

AÑO: 2018

EXPEDIENTE: 11938/LXXV

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXV Legislatura

PROMOVENTE: DIP. HORACIO JONATAN TIJERINA HERNÁNDEZ, INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MOVIMIENTO CIUDADANO.

ASUNTO RELACIONADO: PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA POR MODIFICACION AL ARTICULO 210, DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PAR EL ESTADO DE NUEVO LEON.

INICIADO EN SESIÓN: 19 de septiembre del 2018

SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES): Desarrollo Urbano

C.P. Pablo Rodríguez Chavarría

Oficial Mayor

**C. DIP. MARCO ANTONIO GONZÁLEZ VALDEZ
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DE LA LXXV LEGISLATURA DEL H.
CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.
P R E S E N T E. –**

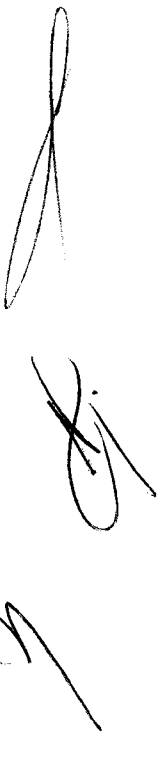
Los suscritos **DIPUTADOS LUIS DONALDO COLOSIO RIOJAS, MARIELA SALDÍVAR VILLALOBOS, HORACIO JONATÁN TIJERINA HERNÁNDEZ y KARINA MARLEN BARRON PERALES**, integrantes del Grupo Legislativo de Movimiento Ciudadano de la LXXV Legislatura del H. Congreso del Estado de Nuevo León, con fundamento en los artículos 68 y 69 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León y 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, nos permitimos proponer la ***Iniciativa de reforma por modificación al artículo 210 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo***, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Uno de los objetivos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León (LAHOTDUNL) es el de *“Definir los principios para determinar las Provisiones, Reservas, Usos de suelo y Destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los Centros de Población”*, según se desprende del artículo 1 fracción IV de dicho ordenamiento.

En ese orden de ideas, el artículo 210 de la citada ley, establece que quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas en dicho artículo, tales como, fraccionamientos habitacionales unifamiliares de urbanización inmediata y progresiva; fraccionamientos habitacionales multifamiliares de urbanización inmediata y progresiva; fraccionamientos comerciales y de servicios; fraccionamientos o parques industriales; fraccionamientos campestres, agropecuarios, recreativos y turísticos; conjuntos urbanos habitacionales unifamiliares; conjuntos urbanos habitacionales multifamiliares; conjuntos urbanos no habitacionales; fraccionamientos funerarios o cementerios; parcelaciones o subdivisiones en predios habitacionales que no forman parte de fraccionamiento autorizado; los usos complementarios no habitacionales y los conjuntos urbanos mixtos, deberán ceder gratuitamente al Municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, determinadas superficies de suelo, denominadas Áreas de Cesión Municipal.

También se indica que, dependiendo del tipo de acción de crecimiento urbano, del total del Área de Cesión Municipal, cierto porcentaje puede destinarse a la construcción de equipamiento educativo público de nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia.



Por otro lado, en el referido artículo 210, se establece que salvo excepciones previstas en la ley en comento, las áreas de cesión serán inalienables, imprescriptibles e inembargables, no estarán sujetas a acción reivindicatoria, no podrán ser cubiertas en efectivo, 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. No se deberá cambiar su destino, salvo cuando sea necesario realizar afectaciones con fines de utilidad pública, en cuyo caso la Autoridad Municipal deberá contar con el acuerdo respectivo del Cabildo, aprobado cuando menos por las dos terceras partes de sus integrantes.

De igual forma se indica que cuando el Municipio pretenda otorgar alguna concesión sobre áreas para su uso, aprovechamiento o explotación a particulares o instituciones de derecho público o privado, además de lo establecido en el párrafo que antecede, será necesario contar con la aprobación del Congreso del Estado. En el caso de las áreas de cesión de fraccionamientos industriales, éstas podrán ser enajenadas o permutadas por los Municipios para el fin que resulte de mayor beneficio para el propio Municipio y sus habitantes, sin el requisito de aprobación del Congreso del Estado.

