



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

COMISIONES UNIDAS DE DESARROLLO URBANO Y PUERTOS, Y DE ESTUDIOS LEGISLATIVOS

HONORABLE ASAMBLEA LEGISLATIVA:

A las Comisiones Unidas de Desarrollo Urbano y Puertos y de Estudios Legislativos se turnó, para estudio y dictamen, la Iniciativa con proyecto de Decreto por el que se reforman la fracción VIII del artículo 156 y la fracción III del artículo 279, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, promovida por el Diputado Juan Ovidio García García, integrante del Grupo Parlamentario de MORENA de la Legislatura 65 Constitucional del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas.

Al efecto quienes integramos las Comisiones antes citadas, con fundamento dispuesto en los artículos 35, párrafos 1 y 2, inciso k); 36, inciso d); 43, inciso e); 44; 45; 46, párrafo 1; y 95, párrafos 1, 2, 3 y 4, de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, procedimos al estudio de la Iniciativa de referencia, a fin de emitir nuestra opinión a través del siguiente:

D I C T A M E N

I. Antecedentes

La iniciativa de mérito fue debidamente recibida y turnada, por la Presidencia de la Mesa Directiva a las comisiones que formulan el presente Dictamen, cuyos integrantes tuvimos a bien reunirnos en la Sala de Comisiones de este Congreso



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, a fin de analizar y emitir nuestra opinión sobre la acción legislativa que nos ocupa.

II. Competencia

Este Poder Legislativo es competente para conocer y resolver en definitiva el presente asunto, con base en lo dispuesto por el artículo 58, fracción I, de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, que le otorga facultades a este Congreso del Estado para expedir, reformar y derogar las leyes y decretos que regulan el ejercicio del poder público.

III. Objeto de la acción legislativa

La acción legislativa en estudio tiene por objeto establecer sanciones a los fraccionadores que omitan escriturar a favor del municipio las áreas que por ley están obligadas a donar.

IV. Análisis del contenido de la Iniciativa

Inicialmente quien promueve la acción legislativa, refiere que las áreas verdes sostienen un papel fundamental dentro de la vida de un ser humano, en virtud de que son esenciales para el disfrute de diversos derechos fundamentales como el derecho a la recreación, al disfrute de actividades culturales, al medio ambiente sano, al deporte, al disfrute de espacios públicos, a la salud física y mental y, entre otros, a la vivienda, el cual no sólo comprende un inmueble para habitar, sino al equipamiento necesario para poder ejercitar con dignidad el derecho a la vivienda digna, consagrados tanto en la Constitución Política de los Estados Unidos



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Mexicanos en los artículos 1°. y 4°. como en los tratados internacionales, teniendo como ejemplo claro el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos el cual menciona a la letra:

"Artículo 25 1. Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad."

Asimismo, indica que este conjunto de derechos, entre otros, son indispensables para desarrollar una vida humana con dignidad, sin embargo, para que dicho precepto se cumpla, se requiere la existencia del concepto de "Mínimo vital".

En este contexto, menciona que nuestros altos tribunales de justicia, mediante la emisión de criterios jurisdiccionales definen dicho concepto como: "la base o punto de partida desde la cual el individuo cuenta con las condiciones mínimas para desarrollar un plan de vida autónomo y de participación activa en la vida democrática del Estado (educación, vivienda, salud, salario digno, seguridad social, medio ambiente, etcétera.), por lo que se erige como un presupuesto del Estado democrático de derecho, pues si se carece de este mínimo básico, las coordenadas centrales del orden constitucional carecen de sentido."

En ese sentido, manifiesta que fijándolo como la determinación de un mínimo de subsistencia digna y autónoma constitucionalmente protegida, que es universal para sujetos de la misma clase y con expectativas de progresividad en lo concerniente a prestaciones. Agrega que este parámetro constituye el derecho al



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

mínimo vital, el cual coincide con las competencias, condiciones básicas y prestaciones sociales necesarias para que la persona pueda llevar una vida libre del temor y de las cargas de la miseria o de necesidades insatisfechas que limiten sus libertades, de tal manera que este derecho abarca todas las medidas positivas o negativas necesarias para evitar que la persona se vea inconstitucionalmente reducida en su valor intrínseco como ser humano, por no contar con las condiciones materiales que le permitan llevar una existencia digna. Aunado a lo anterior, insiste en que el mínimo vital es un concepto jurídico indeterminado que exige confrontar la realidad con los valores y fines de los derechos sociales.

