

Año: 2018

Expediente: 11784/LXXIV

# *H. Congreso del Estado de Nuevo León*



## LXXIV Legislatura

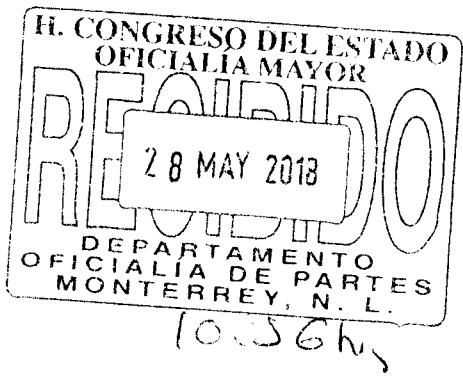
**PROMOVENTE** DIP. KARINA MARLEN BARRÓN PERALES, INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DE DIPUTADOS INDEPENDIENTES DE LA LXXIV LEGISLATURA.

**ASUNTO RELACIONADO:** MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA A LOS ARTÍCULOS 208, 209, 216 Y 383 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, EN RELACIÓN A LAS AUTORIZACIONES OTORGADAS PARA LA REALIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS., SE TURNA CON CARÁCTER DE URGENTE.

**INICIADO EN SESIÓN:** 30 de Mayo del 2018

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

**C.P. Pablo Rodríguez Chavarría**  
**Oficial Mayor**



**PRESIDENTA DEL CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.  
PRESENTE.-**

La que suscribe **DIPUTADA KARINA MARLEN BARRON PERALES**, integrante del Grupo Legislativo de Diputados Independientes, de la LXXIV Legislatura del Congreso del Estado, 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, proponemos la iniciativa de reforma por adición de un último párrafo al artículo 208, se adiciona con un último párrafo el artículo 209, se modifica el párrafo segundo del artículo 216 y se adiciona un inciso d) a la fracción IV del artículo 383 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, al tenor de la siguiente:

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El 28 de noviembre del año 2016, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el decreto por el que se expide la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la cual fija las normas básicas para planear, regular y ordenar el uso del territorio y los asentamientos humanos, con pleno respeto a los derechos humanos así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente.

Dentro de esta nueva ley se contempla la obligación de los fraccionamientos de realizar obras de urbanización, entre otras, las siguientes:

- La red de distribución de agua potable y sus tomas domiciliarias e hidrantes, la cual se deberá sujetar en su diseño, construcción y operación a las normas aplicables.
- La red de drenaje sanitario, descargas domiciliarias, subcolectores y colectores, y lineamientos que señale la autoridad u organismo operador de los Servicios de Drenaje Sanitario en la autorización respectiva
- La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales, conforme al diseño que autorice el organismo operador, de acuerdo con el plan de manejo integral de aguas pluviales
- La red de distribución de energía eléctrica y obras complementarias, las cuales deberán ser aprobadas por el organismo prestador del servicio, considerando que todas las obras dentro de un fraccionamiento deberán de ser subterráneas, excluyendo las líneas troncales
- El alumbrado público, el cual deberá contar con un sistema ahorrador de energía y ser conforme a las especificaciones municipales
- La nomenclatura, señalización vial y mobiliario urbano

Es de hacer notar, que recientemente diversos medios de comunicación señalan que nuevos fraccionamientos construidos en diversos Municipios, se encuentran en absoluto abandono por parte de las autoridades, debido a que no cuentan con alumbrado público, tomas de agua, gas, áreas verdes y de esparcimiento, que son necesarios para

la venta y autorización de los fraccionamientos. Otra problemática en el caso específico de Monterrey, es que algunos fraccionamientos construidos al Sur de la Ciudad se entregan sin tener barda perimetral; en lugar de ésta colocan malla ciclónica; entregan caseta de vigilancia sin las dimensiones convenidas; instalan tomas de agua clandestinas; es decir, sin solicitar el servicio ante organismo operador; o bien, los fraccionadores incumplen las estipulaciones pactadas en el contrato, lo cual ocasiona graves problemas a los compradores.

