

Año: 2017

Expediente: 11110/LXXIV

# *H. Congreso del Estado de Nuevo León*



## LXXIV Legislatura

**PROMOVENTE:** DIP. SAMUEL ALEJANDRO GARCÍA SEPÚLVEDA,

**ASUNTO RELACIONADO:** INICIATIVA DE REFORMA POR MODIFICACION AL SEGUNDO PARRAFO DEL ARTICULO 201 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEON, POR ADICION AL DIVERSO 144 Y POR MODIFICACION DEL ARTICULO 145 AMBOS DE LA LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACION PUBLICA MUNICIPAL.

**INICIADO EN SESIÓN:** 26 de Septiembre del 2017

**SE TURNÓ A LA (S) COMISION (ES):** Desarrollo Urbano

**Lic. Mario Treviño Martínez**

**Oficial Mayor**

## **C. KARINA MARLEN BARRÓN PERALES.**

**Presidenta del H. Congreso del Estado de Nuevo León.**

Los suscritos **Dr. Samuel Alejandro García y Mtra. Mariela Saldívar Villalobos** diputados de la LXXIV Legislatura al H. Congreso del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo establecido en los artículos 8, 36 fracción III, 68 y 69 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, así como lo dispuesto en lo establecido por los numerales 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, ocurrimos a promover iniciativa de reforma por modificación al segundo párrafo del artículo 201 de la ley de desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, por adición al diverso 144 y por modificación del artículo 145 ambos de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal, al tenor de la siguiente:

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El derecho al espacio público, forma parte de los derechos emergentes, entendiéndose por tales las reivindicaciones legítimas de la sociedad civil dirigidas a la formulación de nuevos o renovados derechos humanos.

Hace más sesenta años que se redactó la Declaración Universal de los Derechos Humanos, y de ese tiempo a la fecha, han ocurrido diversos cambios que traen consigo diversas necesidades emanadas de la globalización en la cual estamos inmersos. Los derechos humanos emergentes pretenden traducir estas nuevas necesidades en nuevos derechos.

Conscientes de lo anterior, consideramos necesario hacer especial énfasis en este tema, con la intención de que esté plenamente prevista en la ley de la materia la

preservación, rescate y promoción de los espacios públicos, a fin de que su uso y disfrute sea real, continuo, adecuado para la realización de distintas actividades

personales y colectivas generando en la población el sentido de pertenencia que le hará adoptar dichos espacios y procurar su conservación, sin que dicho derecho resulte afectado por decisiones de autoridad, que vengán a reducirlos, habida cuenta que constituyen un patrimonio común que debemos legarle a generaciones futuras, del cual no es dable disponer arbitrariamente lo anterior considerando que la reducción de estos espacios, trae aparejada una afectación directa en la salud de la población

De acuerdo a datos proporcionados por la Organización Mundial de la Salud, por primera vez en la historia, más del 50% de la población mundial vive en zonas urbanas, para 2050, se prevé que el 70% de la población mundial vivirá en pueblos y ciudades.

El doctor Jacob Kumaresan, quien fuera director del Centro OMS para el Desarrollo Sanitario con sede en Kobe, Japón expresa:

*"El mundo se está urbanizando rápidamente y ello está provocando importantes cambios en nuestros niveles y estilos de vida, nuestro comportamiento social y nuestra salud". "Si bien la vida en las ciudades sigue ofreciendo numerosas oportunidades, incluidas las posibilidades de acceso a una mejor atención de salud, los entornos urbanos actuales pueden concentrar riesgos sanitarios e introducir nuevos peligros".*

*"Los entornos urbanos tienden a desalentar la actividad física y propician el consumo de alimentos insalubres. La actividad física se ve obstaculizada por diversos factores urbanos que incluyen el hacinamiento, el gran volumen de tráfico, el intenso uso de medios de transporte motorizados, la mala calidad del aire y la falta de espacios públicos seguros y de instalaciones recreativas y deportivas"*

Los espacios públicos consistentes en jardines, parques y plazas públicas, sea cual sea su extensión, son de vital importancia para la vida, se encargan de absorber el dióxido de carbono de la atmósfera y liberan oxígeno, funcionan como agentes reguladores de la temperatura y nos proveen de sombra y paisaje, siendo indispensables para contrarrestar el efecto de la contaminación.

Creemos que es preciso realizar acciones eficaces para conservar estos espacios públicos. La presente iniciativa va particularmente encaminada a la conservación y protección del espacio público que debe ceder cada fraccionador a favor del municipio correspondiente, conforme lo dispone el artículo 201 de la Ley de Desarrollo Urbano del estado de Nuevo León.

Ahora bien, el derecho a la ciudad es el fundamento para que los ciudadanos puedan vivir en territorios dotados de espacios públicos adecuados para la sana convivencia, el desarrollo individual y colectivo, la cohesión social y la identidad cultural.

Nuestra intención con la presente iniciativa de ley, es generar condiciones de protección de estos espacios, como elemento fundamental para el derecho a una vida sana, la convivencia, recreación y seguridad ciudadana, de tal manera que estos espacios no deban de ninguna manera ser mermados, o sujetos a disposición arbitraria por el ayuntamiento, las cuales se traducen en cesiones sin sustento legal y sin justificar plenamente beneficio alguno.

Es importante mencionar que el artículo 4 fracción VII, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenación territorial y Desarrollo Urbano, prevé:

**Artículo 4.** La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública:

VII. Protección y progresividad del Espacio Público. Crear condiciones de habitabilidad de los espacios públicos, como elementos fundamentales para el derecho a una vida sana, la convivencia, recreación y seguridad ciudadana que considere las necesidades diferenciada por personas y grupos. Se fomentará el rescate, la creación y el mantenimiento de los espacios públicos que podrán ampliarse, o mejorarse pero nunca destruirse o verse disminuidos. En caso de utilidad pública, estos espacios deberán ser sustituidos por otros que generen beneficios equivalentes;

En ese sentido, las cesiones que en cualquier forma realizan los ayuntamientos, contravienen lo dispuesto en este texto legal, y el derecho a un ambiente sano.

Partiendo del hecho que las cesiones de suelo urbano son aquellas que tienen por objeto proveer de un mecanismo para disponer de terrenos adecuadamente localizados para la dotación de espacios abiertos o áreas verdes y equipamiento.

De tal manera que se impone en ley de la materia, la obligación al fraccionador, que en todo proyecto urbanístico debe ceder gratuitamente al municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público el porcentaje de terreno objeto de cesión, atendiendo a las características propias de cada fraccionamiento.

Estas cesiones corresponden a una contraprestación a cargo del urbanizador, constructor o propietario a favor del municipio, en virtud de la valoración del suelo como consecuencia de la intervención urbanística representada en las licencias de urbanización, construcción o parcelación.

Los predios transferidos a favor de los municipios a título de cesión gratuita obligatoria deben estar destinados para jardines, parques o plazas públicas; debiendo destinarse al mismo uso o a la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

En ese cauce, es de hacer énfasis, que el fraccionador al momento de establecer el precio de venta de cada inmueble, lo hace considerando en el mismo la porción que está obligado a ceder a municipio, de tal suerte que el fraccionador no pierde, solo endosa esa obligación.

De esta manera, la cesión ya está indexada al precio que cada persona paga al adquirir su propiedad, por lo tanto al disponer de ella el municipio, está afectando el derecho de quienes adquirieron si inmueble en ese fraccionamiento, quienes ya pagaron por ese beneficio, y se ven eventualmente privados de sus espacios abiertos o áreas verdes, o bien de su equipamiento, por acuerdo del ayuntamiento, con la correspondiente autorización del Congreso del Estado.

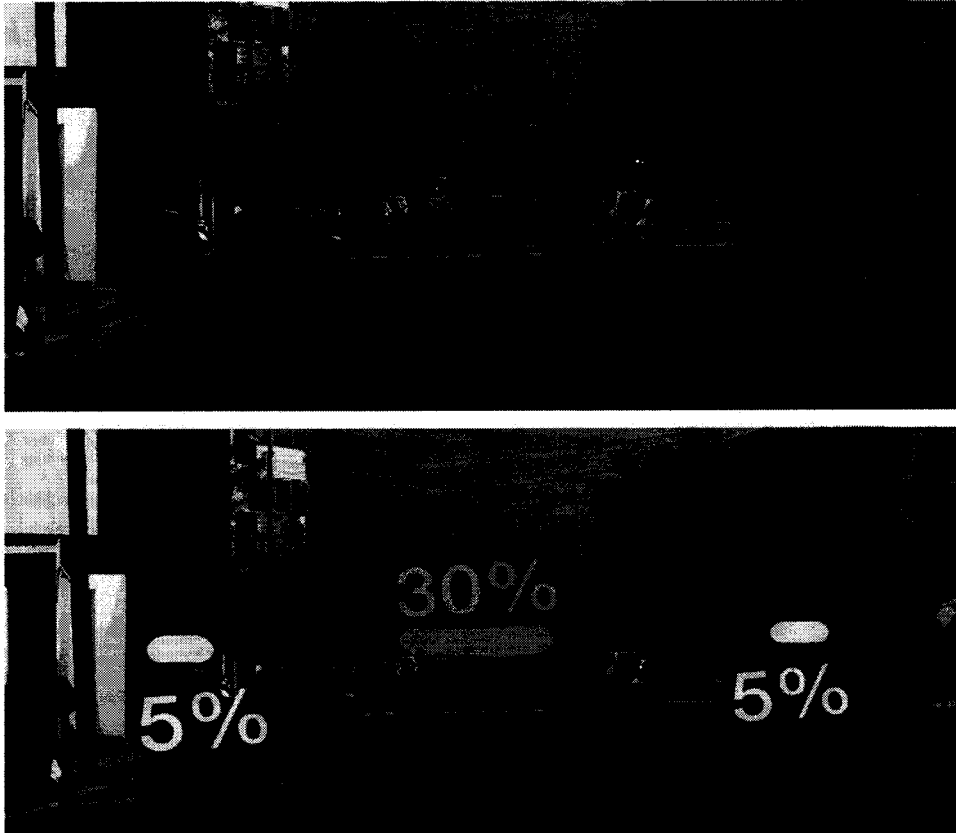
También es de considerar que quienes llevan a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas en el artículo 201 de la ley de Desarrollo Urbano, pagan el impuesto al valor agregado en cada uno de los insumos que precisan para el desarrollo inmobiliario en cuestión, motivo por el cual consideramos que una forma de incentivar que los espacios que cedan a municipio sean óptimos y adecuados, planteamos que tengan derecho conforme a las disposiciones federales aplicables, a acreditar el 17% del Impuesto al Valor Agregado del inmueble

Es de igual manera importante referirnos a las obras de equipamiento que realiza el ayuntamiento, sin tomar en consideración la opinión de los vecinos, tales obras en repetidos casos, no van de acuerdo con el entorno natural, arquitectónico, ni son acordes a las necesidades de quienes habitan el desarrollo inmobiliario que genero el área cedida.

Estas obras se realizan de forma unilateral previa autorización del cabildo, quienes en ocasiones, no están familiarizados con la ubicación, entorno y necesidades de los habitantes de los fraccionamientos en cuestión.

De igual manera es de abordar, la problemática que estamos viviendo actualmente en la cual se da el estacionamiento sin control en estos espacios, abarcando hasta

el 60 por ciento del espacio disponible, esto debe ser objeto de especial regulación, y tener un costo, a fin de corregir el fenómeno de apropiación de calles y banquetas, de lo contrario viene a constituir igualmente un quebranto a nuestros espacios públicos. Como se puede apreciar en la siguiente fotografía:



Motivo por el cual estamos planteando que los proyectos de construcción de obras de equipamiento urbano que se pretendan realizar en áreas de donaciones estatales o municipales, deberán contar con la aprobación mayoritaria de los vecinos del desarrollo que generó el área de donación

A ese respecto, nuestra constitución local, establece respecto a este tema, la ponderación que debe existir sobre estos espacios, conforme lo dispuesto en el artículo 23 párrafo cuarto el cual a la letra prevé:

“El Congreso del Estado podrá legislar en materia de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano, contemplando el interés de la Sociedad en su conjunto, previendo el mejor uso del suelo, la atmósfera y las aguas, cuidando su conservación y estableciendo adecuadas provisiones, usos, reservas territoriales y

orientando el destino de tierras, aguas y bosques de jurisdicción estatal a fin de garantizar a la población un mejor desarrollo urbano, imponiendo a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público. No estarán permitidos en el Estado los usos de suelo y edificaciones para casinos, centros de apuestas, salas de sorteos, casas de juego y similares”

De igual manera el artículo 4 fracciones I y VII contiene disposiciones expresas sobre el tema al establecer:

**Artículo 4.** *La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública:*

*I. Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;*

*VII. Protección y progresividad del Espacio Público. Crear condiciones de habitabilidad de los espacios públicos, como elementos fundamentales para el derecho a una vida sana, la convivencia, recreación y seguridad ciudadana que considere las necesidades diferenciada por personas y grupos. Se fomentará el rescate, la creación y el mantenimiento de los espacios públicos que podrán ampliarse, o mejorarse pero nunca destruirse o verse disminuidos. En caso de utilidad pública, estos espacios deberán ser sustituidos por otros que generen beneficios equivalentes;*

De tal manera y atendiendo a lo expuesto en la presente iniciativa, es que proponemos el siguiente proyecto de:

## DECRETO

**PRIMERO:** Se reforma por modificación de segundo párrafo del artículo 201 de la ley de desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, por adición el diverso 144 y por

modificación del artículo 145 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal, para quedar como sigue:

#### **ARTÍCULO 201. ....**

I a IX.....

Salvo las excepciones previstas de manera expresa en esta Ley, estas áreas de cesión **son inalienables, imprescriptibles e inembargables, por lo que no podrán ser sujetas de venta, permuta, donación, cesión, comodato o cualquier acto de enajenación.**

**No estarán sujetas a acción reivindicatoria, no podrán ser cubiertas en efectivo ni permutarse por otras, no podrán ser objeto de enajenación o gravamen y sólo podrán utilizarse para los fines descritos en este artículo, y dependiendo el tipo de fraccionamiento de que se trate, por lo que no se deberá cambiar su destino.**

**Las áreas verdes de donación, deberán ser espacios jardinados, el fraccionador tendrá la obligación de equiparlas para tales efectos. El Ayuntamiento deberá incorporarlas como áreas de uso común de dominio público.**

**Los proyectos de construcción de obras de equipamiento urbano que se pretendan realizar en áreas de donaciones estatales o municipales, deberán contar con la aprobación mayoritaria de los vecinos del desarrollo que generó el área de donación.**

**Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas en el presente artículo que cedan gratuitamente al municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público parte de su inmueble, tendrán derecho conforme a las disposiciones federales aplicables, a acreditar el 17% del Impuesto al Valor Agregado del inmueble**

ARTÍCULO 144.- Los bienes de dominio público municipal son inalienables e imprescriptibles y no estarán sujetos mientras no varíe la situación jurídica, a acciones reivindicatorias o de posesión definitiva o provisional. Sin embargo, los particulares y las instituciones de derecho público podrán adquirir sobre éstos, sin que se constituyan derechos reales, su uso, aprovechamiento y explotación, mediante el otorgamiento de las concesiones respectivas, **con excepción hecha**



**de los bienes a que se refiere el artículo 201 de la ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.**

**ARTÍCULO 145.-** Las concesiones sobre esta clase de bienes, con **excepción de aquellos a los que se refiere el artículo 201 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León**, se otorgarán, extinguirán y revocarán en la forma y términos que determine esta Ley.

**TRANSITORIO**

**ÚNICO:** La presente reforma entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

**Atentamente:**

**Monterrey, Nuevo León a 26 de septiembre del 2017**

**Dip. Samuel Alejandro García Sepúlveda**

**Dip. Mariela Saldívar Villalobos**