

## **HONORABLE ASAMBLEA:**

En fecha **08 de junio de 2010**, se turnó a la **Comisión de de Desarrollo Urbano**, para su estudio y dictamen, el expediente número **6406/LXXII**, el cual contiene un escrito firmado por la C. Diputada María de los Ángeles Herrera García, integrante del Grupo Legislativo de la Revolución Democrática a la LXXII Legislatura del H. Congreso del Estado de Nuevo León, mediante el cual propone la aprobación de un **Punto de Acuerdo para que esta Soberanía exhorte al R. Ayuntamiento de Ciénega de Flores, Nuevo León a fin de que ordene la suspensión de los trabajos de construcción de viviendas multifamiliares en el Segundo Sector del Fraccionamiento Villas de Alcalá, sito en dicho Municipio, así como también instruir a la Auditoría Superior del Estado, para que solicite al R. Ayuntamiento de Ciénega de Flores, Nuevo León, le sean remitidos diversos expedientes urbanísticos relativos al desarrollo en mención, para que analice la legalidad o ilegalidad de dichas autorizaciones.**

## **ANTECEDENTES:**

Expresa la promovente que ante el Grupo Legislativo al cual representa han acudido un número representativo de vecinos de la Colonia Villas de Alcalá del municipio de Ciénega de Flores, Nuevo León, con la finalidad de solicitar la intervención de este Poder Legislativo, para que se respete lo ofrecido por parte de la desarrolladora Inmobiliaria Total, S.A. de C.V. y la aplicación estricta de las disposiciones de la Ley de la materia.

Menciona que Ciénega de Flores, Nuevo León es un municipio ubicado en la periferia de la área metropolitana, que en los últimos 5 años ha tenido un alto crecimiento poblacional a consecuencia de la gran cantidad de desarrollos habitacionales, las familias que ahí viven en su mayoría están integradas por matrimonios jóvenes, que llegaron con la ilusión de que sus condiciones de vida mejoren, saben de antemano que la vivienda que ocupan es su único patrimonio y por ello vigilan escrupulosamente que se respeten las condiciones pactadas en la adquisición, como en los servicios que les ofrecieron.

Describe que los vecinos del Fraccionamiento Villas de Alcalá, Segundo Sector, hace un año que adquirieron sus viviendas unifamiliares a la desarrolladora antes citada, la cual a su vez mediante planos mostró las áreas verdes donde se construirían los parques y las escuelas, asimismo alude que prometió transporte y los servicios básicos, como lo es el agua potable, drenaje sanitario, electrificación y la luz mercurial entre otros. Para ello refiere que mediante carta compromiso la constructora Inmobiliaria, se compromete con el vecino a mantener en funcionamiento todos los servicios descritos de acuerdo con el proyecto ejecutivo y ventas autorizado por el municipio y al cual no se realizara modificación alguna al proyecto original y con ello mantener la plusvalía de la vivienda y del desarrollo habitacional en su conjunto.

Precisa que a finales de julio del 2009, iniciaron los problemas para los vecinos del segundo sector del Fraccionamiento Villas de Alcalá, al darse cuenta que la inmobiliaria Total, S.A. de C.V. había tramitado y obtenido del municipio de Ciénega de Flores, Nuevo León permisos para cambiar el

proyecto original de casas unifamiliares por un proyecto habitacional multifamiliar de alta densidad, así como cambios en el uso de suelo, en el proyecto ejecutivo y en el permiso de ventas.

Apunta que con dichos cambios los vecinos que ya habían adquirido viviendas unifamiliares, ahora se ven envueltos en su entorno social por viviendas dúplex en régimen de condominio, es decir, ahora en menos metros cuadrados viven 4 familias, dos en la planta baja y dos en la planta alta, con ello alegan los vecinos han tenido una importante pérdida de plusvalía en sus viviendas, sin contar la disminución en la calidad de vida para sus familias.

