



H. CONGRESO  
DEL ESTADO DE  
TABASCO  
2018-2021



LXIII  
LEGISLATURA

## Dip. Daniel Cubero Cabrales

Fracción Parlamentaria de Morena

---

"2020, Año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria".

---

Iniciativa con proyecto de decreto por medio de la cual, se reforman los artículos 182 primer párrafo, 203 fracciones V, XII y IX, 233 segundo párrafo, 235 primer párrafo, 236 primer y segundo párrafo, 240 primer párrafo y 241 primer párrafo y se adicionan a los artículos 203 una fracción X, al 209 un penúltimo y último párrafo, 233 un tercer y cuarto párrafo, 234 un tercer párrafo, 236 un tercer párrafo y al 239 un segundo párrafo, todos de la **LEY DE ORDENAMIENTO SUSTENTABLE DEL TERRITORIO DEL ESTADO DE TABASCO**, que presenta el Dip. Daniel Cubero Cabrales, de la Fracción Parlamentaria de Morena.

**DIP. JESUS DE LA CRUZ OVANDO**  
**PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL**  
**HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO**  
**P R E S E N T E**

En uso de la facultad que me confieren los artículos 33, fracción II, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tabasco, 22, fracción I, 120 y 121 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado, 78, párrafo primero, y 79 del Reglamento Interior del Congreso del Estado, tengo a bien someter a la consideración de esta Honorable Cámara, la presente iniciativa de Ley por la que se reformen los artículos 182 primer párrafo, 203 fracciones V, XII y IX, 233 segundo párrafo, 235 primer párrafo, 236 primer y segundo párrafo, 240 primer párrafo y 241 primer párrafo y se adicionan a los artículos 203 una fracción X,



H. CONGRESO  
DEL ESTADO DE  
TABASCO



LXIII

## Dip. Daniel Cubero Cabrales

Fracción Parlamentaria de Morena

---

"2020, Año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria".

---

al 209 un penúltimo y último párrafo, 233 un tercer y cuarto párrafo, 234 un tercer párrafo, 236 un tercer párrafo y al 239 un segundo párrafo, todos de la LEY DE ORDENAMIENTO SUSTENTABLE DEL TERRITORIO DEL ESTADO DE TABASCO, al tenor de la siguiente:

### EXPOSICION DE MOTIVOS

Tabasco, se fundó a las orillas del golfo de México, en 1518, en un lugar conocido como San Fernando de la Victoria, hoy Centla, mismo que es atravesado por los dos ríos más caudalosos de la entidad y del país, lo que le permitió su desarrollo comercial a través de los barcos y navíos durante muchas décadas.

Sin embargo, dada la vulnerabilidad geográfica de la zona, y ante el ataque constante de piratas, se decidió trasladar su capital, a lo que hoy conocemos como la ciudad de Villahermosa, dada su facilidad hidrológica, para poder transportarse en aquella época.

Cabe resaltar que Tabasco, es una planicie costera, que consta de 24,661 km<sup>2</sup>, formado por llanuras bajas y húmedas de origen aluvial, *-efecto de la acción de los ríos-*, así como depresiones pantanosas e inundables, tanto por las avenidas de los ríos como por las aguas que atraen perturbaciones ciclónicas y abundantes lluvias.

Además, el 70% del territorio tabasqueño está cubierto por un cuerpo de agua. Ya que todas las ciudades, villas y poblados de Tabasco se encuentran asentadas a orillas de algún río, algún arroyo o una laguna.

Y dado que nuestro crecimiento anual es de aproximadamente 50 mil personas, y que de acuerdo con el censo de población y vivienda del año 2015, Tabasco contaba con una población estimada en 2 millones 395 mil 272 habitantes , ***debemos de considerar una regulación que proteja los derechos de propiedad y resguardo de las personas en materia de asentamientos***



H. CONGRESO  
DEL ESTADO DE  
TABASCO



LXIII

## Dip. Daniel Cubero Cabrales

Fracción Parlamentaria de Morena

---

"2020, Año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria".

---

***humanos, en la que se considere la prohibición de impulsar y desarrollar asentamientos humanos en zonas vulnerables a las inundaciones***, con un nivel de referencia del manto freático actualizado, ya que los utilizados hoy en día, datan de hace 15 años aproximadamente u no corresponden a la realidad que vivimos en el estado, por eso aun cumpliendo con la norma los fraccionamientos se siguen inundando, así como también deberán considerar las zonas montañosas con suelos accidentados, cuerpos de agua, lagunares, vías de comunicación, ducterías en general y redes de electrificación que puedan poner en riesgo la vida y el patrimonio de las personas.

Obligando a los constructores y fraccionadores, a que adquieran los predios en zonas seguras o en su defecto, en zonas protegidas por obras de infraestructura que garanticen a la población la calidad de su patrimonio de familia y que lejos de comprar un problema, adquieran un inmueble seguro o resguardado para generaciones futuras.

Para tal efecto, propongo modificar la Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado de Tabasco, a fin de que se endurezcan las medidas de autorización a los fraccionadores o constructores de viviendas, en la que se garantice al comprador, que su futura vivienda, cuenta con:

**Una constancia de verificación, así como un permiso de no de afectación de predios o fraccionamientos aledaños, respecto a altura, descarga de aguas, emitidos por las instancias de protección civil del estado y otras dependencias.**

Que a su vez se cuente con un manifiesto de impacto ambiental, en el cual, se impida la adquisición de predios con permisos para construcción en nuestros vasos reguladores.

Que los proyectos cuenten con una memoria descriptiva del fraccionamiento y del proyecto general a escala de lotificación, con señalamiento de manzanas, zonificación interna, propuesta de nomenclatura, localización de áreas verdes y



H. CONGRESO  
DEL ESTADO DE  
TABASCO



LXIII

## Dip. Daniel Cubero Cabrales

Fracción Parlamentaria de Morena

"2020, Año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria".

áreas de donación, así como de los planos y memorias de cálculo de las vialidades, localización de la fuente de abastecimiento **y redes de agua potable y alcantarillado, redes de drenaje de agua pluvial, planta de tratamiento de aguas residuales, electrificación y alumbrado público.**

Así como una constancia emitida por protección civil, de no ser zona de alto riesgo o de riesgo, y en caso de serlo, las características que deberá cumplir para su autorización, tutelando los derechos de los futuros propietarios.

Ya que no podemos seguir creciendo como ciudad y como estado, en forma desordenada, como se acostumbraba en administraciones pasadas y sin las medidas de protección adecuadas que permitan la salvaguarda de nuestro patrimonio, y la protección de nuestras vidas.

Particularmente de la ciudad de Villahermosa, ya que en la actualidad, contamos con más de 238 fraccionamientos que no se han podido municipalizar por irresponsabilidad de los fraccionadores y las modificaciones a esta ley permitiría su regularización, entre los que se encuentran por citar algunos ejemplos:

Fraccionamiento Valle del Jaguar, Los Sauces, Villa Brisa, Sol Campestre, San Clemente, San Ángel, Palma Real, Real del Ángel, las Torres, Loma Linda, Ángeles de Ixtacomitán, Islas del Mundo, José Colomo, Bonampak, Chilan Balan, Miguel Hidalgo, Olympo, Buena Vista, etc.

De los últimos dos hare referencia posteriormente, por pertenecer al distrito 7, al cual represento y donde me han manifestado esta problemática desde mis recorridos como candidato y que hoy se recrudecen ante la situación que se vive en el estado.

Y zonas residenciales como Rio Viejo, las Quintas, los Ríos, Hacienda Esmeralda, el Toreo, Campestre, Villas del Sol, los Robles, etc.

Situación que deviene de la irresponsabilidad de los desarrolladores inmobiliarios, de empresas contratistas y de sus socios, a quienes sin miramiento



H. CONGRESO  
DEL ESTADO DE  
TABASCO  
2019-2023



LXIII  
LXIII LEGISLATURA

## Dip. Daniel Cubero Cabrales

Fracción Parlamentaria de Morena

---

"2020, Año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria".

---

alguno, se les hace fácil, abandonar un proyecto sin culminarlo en su totalidad, comenzando uno nuevo, con una nueva razón social, desapareciendo la empresa anterior, y dejando a los propietarios y al propio ayuntamiento sin la oportunidad de municipalizar los servicios públicos, dadas las omisiones en el proyecto autorizado.

Cabe destacar, que no obstante de lo anterior, el municipio de Centro, así como la mayoría de los ayuntamientos de la entidad, se encuentran brindando los servicios públicos municipales a los habitantes de todas estas colonias no municipalizadas, aun sin tener la obligación legal para tal efecto.

Ya que la ley en comento, en su artículo 233, establece que:

**"...el fraccionador deberá tramitar la municipalización del fraccionamiento" y mientras esto sucede, "estará obligado a prestar gratuitamente los servicios municipales de agua potable, drenaje, alumbrado público y recolección de basura, hasta la fecha en que concluya la entrega al Municipio o Concejo Municipal"**

Situación que en la especie no ocurre en la mayoría de los casos, lo que genera un estado de indefensión para el ciudadano, quedando en medio, sin respuestas por parte del desarrollador inmobiliario por un lado y sin la atención por parte del ayuntamiento por el otro.

Máxime cuando encontramos casos como el **Fraccionamiento Valle del Jaguar**, en el cual, las casas que fueron vendidas -en su mayoría a trabajadores petroleros-, siendo objeto de una venta coaccionada, en forma indirecta por parte de su sindicato, el cual, les coartó su derecho a elegir una vivienda, que no fuese otra más que en el citado fraccionamiento.

Es decir, que la única opción de compra a la que podían aspirar, para la obtención y autorización de su crédito de vivienda, era en el Fraccionamiento Valle del Jaguar, construido, según dichos de los trabajadores propietarios de



H. CONGRESO  
DEL ESTADO DE  
TABASCO



LXIII

## Dip. Daniel Cubero Cabrales

Fracción Parlamentaria de Morena

"2020, Año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria".

las viviendas, por el hijo del ex líder del sindicato de trabajadores petroleros de México, Carlos Romero Deschamps, a través de la empresa DIHASA encabezada por Horacio González Elizondo, en su carácter de Director General y el Ing. Armando Romero como responsable de obra, lo cual, agrava aún más este tema.

Ya que como dije anteriormente, no se puede limitar la voluntad de ninguna persona, a poder adquirir un crédito de vivienda en una zona exclusiva, - **residencial o habitacional**-, bajo la amenaza de que si no es en ese lugar, no tendrán acceso a ningún tipo crédito por institución alguna avalada por el sindicato.

Hecho que vulnera los derechos adquiridos de todo trabajador, al cual, se suman, las afectaciones que sufrieron dichas viviendas por diversos eventos, a causa de la mala calidad de la construcción de la vivienda, misma que DIHASA, solo pretendía amparar por un plazo máximo dos años de manera dolosa, -**ya que conocían la mala calidad del producto**-, olvidándose que la Ley Federal de Protección al Consumidor, ampara y protege a todo consumidor al momento de adquirir un inmueble por un término de 5 años, tal como lo prevé en su artículo 73 quater, y no a como señalaba la empresa, para poder hacer alguna reclamación.

Hecho que se vulnera aún más, cuando al momento de venderles una vivienda a los trabajadores, le aseguran que están comprando en una zona de alta plusvalía, no inundable y sumamente segura en base a un proyecto viviendístico, que ni siquiera concluyó la propia empresa.

También tenemos conocimiento del gran negocio que se dio en la escrituración de dichos inmuebles, y que nos han manifestado los propios afectados, en voz del representante de la sociedad de colonos -el Ing. Víctor Espartaco- que fueron obligados a escriturar con un solo notario público a modo de los empresarios, al que se le suma, la obligatoriedad de tener que contratar un seguro de vivienda leonino que lejos de beneficiar a los asegurados, beneficia exclusivamente al



H. CONGRESO  
DEL ESTADO DE  
TABASCO



LXIII

## Dip. Daniel Cubero Cabrales

Fracción Parlamentaria de Morena

---

"2020, Año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria".

---

banco. Irregularidades, que sumadas a la serie de omisiones en que incurrieron los constructores (casa club, barda perimetral, espacios públicos, acceso independiente, áreas de donación, entre otras), generan un perjuicio directo a los habitantes y de manera indirecta al municipio de Centro.

Misma hipótesis, se observa en el **fraccionamiento el Olympto** de la Ranchería Rio Viejo Primera Sección, en el cual, las personas compraron de buena fe sus viviendas, y en la mayoría de los casos, a través de créditos hipotecarios pagaderos a más de 20 años, donde el Fraccionador incumplió con lo establecido en el proyecto viviendístico, como son: de manera enunciativa, mas no limitativa:

- la barda perimetral
- el cárcamo o planta de tratamiento,
- la red de drenaje amplia, etc

Misma, que hoy presenta un severo hundimiento que pone en riesgo las propiedades de la zona.

Esta constructora, al igual que en muchos otros casos, ya no existe legalmente, con el nombre que se promociono originalmente, y lo inverosímil, del caso, es que los socios de dicha empresa, hoy se encuentran construyendo otro desarrollo inmobiliario en la misma zona, pero con un nuevo nombre, y seguramente con la misma promesa de ser una zona segura, con alta plusvalía y no inundable, cuando en la realidad **vemos hoy en día, que no es así.**

Para terminar, haremos mención del **Fraccionamiento Estrellas de Buena Vista**, ubicado en la Ranchería Buena Vista primera sección, donde por más de 10 años, los vecinos han sufrido de anegaciones constantes y no por fenómenos naturales extraordinarios como los que vivimos hoy en día, sino por simples lluvias y encharcamientos, razón que les ha quitado la tranquilidad y los ha obligado a implementar acciones para tratar de mitigar, el daño causado en sus viviendas por la falta de obras secundarias y el deterioro de las ya existentes,



H. CONGRESO  
DEL ESTADO DE  
TABASCO  
2019-2021



LXIII

## Dip. Daniel Cubero Cabrales

Fracción Parlamentaria de Morena

---

"2020, Año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria".

---

pues al igual, que en caso anterior, los socios de la empresa hoy no responden por los daños causados por su irresponsabilidad, durante más de una década.

Es menester de esta Legislatura evitar que en lo futuro se sigan dando estos casos en perjuicio de la población y en detrimento de la plusvalía de las propiedades que con el esfuerzo de una vida han comprado tantos tabasqueños.

Cabe mencionar que este problema no es exclusivo de zonas marginadas, la vivienda puede ser de interés social o de tipo residencial, pero la constante deriva de la falta de cumplimiento de las obras a cargo de los desarrolladores inmobiliarios.

Es por ello, que propongo esta serie de modificaciones a la Ley, para los efectos de garantizar de manera preventiva, y no correctiva, que las acciones de vivienda que se construyan en el estado, y particularmente en la capital, cuenten con las obras necesarias para su contención, protección y resguardo.

Porque invertir en una casa, es adquirir una deuda que se pagará en 20 o 30 años, mismos que no deben representar una pérdida económica, sino que debe constituir un verdadero patrimonio de familia.

Ya que hoy en día, el más desprotegido es el ciudadano que no encuentra respuestas a sus demandas ni en los ayuntamientos, ya que no son jurídicamente obligados, y mucho menos del desarrollador inmobiliario.

Motivos por los cuales, tengo a bien proponer a esta honorable Soberanía, la siguiente iniciativa, con proyecto de decreto, para quedar como sigue:

**UNICO:** Se reforman los artículos 182 primer párrafo, 203 fracciones V, XII y IX, 233 segundo párrafo, 235 primer párrafo, 236 primer y segundo párrafo, 240 primer párrafo y 241 primer párrafo y se adicionan a los artículos 203 una fracción X, al 209 un penúltimo y último párrafo, 233 un tercer y cuarto párrafo, 234 un tercer párrafo, 236 un tercer párrafo y al 239 un segundo párrafo, todos



H. CONGRESO  
DEL ESTADO DE  
TABASCO  
1821-2021



LXIII  
LEGISLATURA ORDINARIA

## Dip. Daniel Cubero Cabrales

Fracción Parlamentaria de Morena

---

"2020. Año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria".

