

Año: 2012

Expediente: 7466/LXXIII

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXIII Legislatura

PROMOVENTE: C. DIP. FRANCISCO REYNALDO CIENFUEGOS MARTÍNEZ,
INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DEL PARTIDO REVOLUCIONARIO
INSTITUCIONAL DE LA LXXIII LEGISLATURA

ASUNTO RELACIONADO A: MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA A LA
FRACCIÓN VIII DEL ARTÍCULO 201 Y A LA FRACCIÓN II DEL ARTÍCULO 221 DE LA LEY DE
DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

INICIADO EN SESIÓN: 03 de Octubre del 2012

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

Lic. Antonio Perales Elizondo

Oficial Mayor

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXIII Legislatura

PROMOVENTE: C. DIP. FRANCISCO REYNALDO CIENFUEGOS MARTÍNEZ,
INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DEL PARTIDO REVOLUCIONARIO
INSTITUCIONAL DE LA LXXIII LEGISLATURA

ASUNTO RELACIONADO A: MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA A LA
FRACCIÓN VIII DEL ARTÍCULO 201 Y A LA FRACCIÓN II DEL ARTÍCULO 221 DE LA LEY DE
DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

INICIADO EN SESIÓN: 03 de Octubre del 2012

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

Lic. Antonio Perales Elizondo

Oficial Mayor



**Grupo
Legislativo**

**DIPUTADO LUIS DAVID ORTIZ SALINAS,
PRESIDENTE
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**

Los suscritos ciudadanos Diputados integrantes del Grupo Legislativo del Partido Revolucionario Institucional de la LXXIII Legislatura al Congreso del Estado, en ejercicio de las atribuciones establecidas en la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, en sus artículos 68 y 69, así como los diversos 102 y 103 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, presentamos a esta Soberanía, **Iniciativa de reforma a la fracción VIII del artículo 201 y a la fracción II del artículo 221**, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, lo anterior bajo la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El artículo 221 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado define la subdivisión como la partición de un predio ubicado dentro del área urbana o de reserva para el crecimiento urbano de los centros de población en dos o más fracciones y que no requiere del trazo de una o más vías públicas, estableciendo las normas básicas para llevar a cabo la misma.

Por su parte en la fracción VIII del artículo 201 de la Ley antes mencionada se precisa que las subdivisiones en predios que no forman parte de fraccionamiento autorizado deberán ceder el 17% de la superficie total del predio, únicamente cuando se trate de subdivisiones de predios de 5,000

metros cuadrados o más, en caso de ser menores pueden optar por la cesión o el pago.

La anterior disposición no distingue entre el uso de suelo pretendido para el terrero (habitacional, industrial u otro), no obstante, debe entenderse que únicamente aplica a usos habitacionales.

En otras palabras, para una correcta interpretación de la regla es necesario revisar lo previsto en el artículo 221, fracción II, de la misma Ley, en el cual se establece que la cesión a favor del Municipio deberá realizarse según el uso del suelo predominante que señale el plan de desarrollo urbano aplicable.

De lo anterior deviene que si Programa de Desarrollo Urbano prevé un uso de suelo industrial, el particular deberá ceder únicamente el 7%.

Consideramos que esto se encuentra perfectamente complementado, no representando problema alguno en su interpretación y aplicación por las autoridades municipales.

La situación a atender surge cuando en las disposiciones en comento no se preceptúa que cuando un particular ya cumplió con la obligación de ceder áreas a favor de municipio por la correspondiente acción de crecimiento urbano, en este caso una subdivisión, no quedé afecto nuevamente por la acción de volver a hacer la donación.

A manera de ejemplo, recientemente las empresas Caterpillar y Grupo Mars, cuyas plantas se ubican en García y Santa Catarina, Nuevo León, respectivamente, reportaron haber tener dificultades para la obtención de los permisos municipales de construcción que permitieran ampliar sus naves industriales. Mientras las empresas argumentan que previamente ya habían cumplido con la obligación de ceder suelo a los Municipios para la formación de áreas verdes, las autoridades municipales, ante la falta de claridad de las disposiciones urbanísticas referentes a subdivisiones en predios ubicados fuera de fraccionamientos autorizados, exigían nuevamente la cesión de suelo por la nueva acción urbanística.

Por otra parte, en fraccionamientos de urbanización inmediata se presenta una situación similar, a los dueños de lotes que quieren realizar una subdivisión la autoridad municipal exige nuevamente realizar la correspondiente cesión de áreas verdes, o en su caso el pago.

Este escenario ha terminado por frenar importantes proyectos de expansión de empresas que previamente cumplieron con la obligación de ceder suelo al Municipio.

En el sector residencial, el contexto no ha sido distinto. Los propietarios han preferido por no realizar la subdivisión de sus predios, pues en la mayoría de los casos resulta alta la cantidad de metros cuadrados que tendrían que ceder a los Municipios o bien por el pago correspondiente, en caso de optar por esta opción.

Nuevo León se ha caracterizado siempre por promover un entorno atractivo y competitivo, atrayendo importantes flujos de inversión local, nacional y extranjera, logrando generar una gran cantidad de empleos.