En dichos casos las personas que con un gran esfuerzo logran adquirir una casa, son defraudadas por los fraccionadores que se comprometen en los contratos a entregar el bien inmueble con determinadas especificaciones y al final incumplen, sin tener una sanción por parte de las autoridades. Lo lamentable es que los incumplimientos son reiterados; es decir, son las mismas irregularidades en la entrega y la misma fraccionadora. Por ello es necesario crear un candado en la ley que ponga fin a este tipo de abusos y establecer expresamente la prohibición de otorgar una nueva autorización a los fraccionadores que incumplan con las especificaciones pactadas.

La falta de alumbrado público genera inseguridad y es factor importante para el aumento de actos delictivos y vandálicos como robos a casa habitación, robos a automóviles, violaciones, etc.

El no contar con áreas verdes y de esparcimiento puede producir un aumento en el vandalismo, al no existir lugares de recreación para los menores.

Por recomendación de la Organización Mundial de la Salud (OMS), la cantidad de espacio público verde o recreativo, debe ser entre 10 y 15 metros cuadrados por individuo; sin embargo los espacios para recreación son escasos.

Actualmente la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, permite la autorización de nuevos fraccionamientos a los promotores que les hayan otorgado algún permiso previo, siempre y cuando hayan cumplido o estén cumpliendo con toda regularidad el desarrollo de las obras de urbanización y de habilitación de las áreas públicas; sin embargo, algunos fraccionamientos se entregan sin cumplir los planos arquitectónicos y no existe alguna sanción o impedimento para solicitar la aprobación de construir un nuevo fraccionamiento en la ley cuando los fraccionadores incumplen los proyectos autorizados.

Dentro de los principales problemas de equipamiento se encuentra la falta de alumbrado, tomas de agua, transporte, zonas recreativas, áreas verdes, inclusive obras de urbanización. Por otra parte, los incumplimientos al proyecto autorizado generalmente se presentan cuando se entregan fraccionamientos sin tener barda perimetral; en lugar de ésta colocan malla ciclónica; entregan caseta de vigilancia sin las dimensiones convenidas; instalan tomas de agua clandestinas; es decir, sin solicitar el servicio ante organismo operador, lo que ocasiona costos adicionales a los compradores.

***Es por ello que propongo que a quien se le haya autorizado realizar un fraccionamiento no podrá concedérsele una nueva***

***autorización para que emprendan otro si han incumplido las obras de urbanización y de habilitación de las áreas públicas, o construyan un proyecto diferente al autorizado por el Municipio.***

Asimismo, se propone que se sancione con multa al propietario o a los responsables solidarios con Multa desde 5000-cinco mil veces el salario mínimo prevaleciente en la zona económica hasta dos veces el valor de las acciones, obras o construcciones realizadas, ***cuando se incumplan las obras de urbanización y de habilitación de las áreas públicas, o se construya un proyecto diferente al autorizado por el Municipio.***

Por lo anterior, y

#### **C O N S I D E R A N D O**

Que el artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa, así como que la Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

La fracción V, inciso f) del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para otorgar licencias y permisos para construcciones.

El artículo 60 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano señala que la legislación local, en las materias objeto de dicha Ley, establecerá los requisitos para las autorizaciones, licencias o permisos de uso del suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones, condominios y para cualquier otra acción urbanística.

El artículo 11, fracción XII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, establece que corresponde a los municipios el otorgar o negar las solicitudes de autorizaciones, permisos o licencias de uso de suelo, uso de edificación, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones, parcelaciones, así como conjuntos urbanos, y demás trámites que regule dicha Ley y los reglamentos municipales en la materia, de acuerdo con los planes o programas de desarrollo urbano.

Asimismo, el artículo 78 de dicho ordenamiento establece que los fraccionamientos están obligados a realizar las obras de distribución de agua potable y sus tomas domiciliarias e hidrantes, la cual se deberá sujetar en su diseño, construcción y operación a las normas, especificaciones y lineamientos que le señale la autoridad u organismo operador de los servicios de agua potable en la autorización respectiva, la red de drenaje sanitario, descargas domiciliarias, subcolectores y colectores, la red u obras para el manejo integral de aguas pluviales, La red de distribución de energía eléctrica, las guarniciones y banquetas de concreto.

Por lo anterior se propone lo siguiente:

**ARTÍCULO ÚNICO.**- Se reforma por adición de un último párrafo el artículo 208, se adiciona con un último párrafo el artículo 209, se modifica el párrafo segundo del artículo 216 y se adiciona un inciso d) a la fracción IV del artículo 383 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, para quedar como sigue:

## **DECRETO**

Artículo 208. Quienes lleven a cabo alguno de los fraccionamientos señalados en las fracciones I al V del artículo 206 de esta Ley, estarán obligados a realizar las siguientes obras de urbanización:

I a XV...

En los nuevos fraccionamientos habitacionales o conjuntos urbanos habitacionales sujetos a régimen de propiedad en condominio horizontal, deberán establecer usos mixtos, equivalentes a por lo menos el 10%-diez por ciento del área vendible del fraccionamiento o conjunto, en donde se permitirán usos habitacionales, comerciales o de servicios, que no sean contaminantes, que no amenacen la seguridad, la salud y la integridad de las personas y que sean de bajo impacto.

**Queda estrictamente prohibida la autorización de nuevos fraccionamientos incluyendo sectores nuevos, a las personas físicas o morales que hayan incumplido total o parcialmente con las obras de urbanización y de habilitación de áreas públicas de algún fraccionamiento autorizado.**

Artículo 209. Los fraccionamientos señalados en las fracciones VI al IX del artículo 206 de esta Ley, estarán obligados a realizar las siguientes obras de urbanización:

I a VI...

**Queda estrictamente prohibida la autorización de nuevos fraccionamientos incluyendo sectores nuevos, a las personas físicas o morales que hayan incumplido total o parcialmente con las obras de urbanización y de habilitación de áreas públicas de algún fraccionamiento autorizado.**

Artículo 216. Los fraccionamientos podrán desarrollarse por sectores, debiendo integrarse con la estructura urbana existente de conformidad con las disposiciones que establezca la autoridad municipal. Cada sector o sección, cualquiera que sea su denominación, será considerada como un fraccionamiento para todos los efectos legales.

**A quienes se haya autorizado para realizar un fraccionamiento no podrá concedérseles una nueva autorización para que emprendan otro si han incumplido las obras de urbanización y de**

**habilitación de las áreas públicas, o construyan un proyecto diferente al autorizado por el Municipio.**

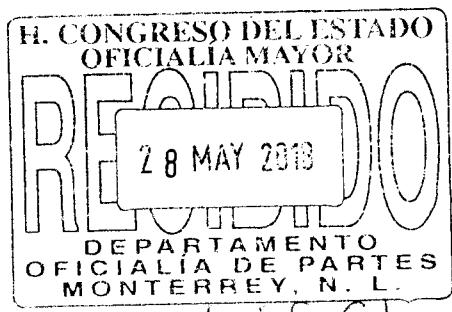
Artículo 383. Se sancionará con multa al propietario o a los responsables solidarios en los siguientes casos:

I a III

IV. Multa desde 5000-cinco mil veces el salario mínimo prevaleciente en la zona económica hasta dos veces el valor de las acciones, obras o construcciones realizadas:

a) a c)  
d) **Cuando se incumplan las obras de urbanización y de habilitación de las áreas públicas, o se construya un proyecto diferente al autorizado por el Municipio.**

**TRANSITORIO**



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

**MONTERREY N.L. MAYO DE 2018**

**DIP. KARINA MARLEN BARRON PERALES**