Agrega que aunado a lo anterior, los vecinos también se quejan de los lotes comerciales del fraccionamiento fueron transformados en casas multifamiliares, arrebatándoles sus áreas verdes originales y los espacios destinados para las escuelas, las cuales se ubicaron en sitios de alto riesgo y a escasos metros de una planta tratadora de aguas negras, además que ahora con mas familias el servicio de agua es insuficiente y está contaminada.

Señala que a finales del año 2009 y principios del 2010, los vecinos han recorrido dependencias del municipio, del Estado y han visitado en numerables ocasiones a la desarrolladora para que suspenda las obras y se aplique la Ley correctamente.

En relación a la problemática descrita, indica que el Subsecretario de Desarrollo Urbano de la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado, Ing.

Gabriel E. Todd Alanís, realizó un estudio minucioso del caso, del cual cita los siguientes aspectos:

- *El Fraccionamiento Villas de Alcalá originalmente era un desarrollo compuesto por 2 sectores, con una área total de 1,589,787.70 metros cuadrados destinados para 6,561 lotes habitacionales unifamiliares, 13 lotes comerciales y 15 lotes para equipamientos. Los permisos de factibilidad, lineamientos, proyecto urbanístico, proyecto ejecutivo y ventas fueron otorgados por acuerdo del R. Ayuntamiento de Ciénega de Flores, Nuevo León en su sesión ordinaria No. 59, de fecha 17 de noviembre de 2005, habiéndose establecido que los lotes habitacionales serán de 90 metros cuadrados, con una dimensión de 6 metros de frente, por 15 metros de fondo; los lotes serán unifamiliares e indivisibles.*
- *El 24 de junio del 2006, bajo el expediente 26/2006, se autorizó el proyecto de ventas del Segundo Sector en una área de 1,096,408.55 metros cuadrados destinados a 4,279 lotes habitacionales unifamiliares, 9 lotes comerciales y 1 lote mixto comercial e industrial.*
- *Hasta la fecha antes indicada, se había respetado el proyecto original, sin embargo el 24 de febrero del 2009, en sesión ordinaria No. 64 el R. Ayuntamiento de Ciénega de Flores, atendiendo una solicitud de la Inmobiliaria Total, S.A. de C.V. acordó autorizar el cambio de uso de suelo para pasar de un desarrollo habitacional unifamiliar a un habitacional multifamiliar de alta densidad lotificados, así como cambios en el uso de suelo de comercial o industrial a habitacional multifamiliar de alta densidad, también modificación al proyecto ejecutivo y de ventas en condominio del fraccionamiento Villas de Alcalá, Segundo Sector.*

- *En fecha 12 de marzo del 2009, bajo el expediente 8/2009 se autorizó la modificación al proyecto ejecutivo y de ventas con régimen en condominio para el segundo sector quedando distribuido de la siguiente manera:*
  - *2,294 lotes habitacionales multifamiliares*
  - *644 lotes habitacionales unifamiliares que ya existen*
  - *5 lotes comerciales*
  - *1 lote comercial e industrial*
  - *1 lote para uso mixto*
  - *Además quedando pendiente para lotificación multifamiliar de alta densidad una superficie de 195,593.37 metros cuadrados.*
  
- *Con respecto al área donde se pretende construir la escuela primaria, el municipio no tomo en cuenta lo establecido en el artículo 151 fracción II de la entonces Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado, ya que esa área no es apta para equipamientos.*
  
- *Referente a la modificación del área municipal constituida para la construcción de un jardín de niños en el que ahora se encuentran autorizados lotes multifamiliares, se contravino lo dispuesto por el artículo 226 de la entonces Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado, que disponía que el interesado podía modificar los proyectos urbanístico, ejecutivo y ventas, sin embargo en dicho caso también se modificó la factibilidad de uso de suelo y lineamientos de urbanización, etapa que no se permite de acuerdo con el artículo señalado.*
  