En ese orden de ideas, señala que en materia urbanística y, específicamente tratándose de fraccionamientos, el mínimo vital abarca una serie de condiciones básicas que la autoridad municipal debe garantizar a los residentes de fraccionamientos y conjuntos urbanos, para el desarrollo de una vida digna. Para ello, añade que al momento de autorizarse lotificaciones o fraccionamientos, la autoridad municipal garantiza y salvaguarda derechos esenciales para el ser humano, como el derecho a la propiedad, a la tierra, a la vivienda digna, pero también, el derecho al espacio público, donde podrán los vecinos y residentes ejercer otros derechos de la personalidad, como el de interactuar con la colectividad, la realización del derecho al deporte en dichos espacios, y a la recreación, que forma parte del derecho a la salud mental y espiritual, el derecho a la cultura, puesto que los espacios públicos constituyen precisamente uno de los elementos esenciales del mínimo vital dentro de los asentamientos humanos. Considera que su falta e inexistencia trastocan directamente la dignidad humana y la posibilidad de desarrollar las capacidades que constituyen la humanidad como un atributo de la persona.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Sin embargo, expresa que hay que definir a qué se debe de entender como "área verde" en el presente caso, ya que, dentro de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, se encuentra definida como un área de cesión, conforme a la fracción V del artículo 4, que menciona:

"V. Área de Cesión: Es la superficie de terreno que los fraccionadores deben donar al Ayuntamiento a título gratuito para destinarse a áreas verdes y equipamiento urbano, que será inalienable, intransmisible, imprescriptible e inembargable, con excepción de lo dispuesto por esta Ley;"

Expone que posteriormente lo establece como obligación del fraccionador, dentro del artículo 156, sin embargo, dentro de éste, hace mención a los términos en los que deben de escriturarse dichas áreas de cesión:

"VIII. Una vez concluido el proceso de inscripción ante el Instituto Registra/ y Catastral del Estado el cual no podrá exceder en tiempo de un año a partir de la fecha en que fuera aprobado el fraccionamiento por la autoridad municipal, y se haya realizado dentro de ese término de tiempo la inscripción correspondiente en el Sistema Estatal, el desarrollador deberá de escriturar por Ley en forma inmediata al municipio las áreas de donación sin reserva ni limitación alguna correspondientes al fraccionamiento, presentado para ello estas en un plazo máximo de 90 días naturales, las escrituras correspondientes indicaran el área total, medidas y colindancias, así como el destino que ocupará cada una en función de área verde, y área de equipamiento urbano para el destino que fueron previstas. Para aquellos desarrollos de régimen de la propiedad en condominio, y donde se reserven las áreas de uso común, verdes y de equipamiento urbano, bastará en los tiempos señalados anteriormente, y en este mismo apartado, el presentar para anexar al expediente del Municipio copia de la escritura que avale



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

que esta se ha generado en reserva de los condóminos indicando sus usos correspondientes."

Además puntualiza que se establece un término de 90 días naturales para escriturar dichas áreas de cesión a favor del Municipio, por consecuente, dentro del artículo 277, fracción II, inciso e), se establece como infracción, no realizar dicho protocolo; y en el artículo 279, fracción III, se establece la sanción para los fraccionadores que no realicen dicha escrituración, mismos de los cuales se desprende lo siguiente:

"Artículo 277. Son infracciones a esta Ley y a los planes o programas en ella señalados, las siguientes:

I. ...

II. Incurrir el propietario o poseedor del predio objeto de división, subdivisión, relotificación, fraccionamiento o desarrollo sujetos al régimen de propiedad en condominio, en alguna de las siguientes hipótesis:

a)- d).

e) La omisión de no efectuar el protocolo de escrituración de las áreas de donación al municipio en los tiempos estipulados, y mientras no se tenga ninguna solicitud de prórroga para concretar y solventar la ausencia de la donación simple y pura por diversas circunstancias al ayuntamiento; y"

...

