

# *H. Congreso del Estado de Nuevo León*



## LXXIV Legislatura

**PROMOVENTE:** LIC. CLARA LUZ FLORES CARRALES

**ASUNTO RELACIONADO:** ESCRITO MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA A LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEON, A FIN DE QUE LOS PROPIETARIOS DE BIENES INMUEBLES INFORMEN SOBRE EL USO DE SUELO QUE SE LE DARA A DICHO INMUEBLE.

**INICIADO EN SESIÓN:** 26 de Octubre del 2015

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

**Lic. Mario Treviño Martínez**

**Oficial Mayor**



C. Presidente de la Mesa Directiva de la LXXIII Legislatura  
del H. Congreso del Estado de Nuevo León

Presente.-

La suscrita, Clara Luz Flores Carrales, ciudadana neoleonesa, mayor de edad, sin adeudos fiscales y con domicilio convencional para oír y recibir notificaciones el ubicado en

Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 68 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, y además en los artículos 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, me permito poner a consideración de esta Honorable Asamblea, la **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**, al tenor de la siguiente:

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

En épocas recientes, las acciones ciudadanas que afectan la seguridad de la comunidad e impactan directamente en la integridad y patrimonio de las personas han aumentado sustancialmente como consecuencia de fenómenos complejos relacionados con factores multisectoriales que inciden en la economía, lo social y la política. La seguridad como valor fundamental de la comunidad para el normal y libre desarrollo de la personalidad, es fundamental para entender que en aquellas ocasiones en las que se altera esa tranquilidad y paz social, el Estado debe actuar de manera positiva para reintegrar las mínimas condiciones de vida a sus habitantes.

Es imperativo reconocer que hoy en día en el Estado de Nuevo León se ha faltado a estos principios mínimos de subsistencia afectando ese libre desarrollo y consecuentemente los derechos humanos de los habitantes. Los fenómenos antisociales consiguen día a día a través de medios cada vez más sofisticados violar la ley e incluso algunos la convierten en su modo de vida. Lo anterior representa un reto para el Estado, toda vez que los atentados más graves a la legalidad, así como la frustración que genera en la población este ambiente de inseguridad creciente se deben a la impunidad de la que se beneficia quienes evaden el rigor del Estado de Derecho.

Desafortunadamente, muchas de esas actividades que ponen en riesgo la tranquilidad y seguridad de los habitantes no son consideradas figuras antijurídicas para el orden jurídico, constituyendo así un fraude a la ley y generando frustración social y resentimiento entre la población, ya que el Estado se vuelve ineficiente al no ser defensor de las causas que aquejan a la comunidad y al valor fundamental de seguridad jurídica; condición *sine qua non* de cualquier ejercicio ulterior para los Derechos Humanos, ya que en muchas ocasiones dichas actividades están directamente relacionadas con la pérdida de vidas humanas, la integridad física o el patrimonio de familias que durante toda su vida han luchado por tener un medio que brinden condiciones dignas de existencia.

A casi un mes de los lamentables sucesos en los que perdieron la vida dos personas y resultaron afectados innumerables habitantes en el municipio de General Escobedo, Nuevo León, como consecuencia de la explosión de una aceitera, dicho acontecimiento sigue generando conmoción y frustración entre los habitantes y pobladores no sólo de este municipio, sino del Estado entero, debido a la ausencia de normas que regulen y faculten a la autoridad para establecer responsabilidad a los propietarios de los inmuebles que de manera irresponsable obtienen un lucro de manera desproporcional y desmedida, sin contar con el respectivo permiso o licencia de uso de suelo o edificación para el cual están siendo utilizados.

En este sentido, sucede a menudo que tratándose de edificios o casas donde se permite por ejemplo, de acuerdo al permiso respectivo, únicamente el uso de edificación habitacional, se haga en muchas ocasiones actividades contrarias al uso de edificación autorizado que no se sanciona administrativamente, aun cuando a sabiendas de ello, los propietarios o poseedores de dichas construcciones resultan beneficiados de estas actividades. O por otro lado, se construyan grandes edificaciones, centros comerciales o casas habitación donde la autoridad administrativa no ha otorgado el uso de suelo permitido, sin que ello sea obtáculo para que los propietarios de los predios en cuestión obtengan grandes beneficios económicos directa o indirectamente.

En la doctrina y la jurisprudencia se ha debatido ampliamente la necesidad de protección del desarrollo urbano a través de acciones que protejan de manera efectiva la legalidad y el orden urbanístico<sup>1</sup>, ponderando en todo momento los derechos humanos que podrían resultar afectados como el trabajo o libertad de comercio, ya que se trata de la protección de la comunidad y la colectividad<sup>2</sup>. En tal sentido, se ha procurado armonizar y optimizar ambos principios a través del establecimiento de medidas administrativas (infracciones) menos lesivas al ejercicio de la libertad de comercio, trabajo, tránsito, etc., cuya ponderación es indispensable para que ambas subsistan. Para este efecto, en el ejercicio y praxis del derecho urbanístico se ha desarrollado una línea evolutiva al modular los requisitos para los permisos de uso de suelo, y como medida disuasoria y ejemplar, crear infracciones administrativas con sus correspondientes sanciones<sup>3</sup>.