---

de la LEY DE ORDENAMIENTO SUSTENTABLE DEL TERRITORIO DEL ESTADO DE TABASCO.

**Artículo 182.-** Para evitar la pérdida de vidas humanas se prohíbe el impulso y desarrollo urbano y rural de los asentamientos humanos en zonas vulnerables a las inundaciones, montañas con suelos accidentados, cuerpos de agua, lagunares, vías de comunicación, ducterías en general y redes de electrificación *que puedan poner en riesgo la vida y el patrimonio de las personas..*

Artículo 203.- ...

I. a la IV. ...

**V. Constancia de Verificación y otorgamiento de permiso de no de afectación de predios o fraccionamientos aledaños, respecto a altura, descarga de aguas, emitidos por protección civil y otros;**

VI. ...

VII. Memoria descriptiva del fraccionamiento y proyecto general a escala de lotificación, con señalamiento de manzanas, zonificación interna, propuesta de nomenclatura, localización de áreas verdes y áreas de donación, así como de los planos y memorias de cálculo de las vialidades, localización de la fuente de abastecimiento y *redes de agua potable y alcantarillado, redes de drenaje de agua pluvial, electrificación y alumbrado público;*

VIII. ...

IX. Autorización en su caso, de la Comisión Nacional del Agua, *de la Comisión Estatal de Agua y Saneamiento* y del Ayuntamiento o Concejo Municipal



H. CONGRESO  
DEL ESTADO DE  
TABASCO  
26 FEB 1991



LXIII

## Dip. Daniel Cubero Cabrales

Fracción Parlamentaria de Morena

---

"2020, Año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria".

---

correspondiente, respecto al aprovechamiento de la fuente de abastecimiento de agua potable, y

***X. Constancia emitida por protección civil, de no ser zona de alto riesgo o de riesgo, y en su caso, las características que deberá cumplir para su autorización***

...

...

Artículo 209.- ...

I. al VIII. ...

...

***Las obras complementarias y servicios de urbanización a municipalizarse, deberán estar concluidos al llegar al 30% de su proyecto autorizado, sea parcializado o final.***

***En caso de no cumplir con esta disposición, se procederá a la cancelación del proyecto y de los permisos, y se impondrá una multa de entre 40,000 y 90,000 UMAS***

Artículo 233.- ....

El fraccionador estará obligado a prestar gratuitamente los servicios municipales de agua potable, ***drenaje sanitario y pluvial, tratamiento de aguas residuales***, alumbrado público y recolección de basura, hasta la fecha en que concluya la entrega al Municipio o Concejo Municipal.



H. CONGRESO  
DEL ESTADO DE  
TABASCO  
2018-2021



LXIII  
LEGISLATURA

## Dip. Daniel Cubero Cabrales

Fracción Parlamentaria de Morena

"2020, Año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria".

***El fraccionador estará obligado a solicitar la municipalización de todo fraccionamiento, una vez que se cumplan 3 años del inicio de su construcción, debiendo hacer entrega de las obras de drenaje sanitario y pluvial, alumbrado público, conforme los lineamientos que para tal efecto expida el municipio o la Secretaría de Ordenamiento Territorial y Obras Públicas.***

***Las obras de drenaje deberán contemplar un cárcamo o planta de tratamiento de aguas residuales, además de contar con un colector de aguas pluviales que permita la salida rápida de agua del fraccionamiento, hacia un punto que no cause daños o ponga en riesgo la integridad física y patrimonial de los habitantes del fraccionamiento o de otras zonas vulnerables aledañas a la misma.***

Artículo 234.- ....

...

***La omisión por parte del fraccionador, de dar inicio al proceso de municipalización hasta su total conclusión, dará lugar a la imposición de sanciones por parte del Ayuntamiento, misma que podrá ser promovida a petición de parte de la asociación de vecinos o de por lo menos 5 propietarios de los inmuebles fraccionados.***

Artículo 235.- El Ayuntamiento o Concejo Municipal, dentro de un plazo que no excederá de **45 días**, evaluará la documentación presentada por el fraccionador; en los términos **previsto en esta Ley y su Reglamento**.

Artículo 236.- La entrega-recepción final de un fraccionamiento al Municipio **comprende el traslado de dominio** los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y de las obras de urbanización comprendidas en las áreas de dominio público del fraccionamiento, para que puedan operar los servicios públicos.



H. CONGRESO  
DEL ESTADO DE  
TABASCO



LXIII

## Dip. Daniel Cubero Cabrales

Fracción Parlamentaria de Morena

---

"2020, Año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria".

---

El municipio se hará cargo en lo sucesivo de la prestación de los servicios públicos correspondientes. Tratándose de la transferencia de los bienes afectos a la prestación de los servicios de agua potable, **drenaje sanitario y pluvial**, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales, el organismo operador del servicio deberá emitir su anuencia y **repcionar** dichos bienes.

***Una vez iniciado el proceso de entrega recepción entre el ente público y el fraccionador, se deberá verificar que el fraccionador cumpla con las especificaciones técnicas que el ayuntamiento o el organismo operador le requieran, respecto a la operación y puesta en marcha de la obra y equipamiento a recibir, debiendo tomar en consideración el número de viviendas, negocios y personas, que viven en la zona en relación a la obra sujeta a entrega, además de verificar su correcta puesta en marcha y funcionamiento.***

Artículo 239.- ...

El fraccionador estará obligado a entregar **los sistemas de agua potable, drenaje sanitario y pluvial a la autoridad correspondiente**, cuando así se le requiera, con el objeto de interconectarlos a la red municipal y optimizar el aprovechamiento de su fuente de abastecimiento, independientemente de que el fraccionamiento esté o no municipalizado.

Artículo 240.- El Ayuntamiento o Concejo Municipal respectivo recibirá el fraccionamiento mediante el levantamiento de una acta administrativa, en la que intervendrá el Presidente Municipal, el Director de Obras, Ordenamiento territorial y Servicios Municipales o su equivalente, el fraccionador y un representante de la asociación de colonos, si la hubiere, a fin de que previo dictamen técnico jurídico, se certifique que el fraccionador cumplió con todas las obligaciones, así como que las obras y servicios que se entreguen, se encuentran en buen funcionamiento, **anexando toda la documentación comprobatoria respecto al traslado de dominio de los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y de las obras**



H. CONGRESO  
DEL ESTADO DE  
TABASCO  
2019-2021



LXIII  
LEGISLATURA

## Dip. Daniel Cubero Cabrales

Fracción Parlamentaria de Morena

"2020, Año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria".

*de urbanización comprendidas en las áreas de dominio público del fraccionamiento, así como las identificaciones e instrumentos notariales respectivos que acrediten la personalidad jurídica de las partes.*

Artículo 241.- El Ayuntamiento o Concejo Municipal tramitará la publicación de la constancia de municipalización y del acta de entrega-recepción del fraccionamiento en el Periódico Oficial del Estado, *dentro de los 15 días hábiles siguientes a la culminación del proceso de municipalización.*

### TRANSITORIOS

**ARTICULO PRIMERO.** El presente decreto entrará en vigor a partir del día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Tabasco.

**ARTICULO SEGUNDO.-** El Ejecutivo del Estado, modificará el Reglamento de la Ley, dentro de los 180 días posteriores a la publicación de la presente.

**ARTICULO TERCERO.-** Los Ayuntamientos o Consejos Municipales respectivamente, emitirán o modificarán en su caso, el Reglamento de construcción correspondiente, dentro de los 365 días posteriores al inicio de la vigencia de las reformas y adiciones de la presente Ley, acorde a sus fines específicos.

Villahermosa Tabasco a 18 de Noviembre de 2020.

**ATENTAMENTE**

**DIPUTADO DANIEL CUBERO CABRALES**  
**FRACCIÓN PARLAMENTARIA DE MORENA**