"Artículo 279. Las sanciones aplicables por las infracciones establecidas en el artículo 277, serán las siguientes:

I - II ...

III. A quien se encuentre en el supuesto contemplado en las fracciones II y IV, del artículo 277, se le aplicará una sanción consistente en la suspensión o demolición de construcciones e instalaciones, y suspensión de permisos o autorizaciones para



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

construir o realizar cualquier tipo de obra en ese mismo predio por un plazo de seis a diez meses, y multa de 4, 000 a 6, 000 veces la Unidad de Medida y Actualización prevaleciente en la zona económica de que se trate; IV- VII".

Refiere que realizando un análisis de dichos artículos, el legislador determina una sanción que al 2021 consistía en la cantidad de \$330,480 (trescientos treinta mil cuatrocientos ochenta pesos 00/100 M.N.) hasta \$495,720 (cuatrocientos noventa y cinco mil setecientos veinte pesos 00/100 M.N.), e incluso, una suspensión de los permisos o autorizaciones; sin embargo, dichas sanciones no parecen ser lo suficientemente duras para los fraccionadores, toda vez que, dentro del ayuntamiento de Reynosa, más de la mitad de los fraccionamientos se encuentran sin dicha área de cesión obligatoria e indispensable para el desarrollo humano, ya que como previamente se mencionó es parte del mínimo vital de cada ser humano.

Indica que si tomamos en cuenta la fuente formal del derecho consistente en la costumbre, es necesaria la reforma clara e inminente, sin mostrar un comportamiento diligente, ante una actitud contumaz e indiferente que tienen o pueden llegar a tener los fraccionadores que se antepone al bienestar de los ciudadanos de los municipios, y que vulnera totalmente el eje rector de cualquier sociedad, mismo que es el bien común.

Por ultimo menciona que si se realiza una ponderación de derechos, no es equiparable ni tampoco una solución viable establecer únicamente una sanción económica, en comparación a los derechos humanos que se están vulnerando a todos los habitantes de una localidad, sino que, ante la creciente actitud negligente de los fraccionadores que afectan al municipio con más habitantes del estado, es necesario legislar una sanción severa con el fin de que dicha actitud no se traslade a otros municipios y además erradicar dicha conducta egoísta por parte de las



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

grandes corporaciones, ya que, en tiempos como los actuales, es necesario velar por los intereses de la sociedad por encima de los personales.

VII. Consideraciones de las Comisiones dictaminadoras

Una vez recibida y analizada la iniciativa de mérito, quienes integramos esta Comisión, tenemos a bien emitir nuestra opinión sobre el asunto que nos ocupa, al tenor de las siguientes consideraciones:

En primer término, la iniciativa en estudio tiene por objeto establecer sanciones a los fraccionadores que omitan escriturar a favor del municipio las áreas que por ley están obligadas a donar.

La finalidad de la acción legislativa es que los nuevos espacios a lotearse cuenten con áreas verdes, en los cuales los habitantes puedan disfrutar de actividades culturales, del medio ambiente, del deporte, y en general de espacios públicos, debiendo de contener el equipamiento necesario para ejercitarse y divertirse.

Cabe señalar que todas las actividades señaladas anteriormente son indispensables para desarrollar una vida humana con dignidad, y lo que se busca es que la autoridad municipal garantice a los residentes de fraccionamientos y conjuntos urbanos el desarrollo de una vida digna. Es por ello que al momento de autorizarse lotificaciones o fraccionamientos, se garantice el derecho al espacio público, en el cual los habitantes o residentes de dichos predios podrán disfrutar de los mismos ya que su falta e inexistencia trastocan directamente la dignidad humana, el derecho de recreación o libre esparcimiento.

Actualmente en el artículo 4 de la mencionada Ley, se define el área de cesión como la superficie de terreno que los fraccionadores deben donar al Ayuntamiento



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

a título gratuito para destinarse a áreas verdes y equipamiento urbano, que será inalienable, intransmisible, imprescriptible e inembargable, con excepción de los dispuesto por esta Ley.

