



DIPUTACIÓN PERMANENTE

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

HONORABLE ASAMBLEA LEGISLATIVA:

La Diputación Permanente que funge durante el presente receso de ley, recibió, para estudio y dictamen, la **Iniciativa con Proyecto de Decreto mediante la cual se adiciona el artículo 156 bis, a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas**, promovida por el Diputado Marco Antonio Gallegos Galván, integrante del Grupo Parlamentario del Partido MORENA, de la Legislatura 66 Constitucional del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas.

Al efecto quienes integramos la Diputación Permanente, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 61 y 62, fracción II de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas; 46, numeral 1, 53, numerales 1 y 2; 56, numerales 1 y 2; 58 y 95, numerales 1, 2 y 4 de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, sometemos a la consideración de esta Honorable Asamblea Legislativa, el dictamen conforme al siguiente procedimiento:

Metodología

I. En el apartado denominado “**Antecedentes**”, se señala el trámite del proceso legislativo, desde la fecha de recepción de la iniciativa, así como el turno a la comisión competente y derivado del presente receso de ley, se turnó a la Diputación Permanente para continuar con su trámite legislativo para la formulación del dictamen respectivo.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

II. En el apartado “**Competencia**”, se da cuenta de la atribución que tiene este Poder Legislativo para conocer y resolver en definitiva el presente asunto.

III. En el apartado “**Objeto de la acción legislativa**”, se expone la finalidad y los alcances de la propuesta en estudio, y se elabora una síntesis del tema medular que motiva su presentación.

IV. En el apartado “**Contenido de la Iniciativa**”, con el objeto de establecer el análisis de la misma, se realiza una transcripción íntegra de la exposición de motivos de la iniciativa en el presente instrumento parlamentario.

V. En el apartado “**Consideraciones de la Diputación Permanente**”, las y los integrantes de este órgano dictaminador expresan los razonamientos, argumentos y juicios de valoración de la iniciativa en análisis, en los cuales se basa y sustenta el sentido del dictamen.

VI. En el apartado denominado “**Conclusión**”, se propone el resolutivo que este órgano dictaminador somete a la consideración del Honorable Pleno Legislativo.

D I C T A M E N

I. Antecedentes

La iniciativa de mérito forma parte de los asuntos que quedaron pendientes de dictaminar en el periodo recientemente concluido, el cual por disposición legal fue recibido por esta Diputación Permanente, para continuar con su análisis y elaboración del dictamen correspondiente.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS PODER LEGISLATIVO

II. Competencia

Este Poder Legislativo es competente para conocer y resolver en definitiva el asunto antes descrito, con base en lo dispuesto por el artículo 58, fracción I de la Constitución Política local, que le otorga facultades al Congreso del Estado, para expedir, reformar y derogar las leyes y decretos que regulan el ejercicio del poder público, como es el caso que nos ocupa.

Cabe señalar que la Diputación Permanente tiene plenas facultades para fungir como órgano dictaminador, con base en lo dispuesto por el artículo 62, fracción II, de la Constitución Política local, quedando así justificada la intervención de este órgano legislativo respecto a la emisión del presente dictamen, mismo que se somete a la consideración del Pleno Legislativo para su resolución definitiva.

III. Objeto de la acción legislativa

La presente acción legislativa tiene por objeto garantizar la calidad, funcionalidad y seguridad del suelo que los fraccionadores están obligados a ceder al municipio para su uso en equipamiento urbano, espacios públicos y áreas verdes.

IV. Contenido de la iniciativa

A continuación nos permitimos transcribir de forma íntegra la exposición de motivos de la iniciativa en análisis, en aras de no omitir las razones ni la intención inicial del accionante:



GOBIERNO DE TAMAULIPAS PODER LEGISLATIVO

"La presente Acción Legislativa tiene por objeto adecuar la Ley, a las necesidades de la población, con relación a las áreas de cesión, que deben otorgar los fraccionadores a favor del Municipio.