En este orden de consideraciones, es urgente adecuar el ordenamiento legal especializado a efecto de establecer medidas ejemplares y disuasorias para que los propietarios de estos bienes inmuebles actúen de manera responsable ante la sociedad, sobre todo, cuando se trata de acontecimientos lamentables que dependen directamente de la negligencia y el afán de lucro desmedido de estos propietarios, soslayando valores fundamentales y elementales como la vida, integridad y seguridad de la comunidad. Por ende, para responder a esta grave demanda que aqueja a la comunidad es necesario crear una obligación de carácter administrativo que sirva como medida ejemplar y disuada de conductas como las que sucedieron en el municipio de General Escobedo, Nuevo León, hace un mes.

Por ello, se propone que con esta reforma a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para obligar a los propietarios de bienes inmuebles particulares que incurran en el supuesto de desarrollar actividades, que directamente o a través de un tercero bajo la figura del arrendamiento por ejemplo, le reporten un beneficio económico siempre que no cuenten con la licencia de uso de edificación correspondiente debidamente expedida por la autoridad competente, so pena de ser imputable de una responsabilidad administrativa a partir de la referida omisión.

Lo anterior supondrá que el propietario del predio en el que se encuentre la edificación objeto de licencia informe y solicite una nueva cada ocasión que dicha edificación advierta cambios en su aprovechamiento, bien por que haya cambiado el giro en concreto, o incluso aún siendo el mismo pero con poseedor o propietario distinto, tal y como sucede con las figuras jurídicas del arrendamiento y compra-venta de inmueble, en cuyo caso deberá ser el propietario, o en su caso el nuevo propietario quien solicite la licencia correspondiente, en la inteligencia de que el incumplimiento a dicha obligación será sancionado.

En suma, con determinaciones legales, como la que aquí se propone, se pretende otorgar al Estado herramientas que permitan erradicar prácticas de impunidad que lastiman la convivencia pacífica de nuestra sociedad, procurando evitar así mismo que se repitan tragedias como la ocurrida en el Municipio de General Escobedo, Nuevo León.

Por lo anteriormente expuesto y fundado se somete a la consideración del Pleno de este H. Congreso del Estado de Nuevo León, la siguiente: **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 295 Y 342 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**, para quedar de la siguiente manera:

#### **ARTÍCULO 295.- ...**

...

La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la autoridad municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, o en aquellos casos en que el poseedor o propietario de las mismas cambie, se deberá tramitar y obtener una nueva licencia por parte del propietario del predio en el que se ubiquen.

**ARTÍCULO 342.-** Se sancionará con multa al propietario o a los responsables solidarios en los siguientes casos:

I. ....

a) (...) b) (...)

c) Cuando se utilice el predio o sus construcciones sin haber obtenido la constancia de suelo correspondiente, cuando no se haya tramitado y obtenido una nueva licencia por un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, o en aquellos casos en que el poseedor o propietario de las mismas haya cambiado.

II (...) III. (...)

## TRANSITORIOS

**Único.** El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Por lo tanto envíese al Ejecutivo del Estado para su promulgación y publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Dado en el Salón de Sesiones del H. Congreso del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, en Monterrey, su capital, a los 21 días del mes de Octubre de 2015.

<sup>1</sup> Arredondo Gutiérrez, José Manuel, *Las infracciones urbanísticas*, Comares, Granada, 1995; Demolición de edificaciones ilegales y protección de la legalidad urbanística, Comares, Granada, 2009; Aspas Aspas, José Manuel, *La sujeción a la licencia urbanística de las obras públicas. La modulación de las competencias municipales urbanísticas por la prevalencia del interés general estatal o autonómico*, Atelier, Barcelona, 2009.

<sup>2</sup> TABLA RESUMEN DE DISTANCIAS MÍNIMAS ENTRE CENTROS DE ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE MATERIALES DE COMBUSTIBLES (ESTACIONES DE SERVICIOS, ESTACIONES DE CARBURACIÓN Y PLANTAS DE ALMACENAMIENTO DE GAS L.P.) CON CUALQUIER OTRO USO DE SUELO, PUBLICADA EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES EL 18 DE ABRIL DE 2011. NO VIOLA EL DERECHO DE LIBERTAD DE COMERCIO Y/O TRABAJO. Localización: [TA]; 10a. Época; 2a. Sala; Gaceta S.J.F.; Libro 5, Abril de 2014; Tomo I; Pág. 1011. 2a. XL/2014 (10a.). Registro No. 2 006 262.

<sup>3</sup> Bernardo Fernández, Alicia, Derecho urbanístico sancionador en el Estado Autonómico, Revista de estudios locales Cunal, Nº. Extra 1, Madrid, 1999, pp. 432-464.