- *De acuerdo con el artículo 241 fracciones I y II de la Ley antes señalada establece que las factibilidades consisten en que los usos de suelo pretendidos por el interesado deben guardar congruencia con los planes de desarrollo urbano aprobados, y los lineamientos consisten en fijar la superficie que los desarrolladores conforme a la Ley*

*ceden a los municipios para sus destinos, observándose que prácticamente todos los lineamientos fueron modificados.*

- *En ninguno de los acuerdos tomados por la autoridad municipal se sustenta que los permisos o autorizaciones otorgadas para el Fraccionamiento Villas de Alcalá, Segundo Sector, se den de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Municipio y del Centro de Población de Ciénega de Flores, Nuevo León, publicado en el Periódico Oficial del Estado en fecha 02 de julio de 1999, que de acuerdo con el artículo 12 fracción XXI de la Ley impetrada, corresponde al Ayuntamiento autorizar o negar, con base en dicho documento la factibilidad, los lineamientos, proyecto urbanístico, proyecto ejecutivo y permiso de ventas de todo tipo de fraccionamiento.*

Conforme a lo anterior, presenta Punto de Acuerdo para los fines precisados en el proemio de este dictamen.

### **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 e), del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, derivado de lo cual sometemos al Pleno las siguientes consideraciones:

La planeación del desarrollo urbano municipal es una función que debe realizar el municipio para lograr el mejor aprovechamiento de los recursos con que cuenta y para conducir el crecimiento ordenado de sus centros de

población, atendiendo las demandas de obras, bienes y servicios que requiera su comunidad.

En este sentido, el artículo 115, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como los diversos 9, fracciones I y X, de la Ley General de Asentamientos Humanos, y 12, fracción I y XXI, de la entonces Ley de Ordenamiento Territorial de Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, aplicable al presente estudio, consagran la facultad de los Ayuntamientos para formular y aprobar los planes y programas de desarrollo urbano municipal; para administrar, ejecutar y vigilar su cumplimiento; así como para otorgar las autorizaciones, licencias o permisos para desarrollar fraccionamientos con base en los planes o programas municipales de desarrollo urbano.

Derivado de lo anterior se colige que el Fraccionamiento denominado Villas de Alcalá, ubicado en el Municipio de Ciénega de Flores, Nuevo León, debería de formar parte del crecimiento previsto en el respectivo Plan de Desarrollo Urbano, formulado y aprobado por el propio Ayuntamiento, y que su autorización debería ajustarse a la compatibilidad de uso de suelo, densidad, coeficiente de utilización de uso de suelo y demás lineamientos urbanísticos señalados en dicho Plan.

Empero, de una revisión efectuada al Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Municipio y del Centro de Población de Ciénega de Flores, Nuevo León, así como diversas documentales públicas, es posible advertir que la autoridad municipal de dicho Municipio, otorgó autorizaciones indebidamente para el Fraccionamiento Villas de Alcalá.

Efectivamente, tal como precisa la promovente, la Autoridad Municipal aprobó la modificación de la Factibilidad de Uso de Suelo y Lineamientos de Urbanización para el citado desarrollo, en contravención a lo dispuesto en el artículo 226 de la entonces Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, el cual sólo permitía modificar el Proyecto Urbanístico, Ejecutivo y Ventas.

Derivado de lo anterior, también se aprobó por la citada autoridad municipal la modificación del Proyecto Ejecutivo y el Proyecto de Ventas.

A este respecto, es importante aclarar que de acuerdo con el artículo 241 fracciones I y II de la Ley antes impetrada, la Factibilidad consiste en la congruencia de los usos del suelo pretendidos por el interesado con lo señalado en los planes de desarrollo urbano aprobados, más sin embargo, la autoridad Municipal, en contravención a la zonificación prevista en su Plan de Desarrollo Urbano vigente, varió indebidamente el uso de suelo permitido en el área donde se ubica el Fraccionamiento Villas de Alcalá, pasando de Habitacional Unifamiliar a Alta Densidad Habitacional Multifamiliar, así como el de Industrial-Comercial a Habitacional Multifamiliar de Alta Densidad sin lotificar.

En síntesis, se concluye que existen diversas irregularidades en la aplicación de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, y el Plan de Desarrollo Urbano Municipal vigente, por lo que a criterio de la Dictaminadora, las instancias administrativas o jurisdiccionales competentes deben iniciar los

procedimientos correspondientes a efecto de deslindar y fincar las responsabilidades a las que hubiere lugar, así como la indemnización por daños y perjuicios causados, en caso de ser procedente.

Por otra parte, toda vez que diversos vecinos del Fraccionamiento Villas de Alcalá, han manifestado ante diversos integrantes de este Poder Legislativo, carencias de diversos servicios públicos, que por disposición de Ley deberían de contar, tal como lo son agua potable, drenaje sanitario, transporte público, recolección de basura, entre otros, resulta de trascendental importancia para esta Soberanía conocer si actualmente el referido Desarrollo cuenta con dichos servicios, así como la forma, términos y condiciones en los que éstos son prestados, por lo que es de añadirse este punto al presente acuerdo.

En este contexto, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 63, fracciones IV y XII, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, los cuales nos constituyen en vigilantes de la seguridad de las personas y sus posesiones, así como en gestores de sus demandas, y el diverso artículo 7 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, los integrantes de la Comisión Ponente, con algunas precisiones de optimización sintáctica, tenemos a bien aprobar el Punto de Acuerdo propuesto a efecto de coadyuvar integralmente en la solución de la problemática descrita, mediante el correspondiente llamado a las autoridades competentes y para los fines precisados en el párrafo anterior.

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:

### **ACUERDO**

**PRIMERO.** La LXXII Legislatura al H. Congreso del Estado de Nuevo León, con pleno respeto a la autonomía municipal, exhorta al R. Ayuntamiento de Ciénega de Flores, Nuevo León para que ordene la suspensión de los trabajos de construcción de viviendas multifamiliares en el Segundo Sector del Fraccionamiento Villas de Alcalá, en virtud de que las autorizaciones correspondientes, se otorgaron en contravención a la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, tal como se concluye de la opinión técnica y jurídica formulada por el Subsecretario de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, a través del oficio número 117/SDU/2010, de fecha 12 de abril de 2010.

**SEGUNDO.** Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 7 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se instruye a la Auditoría Superior del Estado, para que solicite al Ayuntamiento de Ciénega de Flores, Nuevo León, le sean remitidos todos los expedientes, permisos, licencias y demás autorizaciones en materia de desarrollo urbano otorgadas para la realización del Fraccionamiento Villas de Alcalá, a fin de que verifique la legalidad o ilegalidad de dichas autorizaciones, el fincamiento de las responsabilidades a que haya lugar, y en su caso la determinación de obligar

a la autoridad competente a indemnizar por los daños y perjuicios causados a los vecinos del referido desarrollo.

**TERCERO.** La LXXII Legislatura al H. Congreso del Estado de Nuevo León, solicita atenta y respetuosamente al R. Ayuntamiento de Ciénega de Flores, Nuevo León, informe a esta Soberanía si actualmente el Fraccionamiento Villas de Alcalá cuenta con los servicios públicos más indispensables y elementales, como lo son agua potable, drenaje sanitario, transporte público, recolección de basura, así como la forma, términos y condiciones bajo los cuales estos son prestados.

**CUARTO.** Remítase copia del presente acuerdo y del oficio número 117/SDU/2010, de fecha 12 de abril de 2010, al Titular de la Auditoría Superior del Estado, C.P. Sergio Marengo Sánchez, por conducto de la Comisión de Vigilancia, así como al R. Ayuntamiento de Ciénega de Flores, Nuevo León, para su conocimiento y fines precisados con anterioridad.

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 OSWALDO FUENTES  
SOLÍS

**VOCAL**

DIP. JORGE SANTIAGO ALANÍS  
ALMAGUER