

## **HONORABLE ASAMBLEA:**

A la **Comisión de Desarrollo Urbano**, le fue turnado en fecha **23 de septiembre de 2009**, para su estudio y dictamen, el expediente número **5989/LXXII**, el cual contiene un escrito firmado por el C. Diputado Juan Carlos Holguín Aguirre, integrante del Grupo Legislativo del Partido Verde Ecologista de México a la LXXII Legislatura del H. Congreso del Estado de Nuevo León, mediante el cual presenta **iniciativa para reformar el último párrafo del Artículo 201 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, con el objeto de que cuando se pretenda cambiar el destino a las áreas de cesión descritas por dicho numeral, se cuente con la aprobación de las dos terceras partes de los integrantes de esta Soberanía.**

## **ANTECEDENTES:**

Expresa el promovente que el artículo 3º de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León otorga a todos sus habitantes el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo y bienestar de las personas, lo que implica brindar a la población espacios abiertos en los que pueda tener un buen desarrollo, así como una sana convivencia mediante la interacción con la naturaleza.

Precisa que esos espacios denominados plazas o parques son espacios públicos en los que conviven personas de distintas edades, hábitos y procedencias, las cuales, acuden al sitio para su recreación, y desarrollo personal a través del deporte y otras actividades.

En el mismo orden de ideas, señala que la construcción de un parque o una plaza es una obligación gubernamental, sin embargo, en nuestro Estado, a recientes fechas, han sido sacrificadas o se pretenden sacrificar algunas áreas verdes para dar paso a otro tipo de construcciones, quitándoles a los vecinos áreas que representan pulmones verdes, los cuales brindan oxígeno al ser humano, vital para su bienestar físico.

Afirma que en algunos casos, los Municipios, abusando de sus facultades, sacrifican áreas verdes dedicadas al uso público para cambiar su destino a otro con fines meramente económicos.

Señala que en la recién publicada Ley de Desarrollo Urbano, en su artículo 201, se establece que las áreas cedidas al municipio destinadas a parques o plazas públicas no podrán ser objeto de enajenación o gravamen y solamente serán utilizados para los fines que fueron objeto, empero, afirma deja abierta la posibilidad de cambiar el uso destino, cuando sea necesario realizar afectaciones con fines de utilidad pública, lo cual no resulta muy claro pudiéndose prestar a fines malintencionados por parte de la autoridad, enajenando áreas verdes con mero propósito económico, justificándolos bajo la razón de utilidad pública, en perjuicio de los ciudadanos.

En razón de lo anterior, expone que resulta pertinente que este Congreso del Estado participe en este tipo de operaciones, mediante la aprobación de la propuesta que haga el ejecutivo municipal (sic) sobre la venta o cesión de algún espacio destinado al uso público, esto con el fin de impedir que los

Alcaldes haciendo uso de sus facultades priven a la comunidad de espacios destinados a su beneficio.

Conforme a lo antes expuesto, presenta iniciativa de reforma al artículo 201 de la Ley de Desarrollo Urbano para quedar de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 201.- .....

I a la IX.- .....

*Salvo las excepciones previstas de manera expresa en esta Ley, estas 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 traté, por lo que no se deberá cambiar su destino, salvo cuando sea necesario realizar afectaciones con fines de utilidad pública, **y con la aprobación de dos terceras partes del Congreso del Estado.***

## **CONSIDERACIONES:**

Esta Comisión de Desarrollo Urbano se encuentra facultada para conocer del asunto que le fue turnado, de conformidad con establecido por el artículo 70, fracción VIII, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Nuevo León, y 39, fracción VIII, inciso a), del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, derivado de lo cual sometemos al Pleno las siguientes consideraciones:

La presencia de espacios verdes se plantea como una de las cuestiones de mayor importancia dentro del ámbito urbano, ya que no sólo son utilizados por los habitantes de nuestro Estado para su esparcimiento, contemplación y práctica de actividades deportivas, sino que también cumplen una valiosa función para mejorar la calidad del ambiente, a través del aporte de oxígeno, la absorción de gases de combustión, la infiltración del agua en el suelo y, desde luego, mediante el ornato urbano.

El espacio público urbano debe entenderse así, como un espacio polifuncional donde el elemento natural se alterna con la disposición del mobiliario urbano y esta destinado a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por lo tanto, los límites de los intereses privados de los habitantes.

Es por lo anterior que la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en su artículo 201, establece claramente la obligación para quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las descritas por dicho numeral, de ceder gratuitamente al municipio sin condición, reserva o

limitación alguna **para destinos y equipamiento urbano público**, las superficies de suelo previstas en dicha disposición, según el caso de que se trate.

En este sentido, las superficies provenientes de áreas de cesión pasan a formar parte de los *bienes del dominio del poder público* pertenecientes al municipio, están destinadas a un uso común claramente descrito, esto con fundamento en lo dispuesto por los artículos 765, 766 y 767 del Código Civil para el Estado de Nuevo León.

Esto es, las áreas de suelo cedidas a los municipios de acuerdo a lo descrito por el referido artículo 201 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con la definición de "destinos" referida por la fracción XXVI del artículo 5º de la misma Ley, deben de ser utilizadas única y exclusivamente para los fines públicos descritos por dicha disposición, fungiendo, en este caso, la autoridad municipal como un administrador de dicho patrimonio.

Ciertamente, el artículo 201 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en su último párrafo, dispone que las áreas de cesión puedan ser afectadas cuando sea necesario realizar afectaciones con fines de utilidad pública, sobre el particular, la intención genuina del legislador al haber plasmado tal expresión fue el no sobreponer intereses particulares o de grupos por encima del interés general, verbigracia la ejecución de las obras de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos necesarios para el cumplimiento de los planes y programas de desarrollo urbano, encontrándose dicha discrecionalidad acotada toda vez que el artículo 4º

de la propia Ley establece todas las acciones, medidas, actos y demás que pueden considerarse como de utilidad pública.

En otras palabras, el Ayuntamiento no puede variar el destino de uso de suelo proveniente de las áreas de cesión, sin antes haber formulado y aprobado el acuerdo correspondiente en donde se hayan justificado las causas de utilidad pública.

En este contexto, si bien de lo que se trata es de asegurar que las áreas de cesión cedidas por los desarrolladores pasen a formar parte del dominio público de los municipios para ser destinadas efectivamente a parques, jardines y equipamientos recreativos, educativos ó deportivos, y que la hipótesis señalada por el último párrafo del artículo 201 de la Ley de Desarrollo Urbano, es decir, la afectación de áreas verdes únicamente cuando se realice con fines de utilidad pública, debería ser la excepción, se tiene que algunas administraciones municipales, haciendo una interpretación equivocada del espíritu y deber ser de la norma, han hecho de ella la regla, pues continúan cambiando indebidamente el destino de dichas áreas en su afán de allegarse de recursos frescos, contribuyendo con ello a que las áreas verdes en el Área Metropolitana de Monterrey sigan decreciendo por debajo de los estándares internacionales y lastimando la calidad de vida de sus habitantes.

Ante esto, los integrantes de esta Comisión de Dictamen Legislativo coincidimos con el promovente en que es necesario reformar la literatura actual del último párrafo del artículo 201 de la Ley de Desarrollo Urbano del

Estado de Nuevo León, a efecto de precisar mecanismos de salvaguarda adicionales conforme a los cuales la Autoridad Municipal puede realizar la afectación de las áreas de cesión con fines de utilidad pública.

Al efecto, se analiza el mecanismo de control propuesto por el promovente consistente en que el Ayuntamiento, previo a la afectación correspondiente, cuente con la aprobación de las dos terceras partes de los integrantes de esta Soberanía, advirtiéndose que el artículo 23 de la Constitución Política para el Estado Libre y Soberano del Estado de Nuevo León otorga autonomía a los Municipios para adquirir, poseer y administrar bienes raíces, de lo cual deviene que dicho mecanismo es jurídicamente inviable, sin embargo, la disposición en consulta preceptúa que dichos bienes sólo podrán enajenarse, gravarse o desincorporarse por acuerdo del Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en las leyes respectivas, es decir, la Ley debe establecer los requisitos a que habrá de sujetarse el Ayuntamiento para llevar a cabo dichos actos.

En este orden de ideas, el artículo 147 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal dispone que para realizar las **desincorporaciones de los bienes de dominio público** de los Municipios se requiere el acuerdo de las dos terceras partes de los integrantes del Ayuntamiento, por lo que se estima prudente plasmar dicho requisito en el numeral 201, último párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, para mayor claridad, así mismo los integrantes de la Comisión Dictaminadora tenemos a bien adicionar como requisito adicional el que la Autoridad Municipal deba contar con la opinión favorable de más de la mitad de los propietarios de los lotes o predios que integran el fraccionamiento,

modificando en este tenor la iniciativa propuesta de conformidad con lo dispuesto por el artículo 109 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, y a fin de lograr una mejor aplicación y congruencia del marco jurídico que se reforma.

En virtud de las consideraciones vertidas en el cuerpo del presente dictamen, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, sometemos a la consideración de esta Soberanía el siguiente proyecto de:

## **DECRETO**

**ARTÍCULO ÚNICO.** Se reforma el artículo 201, por modificación de su segundo párrafo y adición de un tercero, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para quedar como sigue:

**Artículo 201.-** .....

I a la IX.- .....

Salvo las excepciones previstas de manera expresa en esta Ley, estas 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 trató, por lo que 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 Ayuntamiento, aprobado cuando menos por las dos terceras partes de sus integrantes.**

**Cuando el Municipio pretenda otorgar alguna concesión sobre estas 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 opinión favorable de más de la mitad de los propietarios de los lotes o predios que integran el fraccionamiento.**

#### **T R A N S I T O R I O**

**ÚNICO.-** El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León.

Monterrey, Nuevo León

#### **COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO**

#### **PRESIDENTE:**

DIP. HÉCTOR JULIÁN MORALES RIVERA

**VICE-PRESIDENTE**

**SECRETARIO**

DIP. ERNESTO ALFONSO ROBLEDO  
LEAL

DIP. SONIA GONZÁLEZ QUINTANA

**VOCAL**

**VOCAL**

DIP. TOMÁS ROBERTO MONTOYA DÍAZ

DIP. JESÚS RENE TIJERINA CANTÚ

**VOCAL**

**VOCAL**

DIP. MARÍA DE JESÚS HUERTA REA

DIP. JOSÉ ELIGIO DEL TORO OROZCO

**VOCAL**

**VOCAL**

DIP. HERNÁN ANTONIO BELDEN  
ELIZONDO

DIP. VÍCTOR MANUEL PÉREZ DÍAZ

**VOCAL**

DIP. VICTOR OSWASLDO FUENTES  
SOLÍS

**VOCAL**

DIP. JORGE SANTIAGO ALANÍS  
ALMAGUER