Cabe señalar, que la Iniciativa en mención, tiene relación con el objetivo 11 (Ciudades y Comunidades Sostenibles), de la Agenda 2030, de la Organización de las Naciones Unidas.

En este orden de ideas, asentamiento humano: es el establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran.

Asimismo, el Ordenamiento territorial de los asentamientos humanos: es el proceso de distribución equilibrada y sustentable de la población y de las actividades económicas en el territorio nacional.

Es decir, es el conjunto de acciones que regulan el uso y la ocupación del territorio, su objetivo es planificar el desarrollo de las actividades sociales y económicas, así como el uso de los recursos naturales.

Por tanto, es una política pública, una disciplina científica y un proceso técnico-administrativo, que tiene por objeto: mantener y mejorar la calidad de vida de la población; fomentar la integración social; procurar el buen uso y aprovechamiento de los recursos naturales y culturales; construir territorios integrados, equilibrados, sustentables u socialmente justos.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

Por su parte, el Desarrollo urbano: es el proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

Ahora bien, la Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, establece que la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los principios de políticas públicas siguientes:

1.- Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia.

2.- Equidad e inclusión. Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades.

3.- Derecho a la propiedad urbana. Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

Estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley. El interés público prevalecerá en la ocupación y aprovechamiento del territorio.

4.- Coherencia y racionalidad. Adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los planes y políticas nacionales; así como procurar la eficiencia y transparencia en el uso de los recursos públicos.

5.- Participación democrática y transparencia. Proteger el derecho de todas las personas a participar en la formulación, seguimiento y evaluación de las políticas, planes y programas que determinan el desarrollo de las ciudades y el territorio. Para lograrlo se garantizará la transparencia y el acceso a la información pública.

6.- Productividad y eficiencia. Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del Crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y Movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamiento y servicios públicos de calidad.

7.- Protección y progresividad del Espacio Público. Crear condiciones de habitabilidad de los espacios públicos, como elementos fundamentales para el derecho a una vida sana, la convivencia, recreación y seguridad ciudadana que considere las necesidades diferenciadas por persona y grupos. Se fomentará el rescate, la creación y el mantenimiento de los espacios públicos que podrán ampliarse o mejorarse, pero nunca destruirse



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

o verse disminuidos. En caso de utilidad pública, estos espacios deberán ser sustituidos por otros que generen beneficios equivalentes.

8.- Resiliencia, seguridad urbana y riesgos. Propiciar y fortalecer todas las instituciones y medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y Resiliencia que tengan por objeto proteger a las personas y a su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos, así como evitar la ocupación de zonas de alto riesgo.

9.- Sustentabilidad ambiental. Promover prioritariamente, el uso racional del agua y de los recursos naturales renovables y no renovables, para evitar comprometer la capacidad de futuras generaciones. Así como evitar rebasar la capacidad de carga de los ecosistemas y que el Crecimiento urbano ocurra sobre suelos agropecuarios de alta calidad, áreas naturales protegidas o bosques.

10.- Accesibilidad universal y movilidad. Promover una adecuada accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas como la flexibilidad de Usos del suelo compatibles y densidades sustentables, un patrón coherente de redes viales primarias, la distribución jerarquizada de los equipamientos y una efectiva Movilidad que privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal y no motorizado.

Considero preciso mencionar, que el Ordenamiento jurídico antes referido precisa, que toda política de ordenamiento territorial, desarrollo y planeación urbana, deberá señalar cada uno de los principios antes descritos.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

Así, la planeación territorial en México está regulada por un marco legal que abarca la Constitución, leyes generales, reglamentos y normas estatales y municipales. Su objetivo es ordenar el uso del suelo, promover un desarrollo sostenible y equilibrado, y garantizar el acceso a infraestructura y servicios públicos.

Bajo esta tesis, el fraccionamiento, es un desarrollo inmobiliario que consiste en la subdivisión de un terreno en lotes, parcelas o manzanas direccionaladas para la construcción de viviendas y/o espacios comerciales.

