia municipal. No establece rangos
22	Querétaro	Código urbano del Estado de Querétaro	21/05/2022	PDU

Número	Entidad federativa	Título	Vigencia	Densidad viv/Ha
23	Quintana Roo	Ley de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Estado de Quintana Roo	21/12/2023	PDU
24	San Luis Potosí	Ley de ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Estado de San Luis Potosí	15/06/2023	200 viv/ha
25	Sinaloa	Ley de ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Estado de Sinaloa	26/01/2024	PDU
26	Sonora	Ley de ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Estado de Sonora	14/05/2021	PDU
27	Tabasco	Ley de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Estado de Tabasco	21/07/2021	PDU
28	Tamaulipas	Ley de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Estado de Tamaulipas	24/11/2023	Competencia municipal. No establece rangos
29	Tlaxcala	Ley de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Estado de Tlaxcala	04/09/2018	PDU
30	Veracruz	Ley de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave	21/04/2021	180 viv/ha
31	Yucatán	Decreto 702/2023 por el que se expide la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán y la Ley de Procuración de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán	17/04/2025	
32	Zacatecas	Código territorial y urbano para el Estado de Zacatecas y sus municipios	31/08/2019	100 viv/ha

Fuente: elaborada con base en la consulta de leyes y reglamentos locales en julio de 2025.

Abordaje normativo

Tabla 1.2. Parámetros de densidades habitacionales máximas permisibles, vivienda de interés social, nivel nacional

Núm.	Título	Contenido	Densidad viv/Ha
1	Código urbano para el Estado de Aguascalientes	Artículo 301.- Los tipos de fraccionamientos que establece este Código atenderán a la densidad de población y de construcción; a los coeficientes de utilización y ocupación del suelo; a la superficie del lote mínimo y de sus frentes; a su ubicación; a la compatibilidad urbanística; a las especificaciones de construcción; a la infraestructura, equipamiento y servicios que requieran y al uso o destino del suelo previsto en la legislación y programas aplicables. Artículo 303.- Los fraccionamientos habitacionales urbanos, deberán tener como mínimo, las siguientes características: I. Metros lineales mínimos de frente de lote: 5m; II. Superficie mínima del lote: 75 metros cuadrados; III. Superficie mínima de construcción: 42 metros cuadrados; (REFORMADA, P.O. 18 DE JULIO DE 2024) IV. Porcentaje de áreas de donación: 15% superficie neta; debidamente urbanizada.	80 viv/ha PDU
6	Ley de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Estado de Chihuahua	Artículo 271. El porcentaje, superficie mínima, forma de calcular y lineamientos para la ubicación de las áreas de cesión gratuita, cuyo destino sea el equipamiento y áreas verdes, serán definidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población. Los porcentajes para las áreas de cesión gratuita serán como mínimo, los siguientes: I. II. III. IV. V. En fraccionamientos habitacionales: a) Con densidad bruta hasta de cuarenta viviendas por hectárea, el once por ciento de la superficie a fraccionar. b) Con densidad bruta de más de cuarenta y hasta ochenta viviendas por hectárea, el doce por ciento de la superficie a fraccionar. c) Con densidad bruta mayor a ochenta viviendas por hectárea, veinte metros cuadrados por unidad de vivienda.	80 viv/ha PDU
9	Ley de desarrollo urbano del Distrito Federal	Artículo 47 Bis. Para el cálculo del número de viviendas permitidas para los proyectos de construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en las poligonales denominadas ZONAS, en el Plano E-4. Ámbitos de Aplicación de la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano, sin modificar el área libre mínima, establecida en la zonificación de cada predio, con un incremento de un nivel adicional en el número de niveles máximos permitidos y la literal de densidad de vivienda Z (Zonificación), se aplicará lo establecido por la Norma General de Ordenación 1, para calcular el potencial constructivo máximo permitido por la zonificación, que deriva del cálculo del Coeficiente de Utilización del Suelo otorgado por la zonificación del predio en cada caso, una vez calculado dicho potencial constructivo máximo y expresado en metros cuadrados (m2), se dividirá entre 70 y el resultado de ese cociente será el número máximo de unidades de viviendas permitidas para la construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda. Se calcula con la expresión siguiente: Número máximo de viviendas permitidas = [CUS x superficie del predio] / 70; III. La Secretaría establecerá en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, aplicando el criterio descrito en la fracción II de este artículo, el número máximo de unidades de viviendas permitidas, en cada caso;	Regla especial: Número máximo de viviendas permitidas = [CUS x superficie del predio] / 70