Posteriormente en el artículo 156, establece como obligación del fraccionador que en un término de 90 días naturales deberá de escriturar dichas áreas de cesión a favor del Municipio. En caso de que no se cumpla dicha formalidad en ese plazo, s el artículo 279, fracción III señala que será sancionado de forma económica, así como la suspensión o demolición de construcciones e instalaciones, así como de los permisos o autorizaciones, para construir o realizar cualquier tipo de obra en el premio correspondiente.

Sin embargo, en la práctica muchos de los fraccionamientos de nueva creación se encuentran sin dicha área de cesión obligatoria e indispensable para el desarrollo de los habitantes de determinada localidad, es por ello la necesidad de aplicar sanciones más contundentes a los responsables, ya que como se observa, tanto las sanciones económicas como la suspensión de los permisos o autorizaciones no han sido suficientes para erradicar las malas prácticas.

Cabe hacer mención que los entornos naturales fomentan la creatividad, las capacidades mentales y afectivas, por lo que las zonas verdes urbanas ayudarían a mejorar la longevidad y la calidad de vida de sus habitantes. Puesto que se ha demostrado que el contacto con la naturaleza beneficia a largo plazo, los planificadores urbanos tienen un gran recurso para diseñar las ciudades de forma inteligente, haciéndolas más habitables. No en vano, los parques, jardines y pequeñas arboledas son auténticos oasis en medio de la jungla urbana, unos valiosos recursos para mejorar la salud y el bienestar.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Por lo que con esta modificación legal se busca que los fraccionadores no evadan su responsabilidad y obligación de donar las áreas correspondientes al ayuntamiento, ya que en primera instancia pareciera favorable ser sancionados económicamente que cumplir con la escrituración de dichos espacios a favor de la municipalidad; por ello es preciso que una vez ya impuesta la sanción vigente y antes su insistente y contumaz negativa de realizar la donación, se proceda a revocarle la autorización para realizar trabajos en el predio.

De esta manera, se contribuye a garantizar los espacios y áreas verdes a los habitantes de los nuevos fraccionamientos en apego a sus derechos humanos, y se consolida una política que tiene como finalidad evitar los actos de corrupción y que evaden la responsabilidad de los fraccionadores.

Con base a lo anteriormente expuesto, se considera viable la presente iniciativa, la cual será de gran beneficio para que no se vulneren los derechos de los habitantes de las localidades.

En tal virtud, y toda vez que ha sido determinado el criterio de las Comisiones dictaminadoras con relación al objeto planteado, quienes emitimos el presente dictamen estimamos pertinente declarar procedente la acción legislativa sometida a nuestra consideración, por lo que proponemos a este cuerpo colegiado la aprobación del siguiente proyecto de:

DECRETO MEDIANTE EL CUAL SE REFORMA EL ARTÍCULO 279, FRACCIÓN III; Y SE ADICIONA UN PÁRRAFO SEGUNDO, RECORRIÉNDOSE EL ACTUAL PARA SER TERCERO A LA FRACCIÓN VIII DEL ARTÍCULO 156; Y SE ADICIONA UN PÁRRAFO SEGUNDO A LA FRACCIÓN III, DEL ARTÍCULO 279,



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL, Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS.

ARTÍCULO ÚNICO. Se reforma el artículo 279, fracción III; y se adiciona un párrafo segundo, recorriéndose el actual para ser tercero a la fracción VIII del artículo 156; y se adiciona un párrafo segundo a la fracción III, del artículo 279, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas para quedar como sigue:

Artículo 156. Son ...

I. a la VII. ...

VIII. Una ...

En caso de que el fraccionador omita por cualquier motivo, escriturar a favor del municipio las áreas de donación, éste tiene la obligación de manifestarle mediante escrito en un término de 10 días naturales al ayuntamiento al que debe de ceder dicha área, las razones por las cuales incumplió con su obligación, anexando las pruebas que considere necesarias. En consecuencia, el Ayuntamiento a través de la Secretaría de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, tendrá un término de 15 días naturales para analizar dicho escrito, y emitir una resolución fundada y motivada del porqué considera procedente o improcedente dicho escrito. En caso de ser improcedente, la sanción no puede ser otra que la establecida dentro del artículo 279 fracción III.