Fraccionar un terreno es dividirlo en lotes más pequeños, con el fin de que cada uno de ellos pueda ser una unidad de propiedad independiente. También se le conoce como subdivisión urbana. Este acto, es un proceso jurídico y técnico que puede tener consideraciones legales y ambientales.

Otra acepción de fraccionamiento, desde el ámbito de la planificación urbana, es un grupo de manzanas y lotes donde se planea construir un centro poblacional. Así, se desarrollan una serie de obras que permitirán, por ejemplo, el acceso a servicios básicos como agua potable y electricidad.

Ahora bien, si una persona ya sea física o moral, desea fraccionar un terreno y venderlo por lotes, requiere cumplir con una serie de requisitos establecidos en la Ley, para que, en su oportunidad, el Municipio autorice la creación de la Colonia o Fraccionamiento.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

Dentro de dichos requisitos, podemos mencionar, entre otros, que el fraccionador tiene la obligación de ceder al Municipio, las áreas destinadas a la vialidad, así como las áreas de equipamiento y áreas verdes.

Por ello, las áreas de donación en un desarrollo de lotificación, son terrenos que los desarrolladores inmobiliarios están obligados a ceder al municipio o a la comunidad como parte de los requisitos para la aprobación de sus proyectos.

Cabe señalar, que el artículo 156 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, señala que son obligaciones del fraccionador las siguientes:

I.- Ceder a título gratuito al municipio las superficies de terreno determinadas como vías públicas en el proyecto del fraccionamiento.

II.- Ceder a favor del municipio dentro del fraccionamiento de su diseño unifamiliar conteniendo para una vivienda por lote como destino para área pública, el trece por ciento calculado sobre el área vendible para el caso de proyectar en su diseño vialidades terciarias de 15.50 metros; en el supuesto de proyectar vialidades terciarias de 13.50 metros, el área de donación correspondiente será del quince por ciento calculado sobre el área vendible. Esta área será inembargable e imprescriptible.

El sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para áreas verdes que serán utilizadas como parques, jardines, plazas públicas u otros usos relativos al esparcimiento; el cuarenta por ciento restante, deberá destinarse para el equipamiento urbano de interés público, como el



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

relacionado con servicios de educación, salud, deporte, cultura y seguridad pública, entre otros.

III.- Para el caso del fraccionamiento de tipo multifamiliar vertical u horizontal, y mixto, el cual contendrá en su diseño vialidades terciarias de 15.50 metros, se calcula el área de cesión o uso común en función de los 22.00 metros cuadrados por vivienda potencial, y observando para su distribución de áreas verdes y de equipamiento urbano la condición indicada en la II de este artículo.

En este sentido, la vialidad, es un conjunto de arterias, calles y avenidas de uso común, que conforman el trazo urbano de una ciudad o centro de población, cuya función es facilitar el tránsito eficiente y seguro de personas y vehículos.

Por ello, la vialidad representa el entramado vital de nuestras ciudades y carreteras, es decir, es mucho más que simples caminos pavimentados.

Es decir, es el conjunto de planificación, diseño, construcción y mantenimiento de infraestructuras viales que permiten la circulación segura y eficiente de vehículos y peatones.

En este tenor, las vialidades deben estar en óptimas condiciones físicas, para que los vehículos y las personas puedan moverse de manera efectiva y segura por una calle. Esto, es crucial en la planificación y mantenimiento de la infraestructura vial, ya que afecta directamente la economía, la accesibilidad y la calidad de vida de una comunidad.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS PODER LEGISLATIVO

Por otra parte, los terrenos destinados para área verde, son aquellos de uso público y/o privado, destinados a ser ocupados por vegetación; por ello, las áreas verdes de un conjunto habitacional, además de brindar un espacio de esparcimiento para la comunidad, contribuyen a mejorar la calidad de vida de las personas y con su diseño adecuado, pueden ayudar a la disminución de los costos que implica mantener una temperatura confortable en el hogar.

