



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO



Ciudad Victoria, Tamaulipas, 24 de enero de 2022

**HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO  
PRESENTE.**

**JUAN OVIDIO GARCIA GARCIA**, Diputado integrante del **GRUPO PARLAMENTARIO de MORENA**, en la **LEGISLATURA 65** del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, con fundamento en lo establecido en los artículos 64 de la Constitución Política del Estado, 67 y 93 de la Ley Sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, ocurro ante esta soberanía a promover **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN LA FRACCIÓN VIII, DEL ARTICULO 156 Y, LA FRACCIÓN III, DEL ARTÍCULO 279, DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS**, al tenor de la siguiente:

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

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 Mexicanos en los artículos 1º. y 4º. 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.”*

Siendo este conjunto de derechos, entre otros, indispensable para desarrollar una vida humana con dignidad, sin embargo, para que dicho precepto se cumpla, se requiere la existencia del concepto de “Mínimo vital”.

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.”*

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. Este parámetro constituye el derecho al 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, el mínimo vital es un concepto jurídico indeterminado que exige confrontar la realidad con los valores y fines de los derechos sociales

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, 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. 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.

Sin embargo, 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;”*

Y que posteriormente lo establece como obligación del fraccionador, dentro del artículo 156, sin embargo, dentro de este, 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 Registral 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 que esta se ha generado en reserva de los condóminos indicando sus usos correspondientes.”*

Estableciendo un termino 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; ergo, 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 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 prevaeciente en la zona económica de que se trate;*

*IV - VII”*

Siendo el caso, 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, mas 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.

Por lo 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.

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

Por lo fundado y motivado, se somete a consideración de esta soberanía el siguiente proyecto de:

## DECRETO

**ARTÍCULO ÚNICO.** Se modifican la fracción VIII, del artículo 156, y la fracción III, del artículo 279, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Tamaulipas, para quedar como sigue:

**Artículo 156.** Son ...

I. – VII.

VIII. Una ...

**En caso de que el fraccionador omita por cualquier motivo, escriturar a favor del municipio las áreas de donación, este tiene la obligación de manifestarle mediante escrito en un término de 10 días naturales al municipio al que debe de ceder dicha área, las razones por las cuales este incumplió con su obligación, misma que deberá estar fundamentada, motivada y anexando las pruebas que considere necesarias. En consecuencia, el Municipio a través de la Secretaria 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 porque 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 ...*

**Artículo 279.** Las ...

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 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 la sanción consistente en la revocación de los permisos o autorizaciones para construir o realizar cualquier tipo de obra dentro de dicho predio.

IV. - VII.

### TRANSITORIOS

**PRIMERO.** El presente decreto entrara en vigor al día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

**SEGUNDO.** Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente decreto.

**A T E N T A M E N T E**  
**“POR LA CUARTA TRANSFORMACION DE LA VIDA PUBLICA DE MEXICO”**

  
**DIP. JUAN OVIDIO GARCIA GARCIA**

*HOJA DE FIRMA DE LA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICAN LA FRACCIÓN VIII DEL ARTÍCULO 156 Y LA FRACCIÓN III DEL ARTÍCULO 279 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL, Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS.*