Núm.	Título	Contenido	Densidad viv/Ha
14	Ley de asentamientos humanos, desarrollo urbano y ordenamiento territorial del Estado de Hidalgo	Según el Reglamento (POE 18 mayo 2015): - Residencial alto (vivienda unifamiliar, áreas exclusivas): 10 viv/ha. - Residencial medio: 17 viv/ha. - Interés medio (puede incluir hasta 10 % servicios/comercio): 25 viv/ha. - Interés social / Habitación popular: 45 viv/ha (igual para ambos). - Autoconstrucción / Promoción por organizaciones 60 viv/ha. - Desarrollo institucional (unifamiliar y condominal): 70 viv/ha. - Campestre rústico (fuera de mancha urbana): 5 viv/ha. - Granjas familiares: 3 viv/ha. - Turístico: 8 viv/ha. También se refuerza que, conforme a artículos 143–147 del reglamento (POE 2013 publicado 18 mayo 2015), que se permite hasta 65 viv/ha sobre lote mínimo ($\approx 105 \text{ m}^2$), COS ≤ 0.70, CUS ≤ 2.5, altura $\leq 8 \text{ m}$ y regulación de estacionamiento/jardinería.	70 viv/ha
15	Ley de desarrollo urbano del Estado de Jalisco	Zonificación y densidades (Reglamento Estatal de Zonificación). El Reglamento Estatal define distintas categorías de densidad según el tipo de zona habitacional: - Habitacional Jardín (HJ) Máximo de 20 habitantes/ha, Máximo de 4 viviendas/ha. Superficie mínima de lote: $2,500 \text{ m}^2$ Coeficiente de ocupación (COS): 0.20, Índice de utilización (CUS): 0.4 PPP0 Habitacional de densidad mínima (H1) H1U (unifamiliar): hasta 50 hab/ha y 10 viv/ha, mínimo de lote: 600 m^2 - H1H (plurifamiliar horizontal): 75 hab/ha, 15 viv/ha, con lote mínimo de 800 m^2 - H1V (plurifamiliar vertical): 100 hab/ha, 20 viv/ha, con lote mínimo de $1,200 \text{ m}^2$ COS ≈ 0.4, CUS ≈ 0.8–1.2 según tipo. - Habitacional densidad media (H3) H3U (unifamiliar): hasta 195 hab/ha, 39 viv/ha, lote mínimo 140 m^2 - H3H: hasta 210 hab/ha, 42 viv/ha, lote mínimo $\approx 260 \text{ m}^2$ - H3V: hasta 270 hab/ha, 54 viv/ha, lote mínimo $\approx 480 \text{ m}^2$ COS ≈ 0.7, CUS ≈ 1.4–2.1. - Habitacional densidad alta (H4) H4U: hasta 290 hab/ha, 58 viv/ha, mini lote $\approx 90 \text{ m}^2$ - H4H: hasta 435 hab/ha, 87 viv/ha, mini lote $\approx 120 \text{ m}^2$ - H4V: hasta 520 hab/ha, 104 viv/ha, mini lote $\approx 200 \text{ m}^2$ COS ≈ 0.8, CUS ≈ 1.6–2.4. Consideraciones adicionales Estas densidades son brutas por hectárea y promedio para la zona, por lo que la subdivisión interna puede tener variaciones siempre que se cumpla el promedio global. Los planes parciales y la zonificación específica (como en zonas conurbadas) pueden incluir definiciones de densidad Alta, Media, Baja o Mínima como: - Alta (> 60 viviendas/ha o > 360 habitantes/ha) - Media (25–60 viv/ha o 140–360 hab/ha) - Baja (15–24 viv/ha o 90–140 hab/ha) - Mínima (< 14 viv/ha o < 90 hab/ha)	104 viv/ha
17	Ley de ordenamiento territorial y	El Artículo 70 define que la zonificación secundaria, dentro de los programas municipales, debe incluir normas técnicas que contemplen “densidades de población permisibles y coeficientes de uPPSo del suelo”	210 viv/ha

Núm.	Título	Contenido	Densidad viv/Ha
	desarrollo urbano sustentable del Estado de Morelos	como parte de los usos y destinos de suelo establecidos El Reglamento de la Ley, vigente desde 2011 y reformado en 2018, sí establece densidades numéricas claras en función de categorías de zonificación. Según el reglamento: • H0.5 = 40 hab/ha 10 viv/ha • H1 = 60 hab/ha 15 viv/ha • H1.5 = 92 hab/ha 23 viv/ha • H2 = 124 hab/ha 31 viv/ha • H3 = 180 hab/ha 45 viv/ha • H4 = 244 hab/ha 61 viv/ha • H5 = 308 hab/ha 77 viv/ha • H6 = 380 hab/ha 95 viv/ha • H7 = 480 hab/ha 120 viv/ha • H8 = 600 hab/ha 150 viv/ha • H9 = 760 hab/ha 190 viv/ha • H10 = 840 hab/ha 210 viv/ha	
19	Ley de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano para el Estado de Nuevo León	Artículo 124. Los usos habitacionales del suelo se clasifican en: Vivienda aislada o individual en predios agropecuarios forestales o similares; II. Vivienda unifamiliar en lotes individuales urbanos o urbanizables; III. Vivienda multifamiliar de dos o más viviendas por lote: a) Multifamiliar horizontal; b) Multifamiliar vertical; y c) Multifamiliar mixto, que contenga horizontal y vertical. IV. Otras que mezclen las anteriores. Artículo 125. En las zonas de reserva para la expansión urbana o urbanizables, las zonas secundarias donde aplica predominantemente el uso de suelo habitacional tendrán los siguientes tipos de densidades brutas: • Densidad Tipo A: hasta 1 una vivienda por hectárea; • Densidad Tipo B: hasta 5 cinco viviendas por hectárea; • Densidad Tipo C: hasta 15 quince viviendas por hectárea; • Densidad Tipo D: hasta 30 treinta viviendas por hectárea; • Densidad Tipo E: hasta 45 cuarenta y cinco viviendas por hectáreas; en vivienda unifamiliar y desarrollos multifamiliares mixtos; • Densidad Tipo F: hasta 60 sesenta viviendas por hectárea; • Densidad Tipo G: hasta 90 noventa viviendas por hectárea, solo mediante desarrollos verticales de vivienda multifamiliar y mixto; • Densidad Tipo H: hasta 120 ciento veinte viviendas por hectárea, solo mediante desarrollos verticales de vivienda multifamiliar; y • Densidad Tipo I: hasta 150 ciento cincuenta viviendas por hectárea, solo mediante desarrollos verticales de vivienda multifamiliar.	150 viv/ha
22	Código urbano del Estado de Querétaro	Artículo 139. Los desarrollos inmobiliarios se clasifican, por su uso y densidad de población en: (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15) I. II. III. IV. V. VI. VII. Habitacional Campestre; (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15) Habitacional Residencial; (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15) Habitacional Medio; (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15) Habitacional Popular; (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15) Comerciales; (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15) Industrial; y (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15) Mixto. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15) La densidad de población de los desarrollos inmobiliarios estará a lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano y corresponderá al Reglamento Municipal establecer la clasificación y sus características. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)	PDU

Núm.	Título	Contenido	Densidad viv/Ha
------	--------	-----------	-----------------

24	Ley de ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Estado de San Luis Potosí	Artículo 324. De acuerdo a lo señalado en el artículo 321 de esta Ley, los fraccionamientos deberán desarrollarse considerando una densidad de 200 viviendas por hectárea. Artículo 325. Los municipios del Estado que no cuenten con programas de desarrollo urbano de centros de población atenderán a la clasificación de fraccionamientos que se establece en la siguiente tabla y deberán respetar los lineamientos de densidad máxima, coeficiente de ocupación de suelo y superficie mínima por lote, que se detallan en la misma. VERTICAL O MIXTO: incluye la distribución de la vivienda en condominio vertical, así como su mezcla con la vivienda horizontal (fraccionamiento o condominio)1* obligatorio únicamente para vivienda en condominio. Sé promoverá las mezclas de usos de suelo en los fraccionamientos de acuerdo a las normas de compatibilidad de la zonificación secundaria del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población aplicable, para lo cual se preverán los lotes de dimensiones adecuadas en la lotificación del mismo. La verticalidad podrá aumentarse en aquellos casos en que se disminuya el coeficiente de ocupación de suelo, aplicando la fórmula de dividir el CUS permitido entre el COS utilizado, destinando siempre el COS no utilizado como área verde o en su caso la construcción con materiales que permitan la absorción de agua al subsuelo.	200 viv/ha
----	---	---	------------

Artículo 326. Los desarrollos habitacionales correspondientes a la clasificación de densidad muy alta tienen como objetivo:

I. Optimizar el aprovechamiento de las áreas urbanizables de los centros de población clasificadas con usos habitacionales, así como la disponibilidad del suelo urbano, infraestructura, vialidad y equipamiento urbano; II. Contribuir a reducir la tendencia expansiva de las ciudades; III. Disminuir la cantidad y distancia de los viajes intraurbanos; IV. Promover las condiciones de vida digna en la vivienda mediante los espacios y dimensiones físicas adecuadas que responda a los requerimientos de sus habitantes en beneficio de su desarrollo personal y familiar; V. Promover el uso mixto en las zonas htabitacionales a través de usos complementarios y compatibles, y vertical o mixto: incluye la distribución de la vivienda en condominio vertical, así como su mezcla con la vivienda horizontal (fraccionamiento o condominio)1* obligatorio únicamente para vivienda en condominio. Se promoverá las mezclas de usos de suelo en los fraccionamientos de acuerdo con las normas de compatibilidad de la zonificación secundaria del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población aplicable, para lo cual se preverán los lotes de dimensiones adecuadas en la lotificación del mismo. La verticalidad podrá aumentarse en aquellos casos en que se disminuya el coeficiente de ocupación de suelo, aplicando la fórmula de dividir el CUS permitido entre el COS utilizado, destinando siempre el COS no utilizado como área verde o en su caso la construcción con materiales que permitan la absorción de agua al subsuelo.

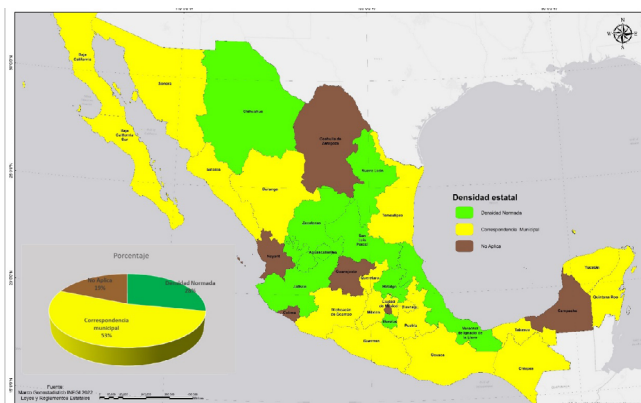
TIPO DE FRACCIONAMIENTO	DENSIDAD				SUPERFICIE DE LOTE		COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS)	COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO		ALTURA MÁXIMA PERMITIDA		CANTIDAD DE ESPACIOS VERDES POR LOTE	ESPACIO VERDE POR LOTE (M ²)
	HORIZONTAL		VERTICAL O MIXTO		HORIZONTAL	VERTICAL O MIXTO	%	VECES/LOTE	HORIZONTAL	VERTICAL O MIXTO			
	HAB/HA	VIV/HA	HAB/HA	VIV/HA									
	M ² POR CUADRADOS	M ² POR CUADRADOS											
DENSIDAD MÍNIMA	16	4	-	-	2000	-	20	6.4	-	2	-	-	-
DENSIDAD BAJA O CAMPESTRE	40	10	-	-	800	-	60	1.8	-	2	-	3	-
DENSIDAD MEDIA BAJO RESIDENCIA	64	16	128	32	350	400	60	1.8	3	3	S.O. RESULTANTE	2	1"
DENSIDAD MEDIA	164	46	220	55	120	150	74	2.1	3.5	3	S.O. RESULTANTE	2	1"
DENSIDAD MEDIA ALTO POPULAR	240	60	480	120	90	300	70	2.1	3.5	3	S.O. RESULTANTE	1	1"
DENSIDAD ALTA O ECONÓMICA	-	-	800	200	-	90	75	-	4.5	3	S.O. RESULTANTE	1	1

<i>Núm.</i>	<i>Título</i>	<i>Contenido</i>	<i>Densidad viv/Ha</i>
30	Ley de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave	Artículo 121, fracción III, 195, fracción I y 196, fracción I (y su Reglamento): Estos artículos, junto con el Reglamento de la Ley 241, son los que podrían empezar a dar lineamientos generales sobre la densidad, especialmente en lo que respecta a viviendas de interés social. De hecho, en una “Fe de Erratas al Reglamento de la Ley 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz” se mencionan límites de viviendas por hectárea para ciertos casos de vivienda: Hasta 180 viviendas por hectárea en los que la ocupación sea únicamente multifamiliar, respetando hasta 5 niveles de construcción por edificio. Se aclara que, si el programa de desarrollo urbano permite mayor número de niveles, se podrá considerar. Se establecen superficies mínimas de lotes para vivienda unifamiliar (105 m²) y en casos de construcción por parte del desarrollador (67.50 m²), lo que también influye en la densidad. También se mencionan los Coeficientes de Ocupación de Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), que no serán mayores a 0.7 (70% de desplante) para lotes unifamiliares Densidad Máxima para Vivienda: Aunque la determinación final está en los programas municipales, el Reglamento sí establece algunos lineamientos generales, especialmente para vivienda: Reglamento de la Ley Número 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave se encuentra en el Artículo 2, fracción XV, inciso a) Para uso habitacional unifamiliar, la densidad máxima será de 75 viviendas por hectárea. Para uso habitacional multifamiliar (en ciertos casos de exención de dictamen de desarrollo urbano integral sustentable), se menciona una densidad de hasta 180 viviendas por hectárea en los que la ocupación sea únicamente multifamiliar, respetando hasta 5 niveles de construcción por edificio. Se aclara que si el programa de desarrollo urbano municipal permite un mayor número de niveles, se podrá considerar	180 viv/ha
32	Código territorial y urbano para el Estado de Zacatecas y sus municipios	Artículo 196. Los fraccionamientos habitacionales urbanos de interés social son aquellos ubicados en áreas cuya densidad habitacional máxima autorizada por los programas de desarrollo urbano sea menor de 100 viviendas por hectárea, entre horizontal y vertical, o bien, entre 201 y 500 habitantes por hectárea, y deberán tener como mínimo, las siguientes características: Lotificación: Sus lotes tendrán un frente mínimo que oscilará entre los 5 a 7 metros, y superficie no menor de 75 metros cuadrados; Para el caso de vivienda en vertical la densidad de 75 viviendas por hectárea, se fomentará el uso de suelo mixto y será de la siguiente manera su conformación: Para conjuntos de gran altura de edificio y baja cobertura de suelo; y áreas abiertas suficientes que permitan garantizar la suficiente infraestructura, equipamiento urbano, áreas verdes y espacio público; Para conjuntos de baja altura de construcción y alta cobertura de suelo, y áreas abiertas suficientes que permitan garantizar la suficiente infraestructura, equipamiento urbano, áreas verdes y espacio público, y Media altura de construcción, mediana cobertura de suelo y áreas abiertas suficientes que permitan garantizar la suficiente infraestructura, equipamiento urbano, áreas verdes y espacio público.	100 viv/ha

Núm.	Título	Contenido	Densidad viv/Ha
		Ocupación del suelo: se permitirá un coeficiente de ocupación máximo de 75% de la superficie de cada lote; coeficiente de utilización máximo de 1.40 y coeficiente de absorción mínimo de 10%;Usos y destinos del suelo: El aprovechamiento predominante será de vivienda y se permitirá hasta el 40% de la superficie vendible para áreas comerciales o de servicios, y hasta 50% de la superficie vendible, para la construcción de vivienda multifamiliar o en las áreas autorizadas, compensando con ello mayor área para el espacio público, áreas verdes y otros. A efecto de conformación de fraccionamientos mixtos en su uso de suelo y evitar largos desplazamientos de las personas, lo anterior en correspondencia con el programa de desarrollo urbano aplicable; Donaciones y cesiones: El fraccionador deberá ceder al Municipio a título gratuito para equipamiento urbano el 15% de la superficie total del fraccionamiento, debidamente urbanizada; Vialidad: Las calles colectoras deberán tener una sección de 16.00 metros, medida de paramento a paramento, con banquetas de 2.20 metros de ancho. Las calles locales deberán tener una sección de 13.00 metros, de paramento a paramento, con banquetas de 2.00 metros de ancho, así como franja de infraestructura y mobiliario urbano, de los cuales el 25% se empleará como zona jardinada que no obstruya el arroyo peatonal y guarnición. Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, el Ayuntamiento determinará la conveniencia de construir un retorno y cuyas medidas serán definidas conforme a las Normas Técnicas. Si se proponen andadores, éstos deberán tener como mínimo 6 metros de ancho con área jardinada de cuando menos 2.00 metros de ancho. Cualquier lote que tenga acceso a través de un andador, deberá estar situado a una distancia menor de 70 metros de una calle de circulación de vehículos o del lugar de estacionamiento correspondiente, Fraccionamientos habitacionales urbanos (Art. 196) Este artículo regula la densidad en fraccionamientos de interés social: Definidos como aquellos con densidad habitacional máxima autorizada menor a 100 viviendas/ha, o bien entre 201 y 500 habitantes/ha. Para vivienda vertical, se permite una densidad de 75 viviendas por hectárea, acompañada de los siguientes requisitos: Uso de suelo mixto. Espacio público, áreas verdes e infraestructura suficientes. Se establecen límites técnicos: COS máximo: 75 %.CUS máximo: 1.40. Absorción mínima de áreas públicas: 10 %. Uso predominante: vivienda, con hasta 40 % del terreno vendible destinado a comercio/servicios y el resto para vivienda multifamiliar, compensando con más espacios públicos o áreas verdes cuando se aplica densificación.	

Fuente: elaboración propia con base en la consulta de leyes y reglamentos locales en julio de 2025.

Derivado de la comparación de las leyes, reglamento y códigos analizados, se observó que a nivel nacional, sólo el 28% de los estados hace una propuesta normada con respecto de la densidad de vivienda, mientras que el 53% atribuye esta responsabilidad al municipio y los programas de desarrollo urbano y 19% no cuenta con alguna normativa.

Figura 1.1. Análisis legal comparativo sobre densidad normada

Fuente: mapa resultado de la comparación de las leyes y códigos que disponen de una categoría de densidad, y los que emiten la responsabilidad a los municipio y programas de desarrollo urbano.

Por lo que los estados que cuentan con una densidad normada según su ley o reglamento son: Chihuahua, Nuevo León, Zacatecas, San Luis Potosí, Aguascalientes, Jalisco, Hidalgo, Morelos y Veracruz, pero la concentración máxima de vivienda permisible ocurre en Morelos con 210 viv/ha, seguido de San Luis Potosí, con 200 viv/ha, y Veracruz, con 180 viv/ha. En todos los casos, en ocupación multifamiliar.

Figura 1.2. Rangos de densidad señalados en forma expresa por leyes locales

Fuente: mapa resultado de identificar los estados que en su ley disponen de una categoría de densidad.

Adicionalmente, también se debe de observar qué políticas públicas sociales se están llevando a cabo para combatir el rezago de viviendas, y revisar que las normativas aplicables se estén cumpliendo, por lo tanto, se exponen algunas de las políticas encaminadas a lo mencionado.

La política social mexicana

El ordenamiento territorial y urbano y el Programa de Vivienda para el Bienestar

La política de vivienda que puso en marcha el gobierno de México tiene como eje conductor el cumplimiento de las obligaciones del Estado relativas a promover, difundir, respetar, proteger y garantizar el ejercicio del derecho humano a la vivienda adecuada, con énfasis en la perspectiva de género y un enfoque interseccional, con la participación de los diferentes actores públicos, privados y sociales, a través del rediseño del marco institucional y el desarrollo de esquemas financieros, cuyo enfoque planeado e integrado al territorio prioriza la atención al rezago habitacional y a la población históricamente discriminada, por medio de mecanismos apropiados para el desarrollo de programas de vivienda social y del apoyo a la producción social de vivienda, centrándose en las familias de bajos ingresos y en aquellas personas que viven en condiciones de riesgo, de marginación, zona federal o reserva ecológica, así como grupos vulnerables.

Los programas gubernamentales incluyen acciones para:

- Adquisición de suelo urbanizado
- Mejoramiento de vivienda
- Adquisición de vivienda usada
- Adquisición de vivienda nueva

En el programa de Adquisición de vivienda nueva, se inscribe el denominado Vivienda para el Bienestar, que promueve acciones de urbanización compacta, con densidad mínima de 150 viv/ha, calles de tres metros en un

sentido o 5.50 metros en dos sentidos y sin consideración específica de la dotación de espacio público.

Además, se solicita a los gobiernos locales ajustar las leyes y los reglamentos, así como las previsiones de los PDU, para permitir la construcción de vivienda nueva con tales especificaciones.

El Programa de Vivienda para el Bienestar es encabezado por el gobierno federal, con apoyo de los gobiernos locales, estatal y municipal, y pretende contribuir a combatir el rezago de vivienda mediante la construcción de unidades nuevas.

La titular de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu), Edna Vega, informó que por instrucciones de la presidenta Claudia Sheinbaum la meta del programa Vivienda para el Bienestar se amplió de un millón 100 000 a un millón 200 000 viviendas nuevas para el sexenio. “Van a ser un millón 200 mil viviendas nuevas ya incorporando a Fovissste en esta meta. En particular, población no derechohabiente de la Comisión Nacional de Vivienda, 500 mil; 600 mil a través del Infonavit y 100 mil a través de Fovissste (Topete, 2025a).

El programa se ejercerá a través de la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi), el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste) y del Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (Infonavit).

Al respecto, el director general del Infonavit expresó que:

[...] el programa Viviendas para el Bienestar contempla construir 600 mil unidades en todo el país durante el sexenio. De ese total, ya se contrataron 85 mil 324 viviendas, 24 mil 390 están en proceso y 191 mil 752 serán contratadas entre agosto y diciembre, para cerrar el año con 301 mil 466. Indicó que 28 predios donde se edificarán viviendas corresponden a suelo donado, con una superficie de 83 hectáreas, donde se construirán 7 mil 748 unidades, equivalentes al 9 por ciento del total. El 91 por ciento restante será desarrollado en 60 predios de suelo privado que suman 780 hectáreas, con una proyección de 77 mil 576 viviendas.

En el caso específico de Veracruz, se contempla la contratación de 30 000 509 viviendas entre abril y diciembre de 2025, de las cuales más de 15 000 ya han sido formalizadas.

En el sur del estado ya se construye un fraccionamiento en Coatzacoalcos, denominado Veleros, donde se levantarán 560 viviendas en un terreno de 4.75 hectáreas. La obra está a cargo de la empresa Fernando Quintal Construcciones S.A. de C.V. (Topete, 2025b).

Método de contrastación

Densidad habitacional

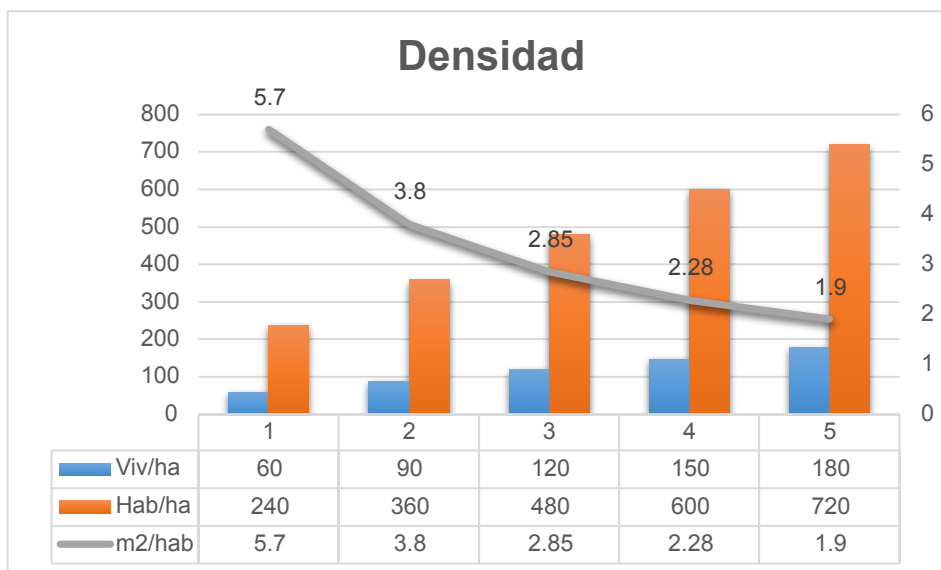
La tabla 1.3 muestra cómo, conforme aumenta la densidad de viviendas por hectárea, la dotación de espacio público por habitante disminuye. En desarrollos de baja densidad (60 viv/ha), cada habitante dispone de 5.7 m² de espacio público, mientras que en densidades altas (240 viv/ha) la dotación se reduce a tan sólo 1.425 m² por habitante. Aunque se observa que de forma general es decreciente, en la densidad de 180 viv/ha se registra un ligero repunte (2.90 m²/hab), resultado de las fórmulas normativas aplicadas. Este comportamiento refleja un conflicto estructural de los fraccionamientos de interés social: a mayor número de viviendas, menor acceso a espacios públicos de calidad, priorizando la producción de vivienda sobre la calidad urbana.

Tabla 1. 3. Dotación de espacio público por habitante, según rango de densidad habitacional en fraccionamientos de interés social

Densidad viviendas/hectárea	Habitantes/hectárea	Dotación espacio público/habitante
60	240	5.7
90	360	3.8
120	480	2.85
150	600	2.28
180	720	2.90
240	960	1.425

Nota: parte del supuesto de una dotación de espacio público del 19% respecto de la superficie vendible típica de un fraccionamiento de interés social, equivalente a 1 368 metros cuadrados por hectárea de superficie bruta. Se toma en consideración un índice de ocupación domiciliaria de cuatro habitantes por hectárea.

Fuente: elaboración propia.

Gráfica 1.2. *Densidad (viv/ha)*

Fuente: elaborado por el autor (2026) a partir de datos de superficies de lotes y densidad obtenidos de la ley 241 de Desarrollo Urbano Ordenamiento Territorial y Vivienda del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y su Reglamento.

La tabla 1.4, que relaciona la densidad de vivienda con los cajones de estacionamiento, manifiesta que, hasta una densidad de 120 viv/ha, el número de cajones de estacionamiento exigidos guarda proporcionalidad con la cantidad de viviendas, sin embargo, a partir de 150 viv/ha, el requerimiento se reduce a 0.5 cajones por vivienda, es decir, medio cajón por vivienda, lo que significa que disminuye el área destinada a estacionamientos. Esta reducción puede interpretarse de dos maneras, por un lado, resulta positiva en términos de movilidad sustentable, al desalentar el uso del automóvil privado en contextos de mayor densidad, sin embargo, en la práctica, la falta de un sistema de transporte público eficiente en muchas ciudades mexicanas genera un déficit de estacionamiento que se traduce en invasión de banquetas y vialidades por vehículos particulares.

Dado que, a pesar del incremento de densidad permisible por el reglamento de la ley 241, el tamaño del espacio público permanece sin cambio, la

relación se vuelve inversamente proporcional en materia de su dotación, dado que, a mayor población, menos cantidad de espacio público por habitante.

Tabla 1.4. *Relación de densidad y cajones de estacionamiento requeridos*

<i>Densidad</i>	<i>Número de cajones de estacionamiento requeridos</i>	<i>Superficie en metros cuadrados</i>
60	60	750.00
90	90	1,125
120	120	1,500
150	75	937.5
180	90	1,125
240	120	1,500

Nota: a partir de densidades de 150 viviendas por hectárea, se considera una dotación de 0.50 cajones por vivienda, según reglas de operación del programa Vivienda del Bienestar. El cajón de estacionamiento se dimensiona en 12.50 metros cuadrados, con frente de 2.50 y fondo de 5.00 metros

Fuente: elaborado con base en las disposiciones del Reglamento de la Ley 241 de Desarrollo Urbano. Ordenamiento territorial y Vivienda del Estado de Veracruz.

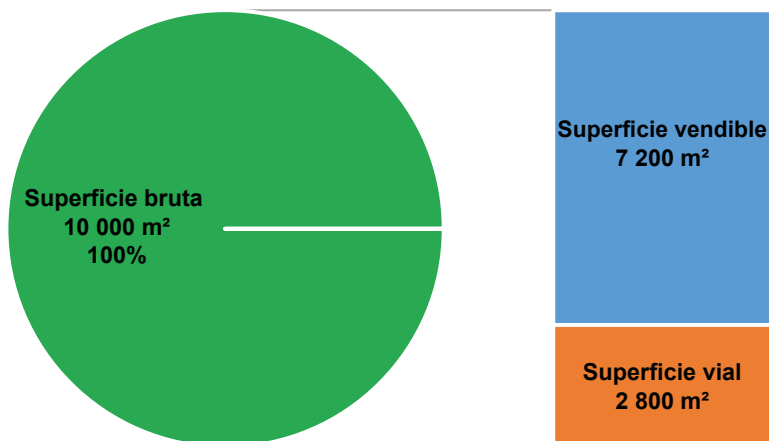
Dotación de espacio público

De acuerdo con la tabla 1.5, en una superficie bruta de 10 000 m², el 28% se destina a vialidades y el 72% se clasifica como superficie vendible, es decir, la mayor proporción del suelo urbanizado se destina directamente a la comercialización de lotes habitacionales, con una proporción mínima para el espacio de circulación y conectividad interna. La proporción de vialidad, aunque suficiente para garantizar accesibilidad vehicular, no asegura una adecuada integración peatonal ni de espacios públicos de calidad. Por lo que se refleja un mayor interés comercial inmobiliario para la construcción de más viviendas a costa de espacios públicos de calidad.

Tabla 1.5. *Cálculo de superficie vendible en fraccionamientos de interés social*

<i>Tipo de superficie</i>	<i>Metros cuadrados</i>	<i>% respecto superficie bruta</i>
Superficie bruta	10 000.00	100
Superficie vial	2 800.00	28
Superficie vendible	7 200.00	72

Fuente: elaboración propia con base en las disposiciones del Reglamento de la Ley 241 de Desarrollo Urbano. Ordenamiento territorial y Vivienda del Estado de Veracruz.

Gráfica 1.3. Superficie bruta, superficie vendible y superficie vial

Con base en la reglamentación urbana local, la ocupación vial es un poco menor al 30% de la superficie bruta, considerando secciones viales de 11, 14 y 20 metros para vialidades alimentadoras, colectoras y principales.

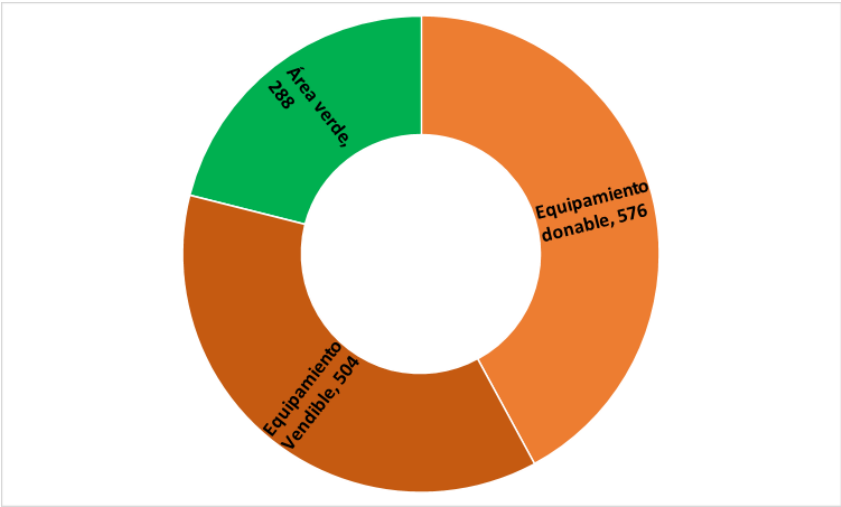
Para la dotación de espacio público muestra que un 19% se destina a espacio público, distribuido en un 4% para áreas verdes, 8% para equipamiento donable y 7% para equipamiento vendible. Se percibe una baja proporción para áreas verdes (4%) que limita la posibilidad de generar espacios recreativos y ambientales que mejoren la calidad de vida de los habitantes. Al privilegiar el equipamiento donable y vendible sobre los espacios verdes, la normatividad local promueve un modelo de fraccionamiento que tiende a reproducir condiciones de hacinamiento y escasez de infraestructura comunitaria. En este sentido, la planeación urbana se muestra como un instrumento más orientado a cumplir con disposiciones mínimas normativas que a garantizar el derecho constitucional a una vivienda adecuada en un entorno digno.

Tabla 1.6. Dotación de espacio público en fraccionamientos de interés social

Tipo de superficie	Metros cuadrados	% respecto superficie vendible
Área verde	288.00	4%
Equipamiento donable	576.00	8%
Equipamiento vendible	504.00	7%
Total espacio público	1 368.00	19%

Fuente: elaboración propia con base en las disposiciones del Reglamento de la Ley 241 de Desarrollo Urbano. Ordenamiento territorial y Vivienda del Estado de Veracruz.

Gráfica 1.4. Dotación de espacio público en fraccionamientos de interés social



Fuente: elaboración propia.

Tras la revisión de lo propuesto por las normatividades para la planeación urbana se puede observar que si bien la densificación del suelo maximizando la superficie vendible tiene un efecto negativo para la dotación de los espacios públicos como las vialidades, equipamiento y áreas verdes, resulta procedente como una estrategia positiva para obtener ciudades compactas y eficientes, por lo tanto se debe de realizar un acompañamiento de la densificación en conjunto con políticas integrales para los espacios públicos y los equipamientos tratando de que la ciudad compacta sea de mayor calidad para su población.

Conclusiones

El derecho a la vivienda en México debería garantizarse de manera efectiva por el Estado, promoviendo no sólo vivienda adecuada, sino entornos seguros, incluyentes y saludables.

El incremento de densidad, el modelo de barrios compactos y vivienda en altura deben estudiarse en forma técnica a profundidad para que el impacto que otorguen a la ciudad y su población sea previsto y benéfico.

La calidad residencial debe permear como meta a alcanzar, tomando en consideración al lugar o entorno, como es sitios donde ocurre la vida social o de relación. El binomio vivienda-entorno debería entenderse como el nuevo paradigma de diseño urbano residencial.

Los gobiernos locales habrán de actualizar sus marcos normativos y PDU a fin de que las iniciativas federales alcancen con éxito los objetivos propuestos y hagan eficiente el uso del dinero público.

El derecho a la vivienda adecuada en México presenta avances significativos en términos de reconocimiento legal y generación de programas sociales, pero enfrenta tensiones estructurales.

El rezago habitacional persiste y la acción de autoconstrucción domina el panorama, evidenciando la insuficiencia de la política institucional.

La falta de homologación normativa entre estados limita la operatividad del derecho y la consolidación de una política nacional de vivienda compacta, equitativa y sostenible.

La densificación, aunque positiva como herramienta para la sostenibilidad urbana, requiere criterios claros, que eviten la discrecionalidad y asegure el acceso equitativo a servicios, equipamiento e infraestructura.

Por lo tanto, la vivienda adecuada no debe interpretarse sólo como techo, sino como un hábitat digno, integrado a la ciudad, con servicios, espacio público y seguridad jurídica. El reto de México es articular sus marcos normativos y programas de vivienda bajo un mismo horizonte de justicia social, sustentabilidad y derecho a la ciudad.

Referencias

- Código Territorial y Urbano para el Estado de Zacatecas y sus Municipios. (2019, 31 de agosto). Código publicado en el Suplemento del *Periódico Oficial del Estado de Zacatecas*. Última actualización POG 06/08/2025.
- Código Urbano del Estado de Querétaro. (2022, 21 de mayo). *Periódico Oficial del Estado de Querétaro*.
- Código Urbano para el Estado de Aguascalientes. (2022, 20 de diciembre). *Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes*. México.
- Decreto número 272, Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato. (2012, 25 de septiembre). *Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato*, núm. 154, segunda parte.
- Estado de México. (2001, 13 de diciembre). Código Administrativo del Estado de México: Libro Quinto. *Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno"* del Estado de México.
- Ley 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave. (2011). Última reforma en G.O.E. el 21 de abril de 2021. *Gaceta Oficial del Estado*. <https://www.legisver.gob.mx/leyes/LeyesPDF/LDUOTV21042021.pdf>
- Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo. (2007, 17 de septiembre). Última reforma el 22 de agosto de 2025. *Periódico Oficial*. https://www.congreso-hidalgo.gob.mx/biblioteca_legislativa/leyes_cintillo/Ley%20de%20Asentamientos%20Humanos,%20Desarrollo%20Urbano%20y%20Ordenamiento%20Territorial.pdf
- Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chiapas. (2017, 27 de diciembre). Consejería Jurídica del Estado de Chiapas. https://consejeriajuridica.chiapas.gob.mx/Marco_Juridico/Leyes/pdf/LEY%20DE%20ASENTAMIENTOS%20HUMANOS,%20ORDENAMIENTO%20TERRITORIAL%20Y%20DESARROLLO%20URBANO%20DEL%20ESTADO%20DE%20CHIAPAS.pdf
- Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Coahuila de Zaragoza. (2017, 26 de diciembre). Última reforma 15 de noviembre de 2022. *Periódico Oficial del Estado de Coahuila*.
- Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima. (2022, 31 de diciembre). *Periódico Oficial "El Estado de Colima"*.
- Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit. (2019, 30 de diciembre). Última enmienda publicada el 8 de abril de 2024. *Periódico Oficial*. https://sds.nayarit.gob.mx/Content/files/Transparencia/Normatividad/LEY_ASENTAMIENTO_HUM_ORD_TERRITORIAL_DES_URBANO_NAY.pdf
- Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. (2017, 27 de noviembre). Última enmienda publicada 8 de abril de 2024. (Decreto Núm. 312). Congreso del Estado de Nuevo León. *Periódico Oficial del Estado de Nuevo León*. https://www.hcnl.gob.mx/trabajo_legislativo/leyes/pdf/LEY%20DE%20ASENTAMIENTOS%20HUMANOS%20ORDENAMIENTO%20

TERRITORIAL%20Y%20DESARROLLO%20URBANO%20PARA%20EL%20ESTADO%20DE%20NUEVO%20LEON.pdf

- Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo. (2018). Última reforma 20 de agosto de 2025. *Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo*. <https://www.congresoqroo.gob.mx/leyes/191/>
- Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. (2021, 2 de octubre). H. Congreso del Estado de Chihuahua. <https://www.congresochihuahua2.gob.mx/biblioteca/leyes/archivosLeyes/1536.pdf>
- Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tabasco. (2021, 21 de julio). H. Congreso del Estado. Publicado en el SUP. "E" al P.O. 8230.
- Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tlaxcala. (2018, 4 de septiembre). Ley publicada al número 1 extraordinario del *Periódico Oficial del Estado de Tlaxcala*.
- Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas. (2024, 34 de noviembre). Gobierno de Tamaulipas. Poder Legislativo. Última reforma POE Ext. No. 29, 2023-11-24.
- Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán. (2023). Última reforma en D.O. el 17 de abril de 2025. *Diario Oficial*. <https://www.poderjudicialyucatan.gob.mx/digestum/marcoLegal/02/2023/DIGESTUM02395.pdf>
- Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. (2015). Última reforma publicada en la G.O.CDMX el 15 de mayo de 2023. Consejería Jurídica y de Servicios Legales de la Ciudad de México. https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/leyes/LEY_DE_DESARROLLO_URBANO_DEL_DF_5.1.pdf
- Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California. (2021, 12 de febrero). H. Congreso del Estado de Baja California. https://www.congresobc.gob.mx/Documentos/ProcesoParlamentario/Leyes/TOMO_VII/20210212_LEYDESUR.PDF
- Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco. (2001, 13 de diciembre). *Periódico Oficial del Estado de Jalisco*. (Decreto No. 15097). Congreso del Estado de Jalisco. https://transparencia.info.jalisco.gob.mx/sites/default/files/Ley_Development_Urbano.pdf
- Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo. (2017, 13 de noviembre). Última reforma publicada en el *Periódico Oficial del Estado* el 5 de septiembre de 2024. *Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo*. Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo. <https://docs.mexico.justia.com/static/pdf-js/web/index.html?file=%2Festatales%2Fmichoacan%2Fcodigos%2Fcodigo-de-desarrollo-urbano-del-estado-de-michoacan-de-ocampo.pdf>
- Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur. (1994, 22 de julio). Última reforma 10 de septiembre de 2018. H. Congreso del Estado de Baja California Sur. <https://www.cbcs.gob.mx/index.php/cmply/1504-ley-desarrollo-urbano-bcs>
- Ley de Fraccionamientos, Unidades Habitacionales, Condominios y Uso de Inmuebles en Tiempo Compartido del Estado de Campeche. (1980, 15 de mayo). H. Congreso del Estado de Campeche. <https://legislacion.congresocam.gob.mx/index.php/eti>

quetas-x-materia/46-ley-de-fraccionamientos-unidades-habitacionales-condominios-y-uso-de-inmuebles-en-tiempo

Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla. (2022, 21 de octubre). Última reforma publicada el 22 de marzo de 2024. Orden Jurídico Poblano. file:///C:/Users/Usuario1/Downloads/Ley_de_Ordenamiento_Territorial_y_Development_Urbano_del_Estado_de_Puebla_3EV_22032024.pdf

Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí. (2018). Última reforma 14 de junio de 2024. Edición Extraordinaria del *Periódico Oficial*. http://legismex.mty.itesm.mx/estados/ley-slp/SLP-L-OrdTerrDesUrb2024_06.pdf

Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa. (2018). Última reforma publicada al 26 de enero de 2024. *Periódico Oficial*. <https://saludsinaloa.gob.mx/wp-content/uploads/2024/04/Ley-de-Ordenamiento-Territorial-y-Desarrollo-Urbano-del-Estado-de-Sinaloa.pdf>

Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora. (2018). Última reforma 14 de mayo de 2021. Decreto 196. *Boletín Oficial del Gobierno del Estado*. <https://mexico.justia.com/estatales/sonora/leyes/ley-de-ordenamiento-territorial-y-desarrollo-urbano-del-estado-de-sonora/>

Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Oaxaca. (2022, 3 de septiembre). Última reforma aprobada el 10 de agosto de 2022. *Periódico Oficial*. 36 Octava Sección. [https://congresoootaxaca.gob.mx/docs65.congresoootaxaca.gob.mx/legislacion_estatal/Ley_de_Ordenamiento_Territorial_y_Development_Urbano_para_el_Estado_de_Oaxaca_\(Ref_dto_663_aprob_LXV_Legis_10_ago_2022_PO_36_8a_secc_3_sep_2022\).pdf](https://congresoootaxaca.gob.mx/docs65.congresoootaxaca.gob.mx/legislacion_estatal/Ley_de_Ordenamiento_Territorial_y_Development_Urbano_para_el_Estado_de_Oaxaca_(Ref_dto_663_aprob_LXV_Legis_10_ago_2022_PO_36_8a_secc_3_sep_2022).pdf)

Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos. (2009, 26 de agosto). *Periódico Oficial "Tierra y Libertad"*. Congreso del Estado de Morelos. <https://marcojuridico.morelos.gob.mx/archivos/leyes/pdf/LORDENAEM.pdf>

Ley de Vivienda. (2006). Última reforma DOF 14 de junio de 2024. Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LViv.pdf>

Ley General de Desarrollo Urbano para el Estado de Durango. (2002, 6 de junio). Congreso del Estado de Durango. *Periódico Oficial* núm. 45. <https://congresodurango.gob.mx/Archivos/legislacion/abrogadas/LEY%20GENERAL%20DE%20DESARROLLO%20URBANO.pdf>

Ley número 790 de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Estado de Guerrero. (2018). *Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero*. Congreso del Estado de Guerrero <https://congresogro.gob.mx/legislacion/ordinarias/ARCHI/LEY-DE-ASENTAMIENTOS-HUMANOS-ORDENAMIENTO-TERRITORIAL-Y-DESARROLLO-URBANO-DEL-ESTADO-DE-GUERRERO-790.pdf>

ONU-Hábitat. (2018). Vivienda y ODS en México. Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos. ONU-Hábitat.

Reglamento de la Ley Número 241 de Desarrollo Urbano Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave. (2012). Gaceta Oficial,

Órgano del Gobierno del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave. Tomo CLXXXV, número ext. 150.

Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. (2020, 1.º de septiembre). Gaceta del gobierno. <https://vlex.com.mx/vid/reglamento-libro-quinto-codigo-847588781>

Topete, J. (2025a, 14 de julio). Veracruz tendrá el segundo mayor número de viviendas contratadas por Infonavit. *Al Calor Político*. <https://www.alcalorpolitico.com/informacion/veracruz-tendra-el-segundo-mayor-numero-de-viviendas-contratadas-por-infonavit-428518.html>. Consultado 20250714

Topete, J. (2025b, 14 de julio). Proyecta Conavi otorgar en Veracruz 180 viviendas a jóvenes que estudian y trabajan. *Al Calor Político*. <https://www.alcalorpolitico.com/informacion/proyecta-conavi-otorgar-en-veracruz-180-viviendas-a-jovenes-que-estudian-y-trabajan-428520.html>