De igual forma, las áreas verdes de los espacios urbanos, desempeñan servicios muy importantes. Por ejemplo, funciones biológicas como proporcionar oxígeno, capturar contaminantes y regular la temperatura. Además, contribuyen a disminuir y amortiguar los niveles de ruido, así como a incrementar la biodiversidad. En síntesis, las áreas verdes de una comunidad, son el pulmón para los habitantes de dicho lugar.

Es importante decir, que las áreas verdes se conforman de hierba, flores, árboles u otros elementos decorativos o de mobiliario urbano destinado al adorno o al uso por parte de las personas.

En síntesis, las áreas verdes de un fraccionamiento habitacional, son espacios con vegetación, como parques, jardines y plazas, que contribuyen a mejorar la calidad de vida de los residentes; por lo que, no son susceptibles de algún contrato traslativo de dominio como la compraventa, donación o permuta, en razón de que está prohibido por la Ley.

Asimismo, los terrenos destinados para equipamiento urbano, son el espacio que alberga construcciones que ofrecen servicios a la comunidad.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS PODER LEGISLATIVO

Es decir, es el conjunto de instalaciones, inmuebles, mobiliario y construcciones que se encuentran en lugares públicos de una ciudad.

Dichos terrenos, tienen por objetivo satisfacer las necesidades de la población y mejorar la calidad de vida de los habitantes, dentro de los cuales, podemos mencionar servicios públicos de seguridad pública, salud, educación, cultura, recreación, deporte, entre otros.

Por estas razones, las áreas de equipamiento, son un elemento básico para el desarrollo de una población, ya que establece una relación con otras actividades urbanas, es decir; la importancia del equipamiento radica en no solo contar con instalaciones en los que se satisfaga las necesidades de la población, si no, en fungir como un elemento que permita el establecimiento de relaciones sociales entre la población, permitiendo el desarrollo más óptimo de ésta.

Por todo lo anterior y en virtud del objeto que persiguen las áreas de suelo cedidos por el fraccionador al Municipio; consideramos que éstas deben cumplir una serie de condiciones y características, que garanticen el uso y disfrute por parte de las personas que habitan en el lugar, tomando en cuenta que las áreas de cesión son de uso común y para beneficio de la comunidad y fines públicos.

En razón de lo anterior, la Iniciativa propone establecer como deber de los fraccionadores, que el suelo cedido a favor del Municipio para vialidades, área verde y equipamiento; se encuentre libre de restricciones federales y estatales; no podrán incluirse áreas de cesión ubicadas en cañadas o en corrientes naturales de agua; deberán ser de la misma calidad y



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

características al promedio de las que componen el fraccionamiento; no se aceptaran terrenos que por sus características y condiciones no pueden ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta ley.”

V. Consideraciones de la Diputación Permanente

Del análisis efectuado a la acción legislativa que nos ocupa tenemos a bien emitir nuestra opinión respecto a la propuesta de mérito, a través de las siguientes apreciaciones:

Consideramos pertinente dejar asentado que el objeto medular de la presente acción legislativa es garantizar la calidad, funcionalidad y seguridad del suelo que los fraccionadores están obligados a ceder a los municipios para equipamiento urbano, espacios públicos y áreas verdes, en aras de asegurar que los terrenos cedidos sean aptos para su destino, contribuyan al desarrollo integral y ordenado de las comunidades y eviten la entrega de predios sin valor de uso, con alto riesgo o en condiciones que impidan su aprovechamiento para beneficio social.

Lo anterior, lo estimamos viable, dado que la falta de criterios claros sobre la calidad del suelo de cesión ha generado diversos problemas para los municipios, ya que, en muchos casos los desarrolladores entregan terrenos en barrancas, cauces de arroyos, zonas de difícil acceso o con pendientes pronunciadas, lo que los hace inutilizables para construir escuelas, centros de salud o parques.

Consideramos que esta práctica incrementa los riesgos para la población y se genera un desperdicio del patrimonio público, porque dichos terrenos al no ser viables no pueden destinarse a los fines que marca la ley.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

De igual forma, también se genera desigualdad en la calidad de vida de las y los habitantes, porque las áreas públicas resultan de menor calidad que el resto del fraccionamiento.

