

Año: 2019

Expediente: 13234/LXXV

# *H. Congreso del Estado de Nuevo León*



## LXXV Legislatura

**PROMOVENTE:** CC. ARQUITECTO CARLOS ANTONIO ORTIZ GONZÁLEZ, INTEGRANTE DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C., VALENTÍN MARTÍNEZ CUELLAR, INTEGRANTE DE SOCIEDAD DE URBANISMO REGIÓN MONTERREY, A.C. Y SILVERIO SIERRA VELASCO, INTEGRANTE DE ACADEMIA NACIONAL DE ARQUITECTURA CAPÍTULO MONTERREY,

**ASUNTO RELACIONADO:** MEDIANTE EL CUAL PRESENTAN INICIATIVA DE REFORMA A DIVERSOS ARTÍCULOS DE LA LEY DE HACIENDA PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN. SE TURNARÁ CON CARÁCTER DE URGENTE.

**INICIADO EN SESIÓN:** 09 DE DICIEMBRE DEL 2019

**SE TURNÓ A LA (S) COMISION (ES):** Presupuesto

**C.P. Pablo Rodríguez Chavarría**

**Oficial Mayor**

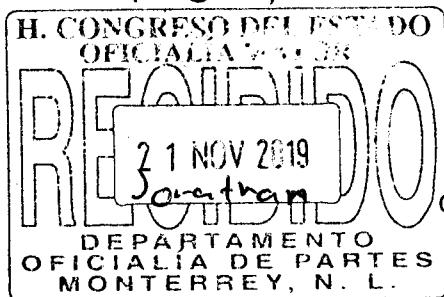
C. DIPUTADO JUAN CARLOS RUIZ GARCÍA

PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

P R E S E N T E . -

Las organizaciones COLEGIO DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN A.C., SOCIEDAD DE URBANISMO REGIÓN MONTERREY A.C. y ACADEMIA NACIONAL DE ARQUITECTURA CAPITULO MONTERREY acudimos de manera respetuosa y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 68 y 69 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, y los artículos 102 y 103 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, nos permitimos proponer la INICIATIVA REFORMA ADICIONANDO EL ARTICULO 65 BIS-3 A LA LEY DE HACIENDA PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN PARA OPERACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANOS ESTABLECIDOS EN LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

Justa y legal nuestra solicitud, esperamos que sea proveída de conformidad, aprobando la iniciativa de reforma propuesta.



ATENTAMENTE

ARQ. CARLOS ANTONIO ORTIZ GONZÁLEZ

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.

ARQ. VALENTÍN MARTÍNEZ CUELLAR

SOCIEDAD DE URBANISMO REGIÓN MONTERREY, A.C.

ARQ. SILVERIO SIERRA VELASCO

ACADEMIA NACIONAL DE ARQUITECTURA CAPITULO MONTERREY

## FICHA TÉCNICA

### Aprovechamientos urbanos optativos: Instrumento para la regeneración estratégica de la ciudad

#### Antecedentes:

La inadecuada gestión del territorio, ha fomentado la privatización de los beneficios que ofrece la ciudad sociabilizando los costos y externalidades consecuentes.

#### Definición:

Los **aprovechamientos urbanos optativos** son un instrumento regulatorio que permite hacer partícipes a los beneficiados por modificaciones en potencial urbano, en el financiamiento de la infraestructura requerida para la sustentabilidad de dicho potencial, basado en un modelo de desarrollo urbano transparente con participación pública, privada y ciudadana.

Es importante mencionar que no se trata de un impuesto por plusvalía o a la propiedad, ni tampoco de una carga obligatoria que busque desincentivar la inversión privada. Se trata de un instrumento de implementación estratégica para mitigar los costos de los impactos urbanos generados por incrementos en el aprovechamiento del uso del suelo urbano. Además, de ser un beneficio optativo sujeto a condiciones y aportaciones establecidas por la administración municipal en los llamados Programas Parciales.

#### Referencias Nacionales:

En ciudades como Guadalajara (*CUS Máximo*) o Ciudad de México (*Transferencia de Potencialidades*) ya aplican instrumentos similares.

#### Marco Legal -Federal:

*Artículo 88.* En términos de las leyes locales y federales aplicables, y sin perjuicio de lo previsto por la fracción IV del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, corresponderá a las autoridades de los distintos órdenes de gobierno la aplicación de mecanismos financieros y fiscales que permitan que los costos de la ejecución o introducción de infraestructura primaria, servicios básicos, otras obras y acciones de interés público urbano se carguen de manera preferente a los que se benefician directamente de los mismos.\*

\*Ley General de Asentamientos Humanos publicada en el 2016.

#### Marco Legal -Nuevo León:

*Artículo 91.* Los programas parciales deberán contener:

XI. Los mecanismos financieros y fiscales que, conforme a lo establecido en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, permitan que los impactos generados por cambios de usos de suelo, modificación el coeficientes o incrementos en densidades, así como los costos de la ejecución o introducción de infraestructura primaria, servicios básicos, otras obras de interés público urbano; se carguen de manera preferente a los que se benefician directamente de los mismos;

\*\*Ley de Desarrollo Urbano de NL. publicada en el 2017

#### Aprovechamientos urbanos optativos en Nuevo León – Siguientes pasos:

- I. Reforma a la Ley de Hacienda para los Municipios en el Estado de Nuevo León – (Congreso del Estado)
- II. Instrumentación en Programas Parciales de Desarrollo Urbano y consideración en Reglamentos Municipales – (Ayuntamientos)

Actualmente la iniciativa se ha presentado a algunos alcaldes de la zona metropolitana de Monterrey; regidores de distintos cabildos; así como a organizaciones de la sociedad civil, quienes han manifestado su apoyo para la instrumentación de esta iniciativa.

# **INICIATIVA DE REFORMA ADICIONANDO EL ARTICULO 65 BIS-3 A LA LEY DE HACIENDA PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN PARA OPERACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANOS ESTABLECIDOS EN LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN.**

## **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El Estado de Nuevo León es uno de los más importantes impulsores del desarrollo a nivel nacional, por lo que es de suma importancia fortalecer su desarrollo territorial y urbano con el propósito de garantizar su funcionalidad, movilidad, sustentabilidad y seguridad, lo anterior hace necesario el diseño de nuevos instrumentos e incentivos de colaboración y participación entre el sector público y/o privado que se traduzcan en recursos que beneficien a nuestra comunidad y generen beneficio social.

En este orden de ideas en los últimos años el desarrollo territorial y urbano se ha convertido en un tema prioritario desde el punto de vista legislativo y ejecutivo, un ejemplo de lo anterior es que el 28 de noviembre de 2016, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el decreto por el que se expide una nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la cual las bases generales para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país.

La Ley establece la concurrencia entre los diferentes niveles de gobierno: Federal, Estatal y Municipal para garantizar una efectiva congruencia, coordinación y participación en la fundación, crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población y asentamientos humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos, lo anterior implica armonizar sus legislaciones, programas, planes y políticas públicas.

Atendiendo el principio de coherencia y racionalidad el Estado debe desarrollar las acciones necesarias para potencializar el aprovechamiento y administración eficiente de los recursos públicos, además de fomentar la colaboración con el sector privado y/o sociedad civil en el marco de los planes y programas de desarrollo urbano, en este orden de ideas, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en su artículo 88 establece que:

"Art. 88: (...) corresponderá a las autoridades de los distintos órdenes de gobierno la aplicación de mecanismos financieros y fiscales que permitan que los costos de la ejecución o introducción de infraestructura primaria, servicios básicos, otras obras y acciones de interés público urbano se carquen de manera preferente a los que se benefician directamente de los mismos. Así como

aquellos que desincentiven la existencia de predios vacantes y subutilizados que tengan cobertura de infraestructura y servicios. Para dicho efecto, realizará la valuación de los predios antes de la ejecución o introducción de las infraestructuras, para calcular los incrementos del valor del suelo sujetos a imposición fiscal.”

Por su parte, la Constitución Política del Estado de Nuevo León en su artículo 23, párrafo cuarto, faculta al Congreso del Estado para legislar en materia de Desarrollo Urbano, contemplando el beneficio social como el interés superior y eje rector en la materia.

El 27 de noviembre del 2017, un año después que se impone a los Estados la obligación de adecuar los ordenamientos reglamentarios en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, se expide la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

En la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en su artículo 91, fracción XI,

“Art. 91: Los programas especiales deberán contener (...) XI. Los mecanismos financieros y fiscales que, conforme a lo establecido en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, permitan que los impactos generados por cambios de usos de suelo, modificación en coeficientes o incremento en densidades, así como los costos de la ejecución o introducción de infraestructura primaria, servicios básicos, otras obras y acciones de interés público urbano; se carguen de manera preferente a los que se benefician directamente de los mismos;”

Estos mecanismos financieros y fiscales tienen como propósito establecer reglas que permitan hacer partícipes a los beneficiarios por modificaciones en potenciales urbanos en el financiamiento de infraestructura requerida para la sustentabilidad de dicho potencial y la mitigación del impacto generado.

Es por esto que consideramos, quienes suscribimos esta iniciativa, que ciertos mecanismos financieros y/o fiscales, por ejemplo, el cobro de los derechos por beneficios directos obtenidos por aprovechamientos urbanos optativos, que mencionan tanto la **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano** en su artículo 88, o la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León en su artículo 91**, fracción XI, deben ser instrumentos útiles y accesibles que detonen oportunidades para el desarrollo sustentable de los Municipios, pues a partir de la captación de dichos recursos se puede fortalecer la inversión en

infraestructura, financiamiento de programas y proyectos urbanos del mismo municipio.

De lo anteriormente enunciado se advierte la necesidad de tener con herramientas financieras para asegurar la sana convivencia entre los habitantes del municipio. No obstante, al realizar una revisión en los ordenamientos vigentes se evidencia que no se cuenta con preceptos jurídicos actualizados y el medio ideal por el que los municipios puedan captar recursos relacionados con los beneficios directos generados por cambios de usos de suelo, modificación en coeficientes o incremento en densidades, por lo que es necesario reformar y adicionar la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, de tal suerte se propone, entre otras cosas, las siguientes:

- Establecer la base normativa necesaria para el desarrollo e implementación de lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos y la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Nuevo León respecto al desarrollo de mecanismos financieros y fiscales.
- Establecer un lenguaje homologado sobre los mecanismos financieros o fiscales de los cuales se hará cargo el municipio, donde se identifiquen sus características, requisitos y alcances.
- Establecer las facultades y competencias de las diferentes instancias de la administración pública municipal para su operación.

#### **Del Aprovechamiento Urbano Optativo.**

Sin duda alguna el desarrollo urbano y territorial del Estado y Municipios requieren de instrumentos que incentiven la participación del sector público y privado, en ese sentido, los derechos de aprovechamiento urbano optativo representan una opción a través del cual los Ayuntamientos pueden captar recursos para el mejoramiento del espacio público.

Es fundamental que dichos recursos sean destinados a los Municipios que los generaron de acuerdo a los planes y programas parciales correspondientes.

El aprovechamiento urbano optativo tiene como fundamento los principios de productividad, eficiencia, protección y progresividad del Espacio Público y la Infraestructura Pública a partir de:

- a) Hacer partícipes a quienes se benefician por las modificaciones en sus lineamientos urbanos en la mitigación de los impactos generados por dichas modificaciones.

- b) Creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos.
- c) Maximizar la capacidad de los Municipios para captar recursos.
- d) Atracción de inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica.
- e) Creación de condiciones para el mantenimiento y mejoras de espacios públicos.

En este orden de ideas, la presente iniciativa tiene como propósito cumplir con lo dispuesto por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, lo cual permitirá generar condiciones y recursos necesarios que atiendan y favorezcan las necesidades de los habitantes neoloneses e impacten positivamente en sus Municipios a mediano y largo plazo.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se pone a consideración de este H. Congreso el siguiente proyecto de reforma a la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, para la operación de aprovechamientos urbanos optativos establecidos en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

## **PROYECTO DE DECRETO**

**ARTICULO PRIMERO.** – Se adiciona un artículo 65-Bis-3 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, para quedar como sigue:

**Artículo 65 bis-3.-** Las personas que soliciten el aprovechamiento urbano optativo, relativo al incremento del CUS o la densidad, previamente establecidos en un Programa Parcial de Desarrollo Urbano o reglamento correspondiente, pagaran contribución especial para la incorporación y el mejoramiento del espacios público, la infraestructura; y otras obras y acciones de interés público urbano en la zona en donde se ubique el inmueble, según la densidad y/o metros cuadrados a incrementar, que será el que se obtenga de la aplicación de la siguiente formula:

$$PA = SDO * VM^2 * PCT$$

Dónde:

**PA** Es el pago por aprovechamiento

**SDO** Es la superficie y/o densidad optativa

**VM<sup>2</sup>** Es el valor catastral del metro cuadrado de terreno

**PCT** Es un porcentaje del costo del terreno

El porcentaje será del 10% al 50%<sup>1</sup>, según se establezca en el programa de desarrollo urbano o reglamento correspondiente o en los programas y políticas de densificación que el Ayuntamiento al efecto expida.

**La superficie o densidad optativa se obtiene de la siguiente fórmula:**

$$SDO = \frac{CUS_{max} - CUS_b}{CUS_b} + \frac{D_{max} - D_b}{D_b} * M^2 t$$

Dónde:

**CUS<sub>max</sub>** Es el Coeficiente de Uso de Suelo máximo posible

**CUS<sub>b</sub>** Es el Coeficiente de Uso de Suelo base

**D<sub>max</sub>** Es la Densidad máxima posible

**D<sub>b</sub>** Es la Densidad base

**M<sup>2</sup> t** Son los Metros cuadrados del terreno sujeto del aprovechamiento

---

<sup>1</sup> Se considera que el valor del terreno representa el 50% el costo total del inmueble, fuente: <http://www.elfinanciero.com.mx/monterrey/principal-costo-de-vivienda-es-el-valor-de-la-tierra-expertos>:

Por lo tanto, si el costo del terreno es hasta el 50%, al tratarse de la venta de aire, esta variable puede reducirse hasta llegar al 25%.