

CON EL PERMISO DE LA PRESIDENTA
DE LA MESA DIRECTIVA.

COMPAÑERAS Y COMPAÑEROS DIPUTADOS.

El Suscrito Diputado Marco Antonio Gallegos Galván, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Movimiento de Regeneración Nacional, de la Legislatura 66, del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, con fundamento en lo dispuesto por los artículo 58 fracción I y 64 fracción I, de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas; 67 numeral 1 inciso e), 93 numerales 1, 2 y 3, de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, comparezco ante este Cuerpo Colegiado, para promover **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**, con base en la siguiente:

EXPOSICION DE MOTIVOS

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.

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 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 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.

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 direccionadas 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.

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 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 fracción 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.

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. 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 desenvolvimiento 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 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.

A continuación, se presentan las adiciones que se proponen a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, del Estado de Tamaulipas.

Texto vigente	Texto propuesto
<p>Artículo 156 BIS. Se adiciona</p>	<p>Artículo 156 BIS. El suelo cedido conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, deberá cumplir las siguientes características:</p> <p>I. No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales;</p> <p>II. No podrán incluirse áreas de cesión ubicadas en cañadas o en corrientes naturales de agua;</p> <p>III. Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento;</p> <p>IV. No se aceptarán terrenos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.</p>

Por lo anteriormente expuesto y fundado me permito someter a la consideración de esta soberanía la siguiente:

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE 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. No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales;**
- II. No podrán incluirse áreas de cesión ubicadas en cañadas o en corrientes naturales de agua;**
- III. Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento;**

IV. No se aceptarán terrenos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.

TRANSITORIOS

UNICO. El presente Decreto entrará en vigor, al día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Tamaulipas.

Dado en el Recinto Oficial del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, a los veintinueve días del mes de junio del 2025.

ATENTAMENTE



DIP. MARCO ANTONIO GALLEGOS GALVÁN