Por ello, consideramos que la adición propuesta resulta pertinente para revertir estas problemáticas y sentar las bases de un desarrollo urbano más justo, seguro y eficiente, lo que a su vez genera beneficios directos para las administraciones municipales, la ciudadanía y los propios desarrolladores.

En este sentido, a los municipios les permitirá mejorar la planeación urbana, proteger el patrimonio público mediante la garantía de que los terrenos cedidos tengan un valor real y tangible y reducir costos a largo plazo al evitar la necesidad de obras de mitigación o búsqueda de terrenos alternativos. Para la ciudadanía, esta medida representa acceso a espacios públicos de calidad, seguros, accesibles y ubicados en zonas estratégicas dentro de las comunidades, además de prevenir la ocupación de áreas de riesgo y fortalecer la seguridad y el bienestar de las familias tamaulipecas. Finalmente, para los desarrolladores esta disposición brinda certidumbre jurídica y fomenta la responsabilidad social, ya que establece reglas claras desde el inicio del proyecto, evita conflictos y ambigüedades durante el proceso de cesión y promueve un desarrollo más ético, sostenible y ordenado.

De igual forma, derivado del análisis del marco normativo nacional y estatal, se constató que la propuesta se encuentra en plena sintonía con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, toda vez que la misma contempla el principio de gestión sustentable y resiliente, lo que implica prevenir y mitigar riesgos, así como los efectos del cambio climático, asimismo, estados como Jalisco, Estado de México y Baja California Sur, por



GOBIERNO DE TAMAULIPAS PODER LEGISLATIVO

mencionar algunos, han incorporado criterios similares en sus leyes de desarrollo urbano, reconociendo la necesidad de regular la calidad del suelo de cesión.

Por todo lo anteriormente expuesto, quienes suscribimos el presente Dictamen, concluimos que el asunto puesto a nuestra consideración resulta plenamente viable, toda vez que el mismo, representa una evolución legislativa lógica y necesaria que fortalece el marco jurídico actual al transitar de una regulación general a una más detallada y específica.

VI. Conclusión

Finalmente, el asunto en estudio se considera procedente, conforme a lo expuesto en el presente, por lo que nos permitimos someter a la consideración de este alto cuerpo colegiado para su discusión y aprobación, en su caso, el siguiente proyecto de:

DECRETO MEDIANTE EL CUAL SE ADICIONA EL ARTÍCULO 156 BIS, A LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS.

ARTÍCULO ÚNICO. Se adiciona el artículo 156 Bis, a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, para quedar como sigue:

Artículo 156 Bis. El suelo cedido conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, deberá cumplir las siguientes características:

I. Estar libre de afectaciones por restricciones federales y estatales;



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

- II. No estar ubicados en cañadas o en corrientes naturales de agua;**
- III. Ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; y**
- IV. Presentar características y condiciones que permitan ser aprovechados para los destinos y equipamientos urbanos públicos que señala la Ley.**

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 17 días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco.

DIPUTACIÓN PERMANENTE

| NOMBRE | A FAVOR | EN CONTRA | ABSTENCIÓN |
|--------|---------|-----------|------------|
|--------|---------|-----------|------------|

DIP. FRANCISCO ADRIÁN
CRUZ MARTÍNEZ
PRESIDENTE

DIP. BLANCA AURELIA
ANZALDUA NÁJERA
SECRETARIA

DIP. MAYRA BENAVIDEZ
VILLAVERDE
SECRETARIA

DIP. ELIPHALETH GÓMEZ
LOZANO
VOCAL

DIP. YURIRIA ITURBE
VÁZQUEZ
VOCAL

DIP. GERARDO PEÑA
FLORES
VOCAL

DIP. MERCEDES DEL
CARMEN
VICENTE
GUILLÉN
VOCAL

HOJA DE FIRMAS DEL DICTAMEN RECAÍDO A LA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO MEDIANTE LA CUAL SE ADICIONA EL ARTÍCULO 156 BIS, A LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS.