

Con fecha 14 de marzo del año 2023, las y el CC. Diputadas y Diputado, Gabriela Hernández López, Susy Carolina Torrecillas Salazar, Sandra Luz Reyes Rodríguez, Rosa María Triana Martínez, Sughey Adriana Torres Rodríguez y José Ricardo López Pescador, integrantes del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional (PRI), de la LXIX Legislatura, presentaron Iniciativa de Decreto que contiene REFORMAS A LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE DURANGO, misma que fue turnada a la Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas integrada por los CC. Diputados Mario Alfonso Delgado Mendoza, Joel Corral Alcantar, Alejandra del Valle Ramírez, Gerardo Galaviz Martínez, Rosa María Triana Martínez y Gabriela Hernández López; Presidente, Secretario y Vocales respectivamente, los cuales emitieron su dictamen favorable, con base en los siguientes:

ANTECEDENTES:

Con fecha 14 de marzo del año 2023, las y el CC. Diputadas y Diputado, Gabriela Hernández López, Susy Carolina Torrecillas Salazar, Sandra Luz Reyes Rodríguez, Rosa María Triana Martínez, Sughey Adriana Torres Rodríguez y José Ricardo López Pescador, integrantes del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional (PRI), de la LXIX Legislatura, presentaron a consideración de la Asamblea iniciativa que contiene reformas a los artículos 72, 88 y 90 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Durango, en materia de compatibilidad urbanística de uso de suelo.

CONSIDERANDOS:

PRIMERO. - Que el Honorable Congreso del Estado de Durango, es competente para legislar en las materias que no estén reservadas al Congreso de la Unión, de conformidad con lo previsto en los artículos 73 fracción XXIX-C de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 82 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Durango, así como, en aquellas en que existan facultades concurrentes, conforme a leyes federales.

SEGUNDO. - Que la Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, de la LXIX Legislatura de este Honorable Congreso, tiene plenamente justificada su competencia y facultad para conocer, resolver y dictaminar sobre la materia del asunto que se analiza de conformidad con lo previsto en los artículos 118 y 125 de la Ley Orgánica del Congreso del Estado de Durango.

TERCERO. – La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano¹, establece en su artículo 7 la distribución de competencias entre los tres órdenes de gobierno misma, que a la letra dice:

***Artículo 7.** Las atribuciones en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, serán ejercidos de manera concurrente por la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales, en el ámbito de la competencia que les otorga la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley, así como a través de los mecanismos de coordinación y concertación que se generen.*

CUARTO. - En ese contexto a partir de la reforma al artículo 115 Constitucional en el año de 1983, se les otorgo a los municipios una serie de facultades y atribuciones para que intervengan de forma preponderante en el proceso de urbanización del país. Mediante el ejercicio de la facultad reglamentaria y la formulación de sus respectivos programas de desarrollo urbano, los ayuntamientos determinan entre otros los usos y destinos del suelo.

Por lo tanto, en el ámbito estatal el marco jurídico local que prevé las bases para que los ayuntamientos autoricen el cambio de uso de suelo es la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Durango.

¹ Disponible en: <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGRA.pdf>

QUINTO. – Ahora bien, la iniciativa en análisis tiene como objetivo, reformar los artículos 72, 88 y 90 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Durango, con el fin de insertar reglas que aseguren la legalidad plena de diversos trámites relacionados con el uso de suelo, efectuados ante los gobiernos municipales.

Por lo tanto, con dicha reforma se busca precisar que los trámites para el cambio de uso de suelo sólo pueden ser realizados por las personas que sean propietarias de los bienes inmuebles en cuestión, o bien por sus representantes avalados mediante carta poder, firmada ante testigos, y ratificada ante notario público.

SEXTO. – Lo anterior a fin de suprimir la posibilidad de que personas poseedoras, pero no propietarias de un inmueble, efectúen los trámites relativos al cambio de uso de suelo, sin el conocimiento, autorización o voluntad de las personas propietarias; y excediéndose las primeras, por lo tanto, en sus facultades respecto del bien de que se trate.

No obstante, tomando en cuenta la necesidad de que otros realicen trámites a nombre de un tercero, se delimitan requisitos para los representantes legales que puedan intervenir en dichos trámites, estableciendo que dicha representación, sea de personas físicas o morales, ante las autoridades municipales, se deberá realizar mediante carta poder firmada ante dos testigos y ratificadas las firmas del otorgante y testigos ante notario.

En consecuencia, con lo anterior, se prohíbe de manera expresa para tales trámites la admisión de la figura de “*gestión de negocios*”², que, si bien es concebida en la legislación civil y comúnmente utilizada para diversos trámites gubernamentales, para el caso de las probables consecuencias en un bien patrimonial, como es el caso del “*uso de suelo*”, resulta insuficiente.

SÉPTIMO. - El uso de suelo es uno de los conceptos base de la planificación urbana, y se ha concebido como una “*herramienta a través de la cual el Estado define el tipo de uso que tendrá el suelo dentro de la ciudad, asimismo determina los lineamientos para su utilización normando su aprovechamiento. Su asignación se da a partir de sus características físicas y funcionales que tienen en la estructura urbana, y tiene el objetivo de ocupar el espacio de manera ordenada y de acuerdo a su capacidad física (ocupación de zonas aptas para el desarrollo urbano), lo que finalmente se traduce en un crecimiento armónico de la ciudad*”³.

Dicha herramienta se ha establecido como un eje de previsión de las ciudades a mediano y largo plazo, y resulta un criterio elemental para las acciones de los particulares respecto de sus bienes inmuebles (terrenos, construcciones), y sus modificaciones, tal como lo determina el propio contenido de la ley a reformar.

OCTAVO. –En ese sentido, la Comisión que dictaminó, estimó conveniente las reformas planteadas en materia de uso de suelo, con algunas modificaciones a la propuesta inicial ya que es fundamental contar con un marco jurídico que garantice la armonía de los propietarios de bienes inmuebles, en virtud de la gran trascendencia que representa el cambio de uso de suelo en la actualidad.

En base a lo anteriormente expuesto y considerado, la Comisión que dictaminó, estimó que la iniciativa, es procedente, con las adecuaciones realizadas a la misma, lo anterior, con fundamento en lo que dispone el artículo 189 último párrafo de la Ley Orgánica del Congreso del Estado de Durango, en virtud de considerar que las mismas, obedecen al mejoramiento de forma y fondo jurídicos.

Con base en los anteriores Considerandos, esta H. LXIX Legislatura del Estado, expide el siguiente:

² Definida en el Código Civil del Estado en los términos siguientes: “*ARTÍCULO 1780. El que sin mandato y sin estar obligado a ello se encarga de un asunto de otro, debe obrar conforme a los intereses del dueño del negocio*”.

³ USO DE SUELO. INFORME 2003. Apéndice temático. PAOT. Disponible en: <https://paot.org.mx/centro/paot/informe2003/temas/suelo.pdf>

DECRETO No. 480

LA SEXAGÉSIMA NOVENA LEGISLATURA DEL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE DURANGO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 82 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA LOCAL, A NOMBRE DEL PUEBLO DECRETA:

ARTÍCULO ÚNICO. - Se reforman los artículos 72, 88 y 90 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Durango, para quedar como sigue:

Artículo 72.- La Dirección Municipal de Desarrollo Urbano o su equivalente, en su ámbito de competencia, expedirá el dictamen de compatibilidad urbanística de uso de suelo a la persona física o moral que lo solicite, sin que esto acredite la posesión o propiedad del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud. **En caso de solicitar el dictamen con cambio de uso de suelo, deberá acreditar la propiedad del mismo. En ningún trámite administrativo se admitirá la gestión de negocios.**

La representación de personas físicas ante las autoridades municipales se hará mediante poder otorgado ante fedatario público o en carta poder firmada ante dos testigos y ratificadas las firmas del otorgante y testigos ante Notario.

En el caso de las personas morales se hará por conducto de sus órganos de dirección o apoderados legales.

Artículo 88.- Para destinar un área, predio o construcción a un uso determinado, los propietarios deberán de obtener dictamen de compatibilidad urbanística de uso de suelo correspondiente; la presentación del dictamen será necesaria para iniciar el trámite de la licencia de construcción respectiva.

Artículo 90.- Los objetivos del dictamen de compatibilidad urbanística de uso de suelo son:

I. Dar seguridad jurídica a la propiedad respecto a:

- a) **La legalidad del uso de suelo, y**
- b) **La legalidad del asentamiento humano o desarrollo inmobiliario.**

De la II. a la IV-.....

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO. - El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Durango.

SEGUNDO. - Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Decreto.

El Ciudadano Gobernador del Estado, sancionará, promulgará y dispondrá se publique, circule y observe.



Dado en el Salón de Sesiones del Honorable Congreso del Estado, en Victoria de Durango, Dgo., a los (08) ocho días del mes de noviembre del año (2023) dos mil veintitrés.

DIP. RICARDO FIDEL PACHECO RODRÍGUEZ
PRESIDENTE.

DIP. MARISOL CARRILLO QUIROGA
SECRETARIA.

DIP. FRANCISCO LONDRES BOTELLO CASTRO
SECRETARIO.