Para ...



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Artículo 279. Las ...

I. y II ...

III. A quien se encuentre en el supuesto contemplado en las fracciones II y IV, del artículo 277, se le aplicará una sanción consistente en la suspensión o demolición de construcciones e instalaciones, y suspensión de permisos o autorizaciones para construir o realizar cualquier tipo de obra en ese mismo predio por un plazo de seis a diez meses, y multa de 4,000 a 6,000 veces la Unidad de Medida y Actualización prevaleciente en la zona económica de que se trate;

En el caso de la fracción II, inciso e), del artículo 277, ante la actitud contumaz de no realizar el protocolo de la escrituración del área de cesión a favor del municipio, al fraccionador se le aplicará además, la sanción consistente en la revocación de los permisos o autorizaciones para construir o realizar cualquier tipo de obra dentro de dicho predio;

IV. a la VIII...

T R A N S I T O R I O

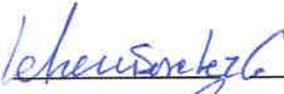
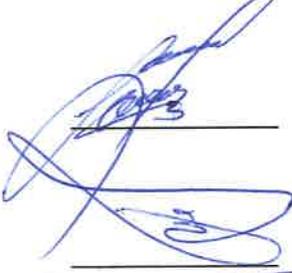
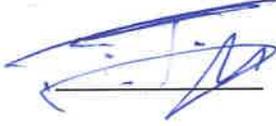
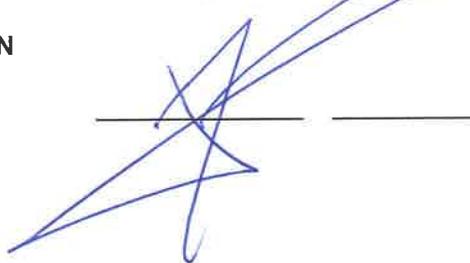
ARTÍCULO ÚNICO. El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Dado en la Sala de Comisiones del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, a los once días del mes de octubre del año dos mil veintidós.

COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y PUERTOS

NOMBRE	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
DIP. CONSUELO NAYELI LARA MONROY PRESIDENTA		_____	_____
DIP. IMELDA SANMIGUEL SÁNCHEZ SECRETARIA	_____	_____	_____
DIP. LETICIA SÁNCHEZ GUILLERMO VOCAL		_____	_____
DIP. LETICIA VARGAS ÁLVAREZ VOCAL		_____	_____
DIP. JESÚS SUÁREZ MATA VOCAL		_____	_____
DIP. JOSÉ BRAÑA MOJICA VOCAL		_____	_____

HOJA DE FIRMAS DEL DICTAMEN RECAÍDO A LA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN LA FRACCIÓN VIII DEL ARTÍCULO 156 Y LA FRACCIÓN III DEL ARTÍCULO 279, DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Dado en la Sala de Comisiones del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, a los once días del mes de octubre del año dos mil veintidós.

COMISIÓN DE ESTUDIOS LEGISLATIVOS

NOMBRE	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
DIP. FÉLIX FERNANDO GARCÍA AGUIAR PRESIDENTE			
DIP. ISIDRO JESÚS VARGAS FERNÁNDEZ SECRETARIO			
DIP. DANYA SILVIA ARELY AGUILAR OROZCO VOCAL			
DIP. LIDIA MARTÍNEZ LÓEPZ VOCAL			
DIP. MYRNA EDITH FLORES CANTÚ VOCAL			
DIP. JOSÉ ALBERTO GRANADOS FÁVILA VOCAL			
DIP. HUMBERTO ARMANDO PRIETO HERRERO VOCAL			

HOJA DE FIRMAS DEL DICTAMEN RECAÍDO A LA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN LA FRACCIÓN VIII DEL ARTÍCULO 156 Y LA FRACCIÓN III DEL ARTÍCULO 279, DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS.