

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVI Legislatura

PROMOVENTE: CC. DIP. IRAÍS VIRGINIA REYES DE LA TORRE Y DIP. TABITA ORTIZ HERNÁNDEZ, INTEGRANTES DE LA LXXVI LEGISLATURA; ASÍ COMO LOS CC. LIC. LUIS DONALDO COLOSIO RIOJAS, PRESIDENTE MUNICIPAL DE MONTERREY Y MTRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO, SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

C. DIP. DENISSE DANIELA PUENTE MONTEMAYOR, INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA LXXVI LEGISLATURA,

ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL PRESENTAN INICIATIVA DE REFORMA A LOS ARTÍCULOS 257, 281, 283 Y 285 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN. SE TURNA CON CARÁCTER DE URGENTE.

MANIFESTANDO SU INTENCIÓN DE SUSCRIBIRSE A LA INICIATIVA DE REFORMA PRESENTADA POR LOS CC. DIP. IRAÍS VIRGINIA REYES DE LA TORRE Y DIP. TABITA ORTIZ HERNÁNDEZ, INTEGRANTES DE LA LXXVI LEGISLATURA; ASÍ COMO LOS CC. LIC. LUIS DONALDO COLOSIO RIOJAS, PRESIDENTE MUNICIPAL DE MONTERREY Y MTRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO, SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

INICIADO EN SESIÓN: 14 DE DICIEMBRE DEL 2023

SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES): INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO

Mtra. Armida Serrato Flores

Oficial Mayor

01



CC. DIPUTADOS INTEGRANTES DE LA LXXVI LEGISLATURA
AL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN,

2 S/A

Presentes.-

Los suscritos, C. Presidente Municipal de Monterrey, Licenciado Luis Donaldo Colosio Riojas, y C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Licenciada Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Diputada Irais Virginia Reyes de la Torre y demás integrantes del Grupo Legislativo Movimiento Ciudadano, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 87 y 88 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, 102, 103, 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, y demás correlativos aplicables, ocurrimos por este medio a fin de someter a su consideración la presente **Iniciativa de Reforma a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en sus artículos 257 fracción VIII, 281, 283 y 285**, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Uno de los parámetros para medir el crecimiento de una sociedad es el desarrollo urbano, el cual, a medida que la expansión demográfica avanza va adquiriendo un cariz de cada vez mayor importancia, en especial al irse agotando las reservas territoriales.

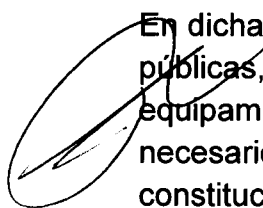
El suelo, en sociedades urbanas como la Zona Metropolitana de Monterrey es un auténtico patrimonio natural infravalorado y del cual se ha abusado históricamente, primero, por una falta de visión a largo plazo que permitiera un orden en su desarrollo, y segundo, porque su utilización comercial se ponderó más que los servicios ambientales que el suelo permite, tales como parques, áreas naturales protegidas y zonas verdes, necesarias para el desarrollo humano.

Lo anterior ha impactado negativamente en la calidad de vida de los habitantes de Nuevo León, pues el proceso histórico de conversión de las tierras de uso natural a residencial, comercial o industrial se acelera en áreas urbanas con expansión horizontal, lo cual resulta más evidente en la periferia de las ciudades.

Las primeras etapas corresponden a la proyección arquitectónica y de viabilidad física del proyecto, mientras que, a partir de lo contemplado en la fracción VI, inicia la vida comercial del proyecto, misma que concluye cuando, en un fraccionamiento, la totalidad de los lotes han sido vendidos, procediendo entonces la solicitud de la Constancia de terminación de obras y liberación de garantías (fracción VIII) y por último la municipalización de los espacios que así corresponda, por ministerio de ley (fracción IX).

Esta última etapa, denominada coloquialmente “la entrega al municipio” de los espacios que deben cederse para áreas verdes, servicios públicos e infraestructura urbana, ha sido objeto de controversia en los últimos años, pues en no pocas ocasiones el fraccionador ha sido omiso en llevarla a cabo.

La municipalización, conforme al artículo 283 de la mencionada ley, tiene por objeto que el municipio se haga cargo de los servicios públicos que competen, y se formaliza mediante una simple acta de entrega-recepción firmada por el fraccionador y el Municipio por conducto de sus representantes legales.



En dicha entrega-recepción se otorga al Municipio el pleno dominio de las áreas públicas, es decir, las vialidades, áreas destinadas a jardines, parques, plazas, equipamiento educativo público, espacios deportivos y en general todo lo necesario para dar cumplimiento al imperativo contenido en el artículo 115 constitucional antes citado.

Lo anterior es un condicionante necesario para el orden urbano, pues asegura al gobernado que la autoridad contará con las reservas territoriales necesarias para la prestación de los servicios necesarios para su desarrollo humano, por ello es que su garantía no sólo es una condicionante previa a la autorización del proyecto, sino que debe ser objeto de caución, según lo dispone el artículo 153 fracción IV de la ley en comento.

Asimismo, es obligación a cargo del fraccionador, a lo largo de la vida del proyecto, mantener y conservar las obras de urbanización de manera satisfactoria hasta su entrega o municipalización, así como cubrir los gastos que se generen con motivo del alumbrado público y la recolección de basura, los servicios de agua potable y drenaje sanitario, electricidad, arborización y vigilancia del predio y equipamiento instalado.

Es el caso, que hasta el momento en que se concrete la municipalización, la autoridad no puede ejercer derecho alguno respecto de esos espacios, correspondiéndole al fraccionador las obligaciones antes señaladas, contra las cauciones a que se refiere el numeral 153 en caso de impago; sin embargo, si al finalizar la venta de la totalidad de los inmuebles, estas áreas municipales no son entregadas debidamente y las garantías se agotan, el gobernado queda en estado de indefensión y en desamparo, pues no existe manera legal de que el Municipio pueda hacerse cargo de las áreas públicas necesarias para la prestación de los servicios públicos, y el fraccionador agotó ya las instancias -y cauciones- legalmente exigibles.

Por lo anterior, en aras de brindar al particular certeza jurídica en cuanto a la prestación de los servicios públicos, así como para facilitar el acceso del Municipio a las áreas necesarias para el mismo objeto, se propone a esta Honorable Asamblea una reforma a la ley de la materia, a fin de precisar que, una vez agotadas las instancias del proyecto de urbanización correspondiente, se consideren municipalizadas o entregadas dichas áreas, por el transcurso del tiempo.

La reforma que proponemos se visualiza en el siguiente cuadro comparative:
Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León:

DICE:	DEBE DECIR:
Artículo 257. El interesado en fraccionar y urbanizar el suelo deberá: I.- a VII.- ... VIII. Solicitar prórrogas para la terminación de las obras de urbanización y reducción de las garantías cuando existan causas justificadas a juicio de la autoridad;	Artículo 257.- ... I.- a VII.- ... VIII. Solicitar prórrogas para la terminación de las obras de urbanización y reducción de las garantías en los siguientes supuestos:

IX. Solicitar la constancia de terminación de obras y la liberación de las garantías otorgadas; y

X. Solicitar la municipalización del fraccionamiento;

Artículo 281. De estar debidamente realizadas las obras de urbanización de un fraccionamiento, la constancia de terminación de obras deberá ser emitida por el Municipio en un término no mayor de 40-cuarenta días hábiles contados a partir de la presentación de la solicitud correspondiente.

Artículo 283. La municipalización de un fraccionamiento tendrá por objeto que el Municipio se haga cargo de la prestación de los servicios públicos que le correspondan en concordancia con el artículo 213 de la presente Ley y se formalizará mediante un acta de entrega recepción que será firmada por el interesado y el Municipio en un

1. **Caso fortuito, lo cual implica un evento de la naturaleza y que es impredecible.**
2. **Fuerza mayor, lo cual implica un evento causado por el hombre y que es inevitable.**
3. **Situación económica del promovente en el desfase del programa de obra.**

IX.- a X.- ...

Artículo 281. De estar debidamente realizadas las obras de urbanización de un fraccionamiento, **previa comprobación fehaciente por parte de la autoridad municipal**, la constancia de terminación de obras deberá ser emitida por el Municipio en un término no mayor de 40-cuarenta días hábiles contados a partir de la presentación de la solicitud correspondiente.

Artículo 283. La municipalización de un fraccionamiento tendrá por objeto que el Municipio se haga cargo de la prestación de los servicios públicos que le correspondan en concordancia con el artículo 213 de la presente Ley y se formalizará mediante un acta de entrega recepción que será firmada por el interesado y el Municipio en un

término no mayor de 10-diez días hábiles contados a partir de la presentación de la solicitud correspondiente.

Artículo 285. A solicitud del interesado y cuando se haya desarrollado un fraccionamiento por sectores o etapas, se podrán llevar a cabo entregas parciales del mismo, con la correspondiente liberación de garantías, siempre y cuando se presente un programa y calendario de trabajo de las obras restantes. El acta servirá como comprobante de la liberación de garantías

término no mayor de 10-diez días hábiles contados a partir de la presentación de la solicitud correspondiente, **lo anterior, una vez que esté debidamente comprobado el cumplimiento y realización total de las obras según se advierta del acta de entrega recepción señalada.**

Artículo 285. A solicitud del interesado y cuando se haya desarrollado un fraccionamiento por sectores o etapas, se podrán llevar a cabo entregas parciales del mismo, con la correspondiente liberación de garantías, siempre y cuando se presente un programa y calendario de trabajo de las obras restantes, **previamente validados por la autoridad municipal competente.** El acta servirá como comprobante de la liberación de garantías.

La parte interesada una vez culminadas las obras, contará con el plazo de 20 días hábiles posteriores a dicho término para solicitar la constancia de terminación. Para efectuar la recepción de obras a cargo de las dependencias u organismos operadores de los servicios de infraestructura, como lo son Dirección de Patrimonio, Secretaría de Servicios Públicos, Ecología,

	Movilidad, entre otras, deberán realizarse por las dependencias competentes, quienes llevarán a cabo las diligencias, revisiones, verificaciones, estudios, y análisis que se estimen necesarios a efecto de comprobar cabalmente el cumplimiento de las obras, para así, resolver en consecuencia.
--	--

Por lo antes expuesto y fundado, solicitamos de la manera más atenta, a la Presidencia del H. Congreso, dictar el trámite legislativo que corresponda, a efecto de que se apruebe en sus términos, el siguiente:

DECRETO

Artículo único.- Se reforman por modificación los artículos 257 fracción VIII, 281, 283 y 285; y se adiciona un segundo párrafo al artículo 285; todos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, para quedar como sigue:

Artículo 257.- ...

I.- a VII.- ...

VIII. Solicitar prórrogas para la terminación de las obras de urbanización y reducción de las garantías en los siguientes supuestos:

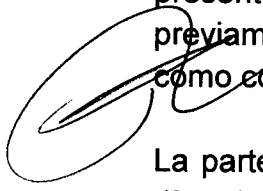
1. Caso fortuito, lo cual implica un evento de la naturaleza y que es impredecible.
2. Fuerza mayor, lo cual implica un evento causado por el hombre y que es inevitable.
3. Situación económica del promovente en el desfase del programa de obra.

IX.- a X.- ...

Artículo 281. De estar debidamente realizadas las obras de urbanización de un fraccionamiento, previa comprobación fehaciente por parte de la autoridad municipal, la constancia de terminación de obras deberá ser emitida por el Municipio en un término no mayor de 40-cuarenta días hábiles contados a partir de la presentación de la solicitud correspondiente.

Artículo 283. La municipalización de un fraccionamiento tendrá por objeto que el Municipio se haga cargo de la prestación de los servicios públicos que le correspondan en concordancia con el artículo 213 de la presente Ley y se formalizará mediante un acta de entrega recepción que será firmada por el interesado y el Municipio en un término no mayor de 10-diez días hábiles contados a partir de la presentación de la solicitud correspondiente, lo anterior, una vez que esté debidamente comprobado el cumplimiento y realización total de las obras según se advierta del acta de entrega recepción señalada.

Artículo 285. A solicitud del interesado y cuando se haya desarrollado un fraccionamiento por sectores o etapas, se podrán llevar a cabo entregas parciales del mismo, con la correspondiente liberación de garantías, siempre y cuando se presente un programa y calendario de trabajo de las obras restantes, previamente validados por la autoridad municipal competente. El acta servirá como comprobante de la liberación de garantías.



La parte interesada una vez culminadas las obras, contará con el plazo de 20 días hábiles posteriores a dicho término para solicitar la constancia de terminación. Para efectuar la recepción de obras a cargo de las dependencias u organismos operadores de los servicios de infraestructura, como lo son Dirección de Patrimonio, Secretaría de Servicios Públicos, Ecología, Movilidad, entre otras, deberán realizarse por las dependencias competentes, quienes llevarán a cabo las diligencias, revisiones, verificaciones, estudios, y análisis que se estimen necesarios a efecto de comprobar cabalmente el cumplimiento de las obras, para así, resolver en consecuencia.

TRANSITORIOS:

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

SEGUNDO.- Los Municipios dispondran de un plazo de hasta 90 días naturales posteriores a la entrada en vigor del presente Decreto, para reformar sus reglamentos.



Monterrey, Nuevo León a fecha de su presentación

Lic. Luis Donaldo Colosio Riojas
Presidente Municipal de Monterrey

Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro
Secretaria de Desarrollo Urbano
Sostenible del Municipio de
Monterrey

Dip. Iraís Virginia Reyes de la Torre
Diputada integrante de la LXXVI
Legislatura

Dip. Eduardo Gaona Domínguez

**Dip. Sandra Elizabeth Pámanes
Ortíz**

Dip. Tabita Ortiz Hernández

**Dip. Brenda Lizbeth Sánchez
Castro**

Dip. Norma Edith Benítez Rivera

Dip. María Guadalupe Guidi Kawas

**Dip. María del Consuelo Gálvez
Contreras**

**Dip. Carlos Rafael Rodríguez
Gómez**

Dip. Roberto Carlos Farías García

Dip. Héctor García García

**Integrantes del Grupo Legislativo de Movimiento Ciudadano
LXXVI Legislatura del H. Congreso del Estado de Nuevo León**

Anexo 17982
14-DIC-2023

Monterrey, Nuevo León, a 13 de diciembre de 2023

Asunto: Suscribir Iniciativa

DIP. MAURO GUERRA VILLAREAL
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA
H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

Por medio de la presente hago de su conocimiento que es la intención de una servidora suscribir la iniciativa por la que se reforman por modificación los artículos 257 fracción VIII, 281, 283 y 285; y se adiciona un segundo párrafo al artículo 285; todos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, promovida por los CC. Lic. Luis Donaldo Colosio Riojas, alcalde de Monterrey, Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria de Desarrollo urbano Sostenible del Municipio de Monterrey de la Dip. Iraís Virginia reyes de la Torre, integrante de la LXXVI Legislatura del H. Congreso del estado de Nuevo León.

Sin otro en particular quedo de usted manifestando mi voluntad.

Atentamente:


Dip. Denisse Daniela Puente Montemayor
Grupo Legislativo Movimiento Ciudadano
LXXVI Legislatura H. Congreso del Estado de Nuevo León



S/A