El artículo 3 del citado ordenamiento define como **“destinos”**, *los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un Centro de Población; “equipamiento urbano”, el conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los Servicios Urbanos y desarrollar las actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y abasto; y “espacio público”, las áreas o predios de los Asentamientos Humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito; incluye espacios abiertos como plazas, parques y vialidades.*

Para la SEDESOL (1999) “el equipamiento urbano es el conjunto de edificios y espacios, predominantemente de uso público, en donde se realizan actividades complementarias a las de habitación y trabajo, que proporcionan a la población servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas, sociales, culturales y recreativas”.

Las áreas municipales para destinos y equipamiento urbano público tienen como finalidad permitir que los habitantes de una comunidad se puedan desarrollar social, económica y culturalmente. Particularmente, y de conformidad con el artículo 210 de esta ley, las áreas de cesión para destinos son clasificadas como áreas verdes formadas por plazas, jardines y lagunas, por lo que las mismas también tienen una contribución directa a un medio ambiente sano y, por ende, a la salud sostenible de las zonas urbanas¹.

¹ ONU. *Los espacios verdes: un recurso indispensable para lograr una salud sostenible en las zonas urbanas.*
<https://unchronicle.un.org/es/article/los-espacios-verdes-un-recurso-indispensable-para-lograr-una-salud-sostenible-en-las-zonas>

A pesar de lo anterior, un alto porcentaje de las áreas municipales provenientes de las áreas de cesión municipal son transmitidas bajo la figura de comodato, a organizaciones o asociaciones civiles, instituciones de derecho público o privado, para su uso, aprovechamiento o explotación. Esto, puesto que la ley no establece un porcentaje o superficie máxima susceptible de ser transmitida en comodato. Estas transmisiones de áreas de cesión municipal a favor de particulares han comprendido áreas verdes, tales como jardines, parques o plazas públicas, dando como resultado que el aprovechamiento de propiedades destinadas originalmente al uso público, se le restrinja el acceso a la sociedad en general, beneficiándose solamente unos cuantos particulares.

Dichas prácticas se han llevado a cabo no obstante que las áreas verdes urbanas proporcionan una contribución estructural y funcional esencial a las ciudades, puesto que las vuelven más atractivas y habitables; son un factor clave de la calidad de vida en las zonas urbanas², cuyos beneficios deben ser aprovechados por la totalidad de una comunidad. En este sentido, es de señalar que lo anteriormente expuesto no es congruente y va en contra del principio de política pública de “**protección y progresividad del espacio público**” establecido en el artículo 4, fracción VII de la referida Ley, que expone lo siguiente:

La planeación, regulación y gestión de los Asentamientos Humanos y el ordenamiento territorial, deben conducirse con 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 de los ciudadanos, considerando las necesidades diferenciadas por personas y grupos. Se fomentará el rescate, la creación y el mantenimiento de los Espacios Públicos, los 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;

(Énfasis añadido).

La disminución de dichas áreas de uso público, particularmente áreas verdes consistentes en jardines, parques o plazas públicas, a favor de determinados gobernados, implica una restricción a los derechos humanos de carácter económico, social y cultural reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, así como los tratados internacionales ratificados por México, de conformidad con el artículo 1 de nuestra Carta Magna.

² Recommendations for new urban green policies and an agenda for future action
https://www.ioer.de/greenkeys/Greenkeys_Tools/files_manual/GreenKeys_manual_Chap_5_250808.pdf

Bajo estos argumentos, es necesario acotar y precisar lo que debe considerarse como Área de Cesión Municipal, en beneficio del Municipio, pero principalmente de la ciudadanía, al permitir el goce de dichas áreas de cesión que debieran utilizarse para destinos y equipamiento urbano público, así como el establecimiento de la superficie máxima de dichas áreas susceptible de otorgarse bajo la figura de concesión o comodato.

Los cambios propuestos por esta reforma se resumen a continuación:

1. Se protege el 60%-sesenta por ciento del suelo cedido como Área de Cesión Municipal, en el caso de fraccionamientos habitacionales unifamiliares y multifamiliares de urbanización inmediata y progresiva, para que íntegramente se destine para jardines, parques o plazas públicas, sin que exista una subdivisión de dicho porcentaje. Esto se propone a raíz de que la ley permite que de ese 60%, el 30% se pueda destinar para jardines ubicados en camellones y rotondas y hasta un 30% de lo anterior en jardines menores. Por lo tanto, se asegura que el 60% del suelo cedido al Municipio se destine a áreas que sí tienen el carácter de verdes.

2. Se propone que la superficie que se destine a jardines ubicados en camellones, banquetas y/o rotondas, independientemente del tipo de vía del que se trate, no será contabilizada como Área de Cesión Municipal. Esto permite que pequeños jardines no sean considerados como áreas verdes susceptibles de contabilizarse como Área de Cesión Municipal, privilegiándose en la contabilización de dichas áreas a espacios auténticamente verdes.

3. Para el caso de fraccionamientos habitacionales unifamiliares de urbanización inmediata y progresiva, fraccionamientos habitacionales multifamiliares de urbanización inmediata y progresiva, conjuntos urbanos habitacionales unifamiliares, conjuntos urbanos habitacionales multifamiliares, se **propone que** la superficie de las Áreas de Cesión Municipal susceptibles de otorgarse bajo esta figura de concesión, exclusivamente podrá realizarse sobre el 40% del Área de Cesión Municipal que previamente fue destinada a la construcción de equipamiento educativo público de nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública. De esta manera, se protege al 60% del suelo cedido como Área de Cesión Municipal que debe ser destinado para jardines, parques o plazas públicas.

Esta iniciativa es propuesta en congruencia con el Objetivo número 11 de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible³, que indica "Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles". Particularmente, la meta 11.7 propone "De aquí a 2030, proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en

³ ONU (2015). Resolución aprobada por la Asamblea General el 25 de septiembre de 2015.

particular para las mujeres y los niños, las personas de edad y las personas con discapacidad”.

En tal virtud, la presente iniciativa tiene como propósito asegurar la protección de las áreas verdes cedidas a los Municipios, para que las mismas puedan ser aprovechadas por todas las personas que habitan en este Estado y no solamente por unos pocos particulares.

Es por lo anterior que sometemos a consideración de la Asamblea el siguiente:

DECRETO:

ÚNICO. - Se reforma por modificación del Artículo 210 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, para quedar como sigue:

Artículo 210.- Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas por el presente artículo deberán ceder gratuitamente al Municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, las siguientes superficies de suelo, denominadas Áreas de Cesión Municipal:

I. Fraccionamientos habitacionales unifamiliares de urbanización inmediata y progresiva: el 17%-diecisiete por ciento del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas. **La superficie que se destine a jardines ubicados en camellones, banquetas y/o rotondas, independientemente del tipo de vía del que se trate, no será contabilizada como Área de Cesión Municipal.**

El otro 40%-cuarenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse al mismo uso o a la construcción del equipamiento educativo público de nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

...

...

...

II. Fraccionamientos habitacionales multifamiliares de urbanización inmediata y progresiva: el 17%-diecisiete por ciento del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40% -cuarenta por ciento deberá destinarse al

mismo uso o a la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

La superficie que se destine a jardines ubicados en camellones, banquetas y/o rotondas, independientemente del tipo de vía del que se trate, no será contabilizada como Área de Cesión Municipal.

...

...

III. ...

IV. ...

V. ...

VI. ...

...

VII. ...

...

VIII. ...

IX. ...

X. ...

XI. ...

XII. ...

...

...

...

...

...

...



...
...
...
...

Cuando el Municipio pretenda otorgar alguna concesión sobre áreas para su uso, aprovechamiento o explotación a particulares o instituciones de derecho público o privado, además de lo establecido en el párrafo que antecede, será necesario contar con la aprobación del Congreso del Estado. **Para el caso de fraccionamientos habitacionales unifamiliares de urbanización inmediata y progresiva, fraccionamientos habitacionales multifamiliares de urbanización inmediata y progresiva, conjuntos urbanos habitacionales unifamiliares, conjuntos urbanos habitacionales multifamiliares, la superficie de las Áreas de Cesión Municipal susceptibles de otorgarse bajo esta figura de concesión, únicamente podrá realizarse sobre el 40% del Área de Cesión Municipal que previamente fue destinada a la construcción de equipamiento educativo público de nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública. El otro 60%, destinado para jardines, parques o plazas públicas, no podrá ser susceptible de ser otorgado bajo esta figura de concesión.** Las áreas de cesión de fraccionamientos industriales podrán ser enajenadas o permutadas por los Municipios para el fin que resulte de mayor beneficio para el propio Municipio y sus habitantes, sin el requisito de aprobación del Congreso del Estado.

...
...

TRANSITORIO

ÚNICO. El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

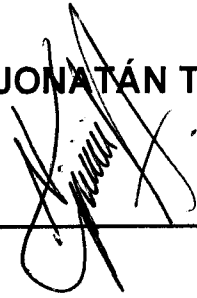
Atentamente

Monterrey, Nuevo León, a 19 de septiembre de 2018.

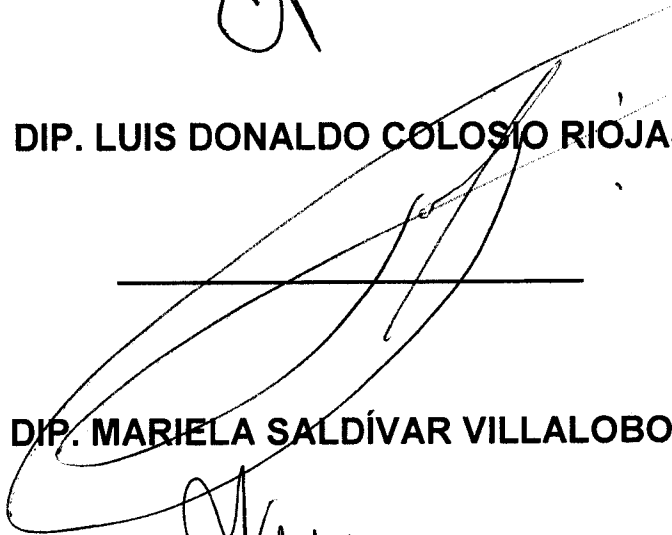
Grupo Legislativo de Movimiento Ciudadano



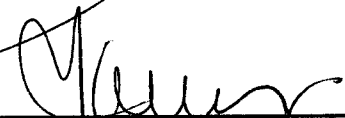
DIP. HORACIO JONATÁN TIJERINA HERNÁNDEZ



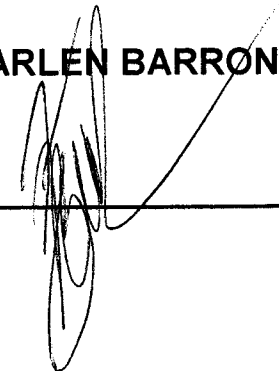
DIP. LUIS DONALDO COLOSIO RIOJAS



DIP. MARIELA SALDÍVAR VILLALOBOS



DIP. KARINA MARLEN BARRON PERALES



La presente hoja de firmas corresponde a la Iniciativa de reforma por modificación al artículo 210 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León publicada en el Periódico Oficial del Estado el 27 de noviembre de 2017.

ANEXO 1 PROPUESTA DE REFORMA


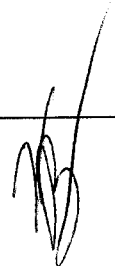

ARTÍCULO 210 DICE	ARTÍCULO 210 DEBE DECIR
<p>Artículo 210.- Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas por el presente artículo deberán ceder gratuitamente al Municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, las siguientes superficies de suelo, denominadas Áreas de Cesión Municipal:</p> <p>I. Fraccionamientos habitacionales unifamiliares de urbanización inmediata y progresiva: el 17%-diecisiete por ciento del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.</p> <p>El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; de lo anterior, un 30%-treinta por ciento en fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se podrá destinar para jardines ubicados en camellones y rotondas de 4-cuatro metros de ancho o de diámetro como mínimo, o anchuras adicionales en las aceras, y hasta un 30%-treinta por ciento de lo anterior en jardines menores, siempre y cuando esto sea en vías colectoras o menores, y no podrá ser contabilizado como parte de su derecho de vía.</p> <p>El otro 40%-cuarenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse al mismo uso o a la construcción del equipamiento educativo público de nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.</p>	<p>Artículo 210.- Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas por el presente artículo deberán ceder gratuitamente al Municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, las siguientes superficies de suelo, denominadas Áreas de Cesión Municipal:</p> <p>I. Fraccionamientos habitacionales unifamiliares de urbanización inmediata y progresiva: el 17%-diecisiete por ciento del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.</p> <p>El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas. La superficie que se destine a jardines ubicados en camellones, banquetas y/o rotondas, independientemente del tipo de vía del que se trate, no será contabilizada como Área de Cesión Municipal.</p> <p>El otro 40%-cuarenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse al mismo uso o a la construcción del equipamiento educativo público de nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.</p>

<p>En los fraccionamientos habitacionales unifamiliares de urbanización inmediata de más de 50-cincuenta viviendas, las áreas de cesión deberán ser polígonos de terrenos mayores a 1,000 metros.</p>	<p>...</p>
<p>El análisis de áreas de cesión se hará sobre el proyecto urbanístico;</p>	<p>...</p>
<p>II. Fraccionamientos habitacionales multifamiliares de urbanización inmediata y progresiva: el 17%-diecisiete por ciento del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.</p>	<p>II. Fraccionamientos habitacionales multifamiliares de urbanización inmediata y progresiva: el 17%-diecisiete por ciento del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.</p>
<p>El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40% -cuarenta por ciento deberá destinarse al mismo uso o a la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.</p>	<p>El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40% -cuarenta por ciento deberá destinarse al mismo uso o a la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.</p>
<p>El 30% de suelo cedido en fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se podrá destinar para jardines ubicados en camellones y rotondas de 4 -cuatro metros de ancho o de diámetro como mínimo, o anchuras adicionales en las aceras, siempre y cuando esto sea en vías colectoras o menores, y no podrá ser contabilizado como parte de su derecho de vía.</p>	<p>La superficie que se destine a jardines ubicados en camellones, banquetas y/o rotondas, independientemente del tipo de vía del que se trate, no será contabilizada como Área de Cesión Municipal.</p>
<p>En conjuntos urbanos multifamiliares de urbanización inmediata de más de 50-cincuenta viviendas, se procurará que las áreas de cesión sean de polígonos de terrenos mayores a 1,000 metros cuadrados.</p>	<p>...</p>
<p>El análisis de áreas de cesión se hará sobre el proyecto urbanístico;</p>	<p>...</p>
<p>III. Fraccionamientos comerciales y de servicios: el 7%-siete por ciento del área vendible, dichas superficies se destinarán a la formación de jardines, parques, plazas</p>	<p>III. ...</p>






<p>y similares;</p> <p>IV. Fraccionamientos o parques industriales: el 7%-siete por ciento del área vendible, dichas superficies se destinarán a la formación de áreas verdes y deportivas dentro del propio fraccionamiento;</p> <p>V. Fraccionamientos campestres, agropecuarios, recreativos y turísticos: el 17%-diecisiete por ciento del área vendible; dichas superficies se destinarán a la formación de jardines, parques, áreas recreativa, y similares;</p> <p>VI. Conjuntos urbanos habitacionales unifamiliares: el 17% -diecisiete por ciento del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por lote privativo o por unidad de vivienda a construir, la cantidad que resulte mayor.</p> <p>El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas, las cuales podrán estar ubicadas dentro del área privada sujeta a régimen de propiedad en condominio; el otro 40% -cuarenta por ciento podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública y deberá ubicarse fuera del área privada sujeta a régimen de propiedad en condominio con frente a vía pública;</p> <p>VII. Conjuntos urbanos habitacionales multifamiliares: el 17%-diecisiete por ciento del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda a construir, la cantidad que resulte mayor.</p> <p>El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas, las cuales podrán estar ubicadas dentro del área privada sujeta a régimen de propiedad en condominio; el otro 40%-cuarenta por</p>	<p>IV. ...</p> <p>V. ...</p> <p>VI. ...</p> <p>...</p> <p>VII. ...</p> <p>...</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------

ciento el Municipio podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública y deberá ubicarse fuera del área privada sujeta a régimen de propiedad en condominio con frente a vía pública;

VIII. Conjuntos urbanos no habitacionales, el 7% -siete por ciento del área que resulte de restar a la superficie total del polígono a desarrollar, el área de las vialidades públicas y privadas, así como las áreas de afectación;

IX. Fraccionamientos funerarios o cementerios: el 15% -quince por ciento del área total del predio a desarrollar;

X. Parcelaciones o subdivisiones en predios habitacionales que no forman parte de fraccionamiento autorizado: se deberá ceder el 17% -diecisiete por ciento de la superficie total del predio, menos vialidades públicas y privadas, así como áreas de afectación, únicamente cuando se trate de parcelaciones de predios de 5,000-cinco mil metros cuadrados o más de superficie; tratándose de predios menores a 5,000-cinco mil metros cuadrados, si el área no es adecuada a las funciones públicas del Municipio se podrá hacer la cesión o el pago correspondiente en cuyo caso se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá una vigencia de 3-tres meses; y se diferirá ésta obligación conforme al Artículo 234 de esta Ley;

XI. Los usos complementarios no habitacionales cederán el 7% -siete por ciento del área vendible correspondiente, sin considerar las afectaciones correspondientes; y

XII. Conjuntos urbanos mixtos: cederán en forma proporcional el 17% -diecisiete por

VIII. ...

IX. ...

X. ...

XI. ...

XII. ...