Como legisladores debemos de tener el compromiso y la convicción de realizar las reformas necesarias al marco normativo vigente en nuestra entidad, que coadyuve a promover sus fortalezas y a diseñar una estrategia realista para consolidar la atracción de inversiones e impactar favorablemente el empleo.

La actual legislación de desarrollo urbano es congruente y armónica con esos objetivos, no obstante, como todo marco normativo es perfectible, encontrando oportuno clarificar y precisar en la Ley que cuando las subdivisiones de predios provenientes de otra subdivisión autorizada, en la cual se haya establecido y cumplido la obligación de otorgar al Municipio áreas de donación, no quedarán afectadas por la obligación de volver a hacer dicha donación.

Con ello se contribuiría a ofrecer una mayor certeza jurídica a los proyectos de inversión en el sector inmobiliario, a la vez que se fomenta el crecimiento económico de nuestro Estado.

Por último, solicitamos a la Comisión de Dictamen Legislativo que si considera oportuno y conveniente realizar modificaciones a la redacción propuesta, se efectúen las mismas con la opinión previa de los Municipios

de la Zona Conurbada de Monterrey, ello con fundamento en el artículo 109 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado.

Por lo anteriormente expuesto y fundado solicito a esta Presidencia dictar el trámite legislativo correspondiente a efectos de que se apruebe en sus términos el siguiente proyecto de:

D E C R E T O

ARTÍCULO ÚNICO.- Se reforma por adición de un segundo párrafo la fracción VIII del artículo 201 y la fracción II por modificación del artículo 221, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 201. ...

I a VII. ...

VII Subdivisiones en predios que no forman parte de fraccionamiento autorizado: se deberá ceder el 17% -diecisiete por ciento de la superficie total del predio, únicamente cuando se trate de subdivisiones de predios de 5,000 -cinco mil metros cuadrados o más de superficie; tratándose de predios menores a 5,000 -cinco mil metros cuadrados, si el área no es adecuada a las funciones públicas del Municipio se podrá hacer la cesión o el pago correspondiente en cuyo caso se tomará como base el valor

comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá una vigencia de 3 -tres meses.

Tratándose de la subdivisión de predios provenientes de otra subdivisión autorizada, en la cual se haya establecido y se acredite haber cumplido con la obligación descrita en el párrafo anterior, no quedarán afectadas por la obligación de volver a hacer la cesión o el pago; y

IX. ...

...

...

ARTÍCULO 221. ...

I. ...

II. Los predios sujetos a subdivisión ubicados fuera de fraccionamientos autorizados, deberán ceder al Municipio el área municipal correspondiente conforme a lo dispuesto por el artículo 201, fracción VIII, de esta Ley, según el uso del suelo predominante que señale el plan de desarrollo urbano aplicable, **tratándose de la subdivisión de predios provenientes de otra subdivisión autorizada, en la cual se haya establecido y se acredite haber cumplido con esta**

obligación, no quedarán afectadas por la obligación de volver a hacer la cesión o el pago;

III a IV. ...

TRANSITORIO

ARTÍCULO ÚNICO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León.

Monterrey, Nuevo León, a 19 de Septiembre de 2012

GRUPO LEGISLATIVO DEL PARTIDO REVOLUCIONARIO INSTITUCIONAL

DIPUTADO CARLOS BARONA
MORALES

DIPUTADO GUSTAVO FERNANDO
CABALLERO CAMARGO

Maria de la Luz Campos A.
DIPUTADA MARÍA DE LA LUZ CAMPOS
ALEMÁN

Juan Manuel Cava
DIPUTADO JUAN MANUEL CAVAZOS
BALDERAS

Francisco Reynaldo Cienfuegos
DIPUTADO FRANCISCO REYNALDO
CIENFUEGOS MARTÍNEZ

Pablo Elizondo García
DIPUTADO PABLO ELIZONDO GARCÍA



**Grupo
Legislativo**



DIPUTADO OSCAR ALEJANDRO
FLORES TREVINO



DIPUTADO FERNANDO GALINDO
ROJAS



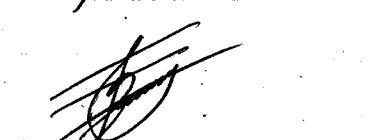
DIPUTADO JOSE ANTONIO GONZALEZ
VILLARREAL



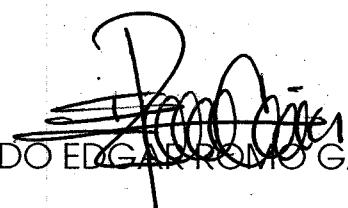
DIPUTADO JOSE JUAN GUAJARDO
MARTINEZ



DIPUTADO JOSÉ SEBASTIÁN MAIZ
GARCÍA



DIPUTADO ERNESTO JOSÉ
QUINTANILLA VILLARREAL



DIPUTADO EDGAR ROMO GARCÍA



DIPUTADO CÉSAR ALBERTO SERRA DE
LEÓN



DIPUTADO DANIEL TORRES CANTÚ