

Año: 2013

Expediente: 7927/LXXIII

# **H. Congreso del Estado de Nuevo León**



## **LXXIII Legislatura**

**PROMOVENTE:** C. DIP. DANIEL TORRES CANTU, INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DEL PARTIDO REVOLUCIONARIO INSTITUCIONAL

**ASUNTO RELACIONADO A:** ESCRITO MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA POR ADICION DE UN SEGUNDO PARRAFO A LA FRACCION II DEL ARTICULO 288 Y 289, LOS INCISOS D), E) Y F) A LA FRACCION I DEL ARTICULO 342; POR MODIFICACION DEL ARTICULO 334, Y LOS INCISOS B) Y C) DE LA FRACCION I DEL ARTICULO 342 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEON.

**INICIADO EN SESIÓN:** 13 de Marzo del 2013

**SE TURNÓ A LA (S) COMISION (ES):** Desarrollo Urbano

**Lic. Baltazar Martínez Montemayor**

**Oficial Mayor**



## **Grupo Legislativo**

**DIP. LUIS DAVID ORTIZ SALINAS**  
**PRESIDENTE DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**  
**PRESENTE.-**

Los suscritos Diputados integrantes del Grupo Legislativo del Partido Revolucionario Institucional a la LXXIII Legislatura, de conformidad con lo estipulado en los artículos 68 y 69 de la Constitución Política del Estado y los artículos 102 y 103 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado suscribimos la presente **Iniciativa de reforma a diversos artículos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León**, al tenor de la siguiente:

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Para la mayoría de las familias nuevoleonenses, contar con una vivienda es la materialización de un sueño y representa una de las mayores inversiones de su vida. Sin embargo, con el paso del tiempo, estas viviendas pueden resultar insuficientes en cuanto espacio, ya sea por que la familia creció o bien por el simple hecho de querer contar con una casa-habitación más amplia.

Ante la falta oportunidades para obtener una vivienda más amplia que satisfaga las necesidades de actuales de las familias nuevoleonenses, hoy en día, en nuestro Estado, se ha vuelto ya una práctica muy recurrente que los particulares construyan, remodelen o amplíen sus viviendas, sin realizar el debido trámite para llevar a cabo dichas construcciones, toda vez que los artículos 227 así como el 286 y 287 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, señala que *“Toda obra, construcción o edificación que se realice en el territorio del Estado requerirá de la licencia de construcción, expedida por el municipio”*.

En tal razón, en la actualidad los particulares ya sea por desconocimiento o simplemente por querer evitarse realizar todo el procedimiento, que incluye la presentación de planos arquitectónicos, para la autorización del permiso, inician los trabajos de reconstrucción, modificación, remodelación, mantenimiento, restauración o demolición, en sus bienes inmuebles, sin previa autorización de la autoridad competente, lo que genera una situación de irregularidad que daña los propios ingresos municipales y que en ocasiones genera hasta actos de corrupción, por personas que prometen gestionarles descuentos ante las multas que se generan por no contar con la licencia y autorización correspondiente.

Ante esto es preciso recordar que la finalidad de todo ordenamiento jurídico es la de ser efectivo para organizar la convivencia de la población de un modo pacífico y para ello dicho ordenamiento deberá contener los mecanismos necesarios para asegurar y garantizar su cumplimiento, para lo cual se prevén sanciones, siendo estas un efecto no deseado, en el sentido de que sólo pueden ser aplicadas cuando no se logra evitar el incumplimiento del deber jurídico.

Como legisladores debemos erradicar este tipo de actos que ocasionan que se transgreda la Ley de Desarrollo Urbano, y se viva en la irregularidad, que los Municipios dejen de percibir los ingresos y que se originen actos de corrupción, por ello no podemos ser omisos ante una realidad que se vive en la materia, y es que los particulares no cumplen con el trámite correspondiente en materia de desarrollo urbano antes de realizar una ampliación a sus casas.

Ahora bien, se puede apreciar que las multas señaladas en el artículo 342, que van desde los 129 mil hasta los 647 mil pesos, cantidades inequitativas, excesivas y desproporcionadas cuando se trata de ampliaciones o remodelaciones en viviendas familiares, porque resulta ilógico que el no haber reportado la

construcción de un volado o un cuarto adicional que apenas haya tenido un costo de \$ 60 mil pesos, lo menos que pueda pagarse de multa sea precisamente lo doble de la construcción.

Como se puede apreciar la multa prevista es a todas luces inequitativa, excesiva y desproporcionada, resultando muchas veces más cara que el costo de la ampliación realizada o del valor total de la construcción.

No estamos a favor que los habitantes realicen actos al margen de la ley, contrario a ello queremos que se regularicen, por tal razón planteamos la presente iniciativa, que además, suma que en caso de reincidencia no se puedan tener acceso o exenciones de en ningún tipo.

Por otra parte con esta reforma se trata también de evitar la corrupción y fraudes, que pueden presentarse por ofrecer descuentos en multas.

Adicional estamos estableciendo con la presente reforma que cuando se trate de ampliaciones o remodelaciones solo tenga que presentarse una descripción de la obra a realizarse sin tener que presentar un plano arquitectónico como actualmente se prevé, ya que esto también implica un costo para las familias, al tener que ir con un profesionista para cumplir tal requisito, esto ayudaría a hacer más fácil el trámite para los particulares y motivar el cumplimiento de la Ley.

Por ello, preocupados por dar una solución a esta problemática recurrente, es que proponemos reformar la Ley en comento, a fin de que los particulares puedan regularizar sus construcciones que cumplan con los requisitos previstos en la Ley de Desarrollo Urbano, en los reglamentos municipales de la materia, en los planes

y programas de desarrollo urbano y demás normatividad aplicables, sin exentarlos de la multa respectiva.

Con esta propuesta daríamos la posibilidad a una gran cantidad de nuevoleonenses de regularizar la situación de sus viviendas ante las autoridades municipales, facilitaríamos el trámite para particulares y desalentaríamos la corrupción.

Por lo anteriormente expuesto y fundado solicitamos a esta Presidencia dictar el trámite legislativo correspondiente a efectos de que se apruebe en sus términos el siguiente proyecto de:

## DECRETO

**ARTÍCULO ÚNICO.-** Se reforma por adición de un segundo párrafo la fracción II del artículo 288 y 289, los incisos d), e) y f) a la fracción I, del artículo 342; por modificación el artículo 334, y los incisos b) y c) de la fracción I del artículo 342, de la **Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León**, para quedar como sigue:

**ARTÍCULO 288.-** Para la obtención de licencia municipal de construcción, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

I. ...

II. Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de directos responsables de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en

esta Ley, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expidan los Ayuntamientos y demás ordenamientos jurídicos aplicables.

**Quando se trate de vivienda de tipo habitacional unifamiliar o multifamiliar, igual o menor a tres cientos metros cuadrados y solo para construcciones por ampliación o remodelación, solo será necesario presentar la descripción, cálculo y especificaciones de la construcción que se realizará;**

III.- a VI ...

**ARTÍCULO 289.-** En el caso de construcción de vivienda popular que estén ubicada en zonas de regularización de la tenencia de la tierra o en fraccionamiento sociales progresivos, y sea el propio poseedor quien realice los trámites, la licencia municipal de construcción será otorgada con la presentación de los documentos siguientes:

I. ...

II. Plano de la vivienda o copia de algún proyecto tipo, generado por las autoridades estatales o municipales.

**Para construcciones por ampliación o remodelación, solo será necesario presentar la descripción, cálculo y especificación de la construcción que se realizará; y**

III...

**ARTÍCULO 334.-** Al aplicarse las sanciones, se tomará en cuenta la capacidad económica del infractor, la gravedad de la infracción, las circunstancias particulares del caso y la reincidencia cuando una persona hubiera sido sancionada por contravenir una disposición de esta Ley y sus reglamentos.

La reincidencia se sancionará con la imposición del doble de la multa que corresponda a la infracción cometida, y **no podrá otorgarse descuentos, exenciones o incentivos a quienes sean reincidentes.**

...  
...

**ARTÍCULO 342.-** Se sancionará con multa al propietario o a los responsables solidarios en los siguientes casos:

I. Multa desde trescientas hasta dos mil veces el salario mínimo prevaleciente en la zona económica:

a).....

b) Cuando se promueva o permita la ocupación de un predio o edificación sin contar con las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes o violando el uso del suelo que le corresponda;

c) Cuando se utilice el predio o sus construcciones sin haber obtenido la constancia de suelo correspondiente;

d) Cuando después de su vencimiento y sin haber obtenido su renovación, se continúen ejerciendo derechos que le fueron otorgados por una constancia, licencia, permiso o autorización, siempre y cuando sea igual o menor a trescientos metros cuadrados en vivienda de tipo habitacional unifamiliar o multifamiliar;

e) Cuando se impida la inspección de un inmueble, siendo este igual o menor a trescientos metros cuadrados en vivienda de tipo habitacional unifamiliar o multifamiliar; y

f) Cuando se realicen obras, construcciones, instalaciones, demoliciones o excavaciones, iguales o menores a trescientos metros cuadrados en vivienda de tipo habitacional unifamiliar o multifamiliar, sin contar con la debida autorización o con una licencia cuyo contenido sea violatorio de los programas.

#### TRANSITORIOS

**ARTÍCULO PRIMERO.-** El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** En un término que no exceda de ciento veinte días a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, los Ayuntamientos, en el ámbito