

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVII Legislatura

PROMOVENTE: C. LIC. JOSÉ MARÍA URRUTIA GARCÍA, DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA POR LA QUE SE EXPIDE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO INMOBILIARIO Y DE PERSONAS MORALES Y DEL CATASTRO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN. SE TRUNA CON CARÁCTER DE URGENTE.

INICIADO EN SESIÓN: 13 DE MAYO DEL 2026

SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES): COMISIONES DE LEGISLACION Y SEGURIDAD PUBLICA

Mtro. Joel Treviño Chavira
Oficial Mayor



Oficio número: **DG/090/2026.**

CC. DIPUTADOS QUE INTEGRAN LA LXXVII LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

PRESENTE. -

LIC. JOSEMARÍA URRUTIA GARCÍA, compareciendo ante ustedes en mi carácter de “Director General del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León”, en seguimiento a la iniciativa de ley denominada “**LEY DEL REGISTRO PÚBLICO INMOBILIARIO Y DE PERSONAS MORALES Y DEL CATASTRO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**”, misma que fue presentada por el suscrito ante esta Soberanía el día 21 de agosto del 2023, habiendo recibido el número de expediente **17362/LXXVI**, la cual, en su tiempo, fue turnada a la “Comisión de Legislación”, y que en fecha 18 de septiembre del 2024 fue dada de baja por caducidad.

Así mismo, se comparece en seguimiento al proyecto de ley, de misma denominación, que fue presentado en fecha 26 de noviembre del 2024 nuevamente por el suscrito, así como por los representantes de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción Delegación Nuevo León, Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda Delegación Nuevo León, Cámara de Propietarios de Bienes Raíces de Nuevo León, Colegio de Notarios Públicos del Estado de Nuevo León, A.C., Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, A.C. y Centro Bancario del Estado de Nuevo León. Dicha propuesta recibió el número de expediente **19172/LXXVII**, la cual, en su tiempo, fue turnada a la “Comisión de Legislación”, y que fue dada de baja por caducidad en términos del artículo 46 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León.

Procedo a verter las siguientes manifestaciones:

El día 21 de agosto del 2023, el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, a través de su Director General, presentó ante el H. Congreso del Estado de Nuevo





IRC NL
INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL



1º LUGAR
NACIONAL DE
REGISTRO PÚBLICO Y CATASTRO



León una iniciativa de ley denominada “**LEY DEL REGISTRO PÚBLICO INMOBILIARIO Y DE PERSONAS MORALES Y DEL CATASTRO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**”. En la cual, fueron incluidos los siguientes puntos relevantes:

- Actualización de las normas aplicables en materia registral y catastral.
- Inclusión del “Folio Real”.
- Adaptación de las funciones registrales y catastrales al uso de medios electrónicos y firma electrónica.
- Interoperabilidad entre funciones registrales y catastrales.
- Inclusión de los “Criterios de Valuación” de la Dirección de Catastro en un cuerpo normativo con nivel de ley.

En ese orden de ideas, el día 24 de enero del 2024 fueron publicadas una serie de reformas a la Ley del Notariado del Estado de Nuevo León, Código Penal para el Estado de Nuevo León, Código Civil para el Estado de Nuevo León y a la Ley del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. En éstas, se pretendió generar modificaciones tendientes a evitar la actualización y consumación del delito de “despojo de inmuebles”, ello a través de su combate por diversos frentes.

Sin embargo, un presupuesto para la aplicación de algunas de las reformas de mérito, como lo es aquella señalada en el artículo 87 de la Ley del Notariado del Estado de Nuevo León misma donde se contempló la figura del “folio real”, es la entrada en vigor de la “**LEY DEL REGISTRO PÚBLICO INMOBILIARIO Y DE PERSONAS MORALES Y DEL CATASTRO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**”. Ello, atendiendo a que, en el caso específico señalado, el folio real es una figura que, actualmente, no se encuentra definida dentro de algún cuerpo normativo aplicable en el territorio neoleonés y, por ende, no es utilizada de momento. Sin embargo, el proyecto de ley al que se hace alusión, lo define y contempla su aplicación.

Siguiendo la línea de razonamientos planteada, resultaría imposible para un Notario Público el cumplir con su obligación de suspender procesos cuando la información con la





que cuente no coincida con aquella que obre en el folio real que corresponda, ello atendiendo a que, como ya fue señalado, el folio real no se utiliza, de momento, en Nuevo León.

Lo anterior, implica que un mecanismo de seguridad, mismo que fue diseñado por el legislador para evitar la actualización y consumación del delito de despojo de inmuebles, no sea utilizado, generando así que el pueblo neoleonés no goce de la protección de la reforma, así como que continúe desprotegido ante tal conducta antijurídica.

A pesar de la, notoria, relevancia del proyecto de ley en cuestión, en fecha 18 de septiembre del 2024 la C. Mirthala Castillo Ruiz, giró el oficio número 092/2024 al Director General de Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, mismo en el que estableció:

“Por este conducto y de conformidad con lo establecido en el artículo 46 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso, que señala lo siguiente: (...).

*En virtud de lo anterior y por instrucciones del Mtro. Joel Treviño Chavira, Oficial Mayor del H. Congreso del Estado, le informo que su escrito mediante el cual presenta iniciativa por a que se expide la Ley del Registro Público Inmobiliario y de Personas Morales y del Catastro del Estado de Nuevo León, la cual consta de 146 artículos y 3 artículos transitorios, radicado dentro del expediente 17362/LXXVI de la Comisión de Justicia y Seguridad Pública y la Comisión de Legislación, **turnado en fecha 23 de agosto del 2023**, ha sido dado de baja por caducidad dejando a salvo su derecho para volver a presentar su iniciativa si así lo considera conveniente.”*

Como se desprende del texto en cita, el proyecto de ley no fue analizado, sino que se dio de baja por la actualización de la “caducidad”. Dicha determinación permite que los procesos registrales y catastrales sigan rigiéndose con normas arcaicas, así como entorpece el proceso de modernización que conlleva el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, mismo que llevó al Estado de Nuevo León a obtener un reconocimiento, por parte de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, como el “Primer Lugar” en el “Índice de Modernización de Registros Públicos de la Propiedad y Catastros” a nivel nacional, ello durante el periodo 2023-2024.

Por otro lado, tras ser presentada, nuevamente, la iniciativa de ley, ello en fecha 26 de noviembre del 2024, se celebraron diversas mesas de trabajo, mismas en las que se generó una discusión técnica y especializada entre el personal adscrito al Congreso del





Estado de Nuevo León, a través de su “Comisión de Legislación”, y los representantes de algunos de los organismos que actualmente suscriben el presente ocuroso.

Ante ello, se lograron tomar diversos acuerdos con los cuales se perfeccionó la técnica legislativa empleada durante la redacción de las diversas disposiciones normativas contenidas dentro del proyecto que fue presentado. Cabe señalar que esta nueva propuesta, fue nutrida, durante las mesas de trabajo en alusión, por las opiniones, comentarios y reseñas de diversos expertos en la materia del Derecho Inmobiliario neoleonés.

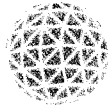
Ahora bien, tomando en cuenta que el proyecto de ley denominado **“LEY DEL REGISTRO PÚBLICO INMOBILIARIO Y DE PERSONAS MORALES Y DEL CATASTRO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN”** fue presentado y aprobado por la Junta de Gobierno del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León¹, ello en la “Segunda Sesión Extraordinaria del año 2023”, agregándose una copia del acta correspondiente, así como en pleno refrendo del apoyo que las Cámaras, Asociaciones y Colegios han otorgado al proyecto en cuestión, procedo a solicitar en este medio lo siguiente:

PRIMERO: Se me tenga por presentando, en el carácter con el que comparezco y por tercera ocasión, la iniciativa de ley denominada **“LEY DEL REGISTRO PÚBLICO INMOBILIARIO Y DE PERSONAS MORALES Y DEL CATASTRO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN”** y, una vez que sea discutida, analizada y dictaminada, se encuentre en posibilidad de ser votada y, en su caso, aprobada.

SEGUNDO: Tomando en cuenta que la iniciativa de ley denominada **“LEY DEL REGISTRO PÚBLICO INMOBILIARIO Y DE PERSONAS MORALES Y DEL CATASTRO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN”** ha estado en posibilidad de ser estudiada por la Comisión de Legislación del Congreso del Estado de Nuevo León desde el día 21 de agosto del 2023. Así como que durante el año 2025 fueron celebradas diversas mesas de trabajo

¹ Ello, con fundamento en el artículo 23, fracción XVIII, de la Ley del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.





y reuniones donde se analizó, de manera específica, el proyecto en cuestión, arribando a acuerdos sobre modificación a éste, mismos que ya fueron adaptados y presentados en esta nueva propuesta.

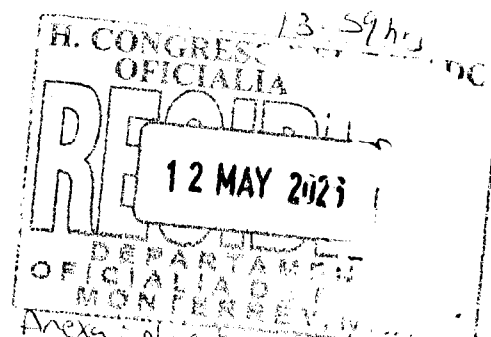
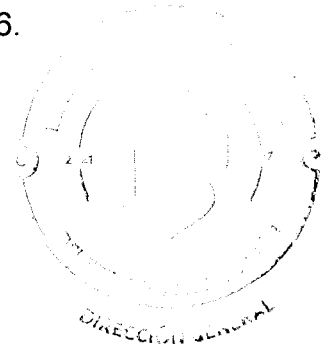
Atendiendo a lo anterior, así como tomando en consideración la relevancia del instrumento que en este momento se remite, le solicito que se estudie de manera **URGENTE** y **PRIORITARIA** la iniciativa de ley que se presenta.

ATENTAMENTE

En Monterrey, Nuevo León al día 12 de mayo del 2026.

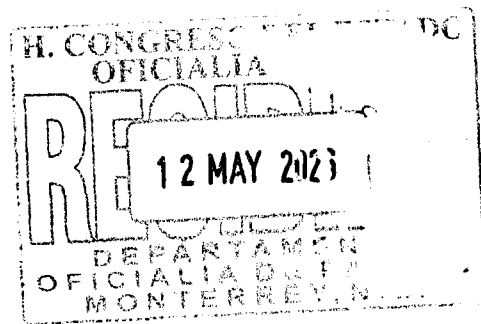
Lic. Josemaría Urrutia García.

Director General del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.



Anexo: Nominación, Acta de Junta de Gobierno y Propuesta de Ley en copia simple, y Acusos de recibo de fechas: 21/Ago/23 y 26/Dic/24 en copia a color.

ACUSES DE RECIBIDO





OFICIO No. DG/115/2023.

**DIPUTADOS QUE INTEGRAN LA LXXVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL
H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.**

PRESENTE. -

LIC. JOSEMARÍA URRUTIA GARCÍA, compareciendo ante ustedes en mi carácter de Director General del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, procedo a realizar las siguientes manifestaciones:

Durante el periodo de mi administración, el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León ha trabajado de la mano con Notarios Públicos, personal experto en materia registral y catastral, el Colegio de Notarios Públicos del Estado de Nuevo León, A.C., entre otros, para formar un nuevo proyecto normativo que rijan la operatividad del ente público a mi cargo.

No ha sido sencillo, sin embargo, tras años de ardua labor fue diseñado un proyecto denominado "Ley del Registro Público Inmobiliario y de Personas Morales y del Catastro del Estado de Nuevo León", mismo que tiene la finalidad de actualizar el marco normativo que regula la operación de las Direcciones de Registro Público y de Catastro, ambas del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, así como adaptar el ejercicio de las funciones registrales y catastrales a las tecnologías modernas.

He de señalar que, con fundamento en el artículo 23, fracción XVIII, de la Ley del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, el proyecto fue presentado y aprobado por la Junta de Gobierno del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, ello en la "Segunda Sesión Extraordinaria del año 2023", por lo cual se allega un tanto del acta correspondiente.

Siguiendo la línea de exposición vertida dentro del presente recurso, así como en uso de los derechos que me son conferidos por el artículo 87 de la Constitución Política del





IRC NL
INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL



GOBIERNO DEL
NUEVO LEÓN

Estado Libre y Soberano de Nuevo León, así como fundamento en los artículos 88 y 96, fracción IV, del mismo cuerpo normativo, presento ante ustedes un **PROYECTO DE LEY**, mismo que solicito sea discutido por las comisiones correspondientes y, en caso de así considerarlo, se apruebe.

Partiendo de lo indicado dentro del párrafo que precede al presente, se allega por este medio una copia de la "Ley del Registro Público Inmobiliario y de Personas Morales y del Catastro del Estado de Nuevo León", ello con su respectiva exposición de motivos.

Sin otro particular, me despido de ustedes reiterándoles las seguridades de mi más atenta y distinguida consideración, agradeciendo de antemano por la atención que será brindada al proyecto presentado, queda el suscrito al pendiente del proceso legislativo que se conllevará.

ATENTAMENTE

En Monterrey, Nuevo León al 21 de agosto del 2023.

Lic. Josemaría Urrutia García.

Director General del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.



*con 3-fres anexos 2-dos
en copia certificada por el
Director del Instituto Registral y Catastral del
Estado de Nuevo León*



CC. DIPUTADOS QUE INTEGRAN LA LXXVII SESIÓN ORDINARIA DEL CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN. OFICIALIA MAIOR

PRESENTE. -

Los suscritos:

- **Josemaría Urrutia García**, en representación del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.
- **Roberto Macías Quintanilla**, en representación de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción Delegación Nuevo León (CMIC).
- **Javier Treviño Garza**, en representación de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda Delegación Nuevo León (CANADEVI).
- **Bernardo Sada Alanís**, en representación de la Cámara de Propietarios de Bienes Raíces de Nuevo León (CAPROBI).
- **Norberto Jesús de la Rosa Buenrostro**, en representación del Colegio de Notarios Públicos del Estado de Nuevo León, A.C.
- **Juan Manuel Escobedo Garza**, en representación de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, A.C. Sección Monterrey (AMPI).
- **Enrique Zamora Menchaca**, en representación del Centro Bancario del Estado de Nuevo León.

Exponemos, en seguimiento a la iniciativa de ley denominada "LEY DEL REGISTRO PÚBLICO INMOBILIARIO Y DE PERSONAS MORALES Y DEL CATASTRO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN", misma que fue presentada por el C. Director General del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León ante esta Soberanía el día 21 de agosto del 2023, habiendo recibido el número de expediente 17362/LXXVI, la cual, en su tiempo, fue turnada a la "Comisión de





Legislación”, y que en fecha 18 de septiembre del 2024 fue dada de baja por caducidad, procedemos a verter las siguientes manifestaciones:

El día 21 de agosto del 2023, el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, a través de su Director General, presentó ante el H. Congreso del Estado de Nuevo León una iniciativa de ley denominada **“LEY DEL REGISTRO PÚBLICO INMOBILIARIO Y DE PERSONAS MORALES Y DEL CATASTRO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN”**. En la cual, fueron incluidos los siguientes puntos relevantes:

- Actualización de las normas aplicables en materia registral y catastral.
- Inclusión del “Folio Real”.
- Adaptación de las funciones registrales y catastrales al uso de medios electrónicos y firma electrónica.
- Interoperabilidad entre funciones registrales y catastrales.
- Inclusión de los “Criterios de Valuación” de la Dirección de Catastro en un cuerpo normativo con nivel de ley.

En ese orden de ideas, el día 24 de enero del 2024 fueron publicadas una serie de reformas a la Ley del Notariado del Estado de Nuevo León, Código Penal para el Estado de Nuevo León, Código Civil para el Estado de Nuevo León y a la Ley del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. En éstas, se pretendió generar modificaciones tendientes a evitar la actualización y consumación del delito de “despojo de inmuebles”, ello a través de su combate por diversos frentes.

Sin embargo, un presupuesto para la aplicación de algunas de las reformas de mérito, como lo es aquella señalada en el artículo 87 de la Ley del Notariado del Estado de Nuevo León misma donde se contempló la figura del “folio real”, es la entrada en vigor de la **“LEY DEL REGISTRO PÚBLICO INMOBILIARIO Y DE PERSONAS MORALES Y DEL CATASTRO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN”**.



IRC NL
INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL



Ello, atendiendo a que, en el caso específico señalado, el folio real es una figura que, actualmente, no se encuentra definida dentro de algún cuerpo normativo aplicable en el territorio neoleonés y, por ende, no es utilizada de momento. Sin embargo, el proyecto de ley al que se hace alusión, lo define y contempla su aplicación.

Siguiendo la línea de razonamientos planteada, resultaría imposible para un Notario Público el cumplir con su obligación de suspender procesos cuando la información con la que cuente no coincida con aquella que obre en el folio real que corresponda, ello atendiendo a que, como ya fue señalado, el folio real no se utiliza, de momento, en Nuevo León.

Lo anterior, implica que un mecanismo de seguridad, mismo que fue diseñado por el legislador para evitar la actualización y consumación del delito de despojo de inmuebles, no sea utilizado, generando así que el pueblo neoleonés no goce de la protección de la reforma, así como que continúe desprotegido ante tal conducta antijurídica.

A pesar de la, notoria, relevancia del proyecto de ley en cuestión, en fecha 18 de septiembre del 2024 la C. Mirthala Castillo Ruiz, giró el oficio número 092/2024 al Director General de Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, mismo en el que estableció:

"Por este conducto y de conformidad con lo establecido en el artículo 46 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso, que señala lo siguiente: (...).

*En virtud de lo anterior y por instrucciones del Mtro. Joel Treviño Chavira, Oficial Mayor del H. Congreso del Estado, le informo que su escrito mediante el cual presenta iniciativa por a que se expide la Ley del Registro Público Inmobiliario y de Personas Morales y del Catastro del Estado de Nuevo León, la cual consta de 146 artículos y 3 artículos transitorios, radicado dentro del expediente 17362/LXXVI de la Comisión de Justicia y Seguridad Pública y la Comisión de Legislación, **turnado en fecha 23 de agosto del 2023**, ha sido dado de baja por caducidad dejando a salvo su derecho para volver a presentar su iniciativa si así lo considera conveniente."*

Como se desprende del texto en cita, el proyecto de ley no fue analizado, sino que se dio de baja por la actualización de la "caducidad". Dicha determinación



permite que los procesos registrales y catastrales sigan rigiéndose con normas arcaicas, así como entorpece el proceso de modernización que conlleva el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, mismo que llevó al Estado de Nuevo León a obtener un reconocimiento, por parte de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, como el “Primer Lugar” en el “Índice de Modernización de Registros Públicos de la Propiedad y Catastros” a nivel nacional, ello durante el periodo 2023-2024.

Ahora bien, tomando en cuenta que el proyecto de ley denominado “**LEY DEL REGISTRO PÚBLICO INMOBILIARIO Y DE PERSONAS MORALES Y DEL CATASTRO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**” fue presentado y aprobado por la Junta de Gobierno del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León¹, ello en la “Segunda Sesión Extraordinaria del año 2023”, agregándose una copia del acta correspondiente, así como en pleno refrendo del apoyo que las Cámaras, Asociaciones y Colegios que representamos le otorgamos al proyecto de ley denominado “**LEY DEL REGISTRO PÚBLICO INMOBILIARIO Y DE PERSONAS MORALES Y DEL CATASTRO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**”, procedemos, de manera conjunta por todos los intervinientes, a solicitar en este medio lo siguiente:

ÚNICO: Se nos tenga por presentando, de nueva cuenta, la iniciativa de ley denominada “**LEY DEL REGISTRO PÚBLICO INMOBILIARIO Y DE PERSONAS MORALES Y DEL CATASTRO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**” y, una vez que sea discutida, analizada y dictaminada, se encuentre en posibilidad de ser votada y, en su caso, aprobada.

¹ Ello, con fundamento en el artículo 23, fracción XVIII, de la Ley del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.





ATENTAMENTE

En Monterrey, Nuevo León al día 26 de noviembre del 2024.

Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción
Delegación Nuevo León.

Lic. Josemaría Urrutia García.

Ing. Roberto Macías Quintanilla.

Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de
Vivienda Delegación Nuevo León (CANADEVI).

Cámara de Propietarios de Bienes Raíces de Nuevo León
(CAPROBI).

Ing. Javier Treviño Garza.

Ing. Bernardo Sada Alanís.

Colegio de Notarios Públicos del Estado de Nuevo León, A.C.

Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, A.C.,
Sección Monterrey

**Lic. Norberto Jesús de la Rosa
Buenrostro**

Lic. Juan Manuel Escobedo Garza.

Centro Bancario del Estado de Nuevo León



Lic. Enrique Zamora Menchaca.

c.c.p. – Mesa Directiva correspondiente al Primer Periodo Ordinario de Sesiones del Primer Año del Ejercicio Constitucional de la LXXVII Legislatura del H. Congreso del Estado de Nuevo León.



NOMBRAMIENTO

2



Oficio Núm. 164-A/2021.

GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

**C. JOSEMARÍA URRUTIA GARCÍA
P R E S E N T E . -**

El Ejecutivo Estatal a mi cargo, con fundamento en los artículos 81, 85 fracción III y 88 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; 2, 3, 8, 39 y 41 de la Ley Orgánica de la Administración Pública para el Estado de Nuevo León; 10 fracción III, 22 y 23 de la Ley del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, en relación con el artículo 13 y demás relativos del Reglamento Interior del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, ha tenido a bien otorgar a usted el nombramiento de **DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.**

En el desempeño de su cargo ejercerá las funciones y tendrá las facultades y atribuciones inherentes al mismo, establecidas en las correspondientes leyes, reglamentos, acuerdos, decretos y demás disposiciones administrativas vigentes en el Estado, percibiendo los emolumentos y remuneraciones que correspondan conforme a la Ley de Egresos del Estado de Nuevo León.

Reitero a usted las seguridades de mi más atenta y distinguida consideración.

Monterrey, N.L., noviembre 16 de 2021.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

**EL C. GOBERNADOR CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**

DR. SAMUEL ALEJANDRO GARCÍA SEPÚLVEDA

**EL C. SECRETARIO GENERAL
DE GOBIERNO**

**EL C. SECRETARIO DE FINANZAS Y
TESORERO GENERAL DEL ESTADO**

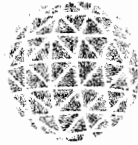
DR. JAVIER LUIS NAVARRO VELASCO

**LIC. CARLOS ALBERTO GARZA
IBARRA**

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO



IRC NL
INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL



**ACTA DE LA SEGUNDA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
DEL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN DEL
AÑO 2023, CELEBRADA EL DÍA 26 DE JULIO DEL 2023.**

En la ciudad de Monterrey, Nuevo León, siendo las 9:00 horas del día 26 de julio del 2023, se da inicio a la Segunda Sesión Extraordinaria de la Junta de Gobierno del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León (IRCNL) del año 2023, en la Sala de Juntas de la Secretaría General de Gobierno del Estado, en los términos señalados en la Convocatoria.

Los servidores públicos que intervinieron en la celebración de la Sesión Extraordinaria, son los siguientes:

- Dr. Javier Luis Navarro Velasco, Secretario General de Gobierno, en suplencia¹ del Gobernador Constitucional del Estado de Nuevo León, Presidente de la Junta de Gobierno del IRCNL.
- Lic. César Javier Gómez Treviño, Encargado del Despacho de la Subsecretaría de Gobierno, en suplencia² del Secretario General de Gobierno.
- Ing. Hernán Gabriel Aguiñaga Álvarez, Encargado del Despacho de la Dirección de Atención a Municipios y Organismos Paraestatales de la Subsecretaría de Egresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, en suplencia³ del Secretario de Finanzas y Tesorero General del Estado.

¹ El carácter de suplente le fue otorgado mediante el oficio número 268-A/2022, suscrito por el Dr. Samuel Alejandro García Sepúlveda, Gobernador Constitucional del Estado de Nuevo León, en fecha 23 de junio del 2022.

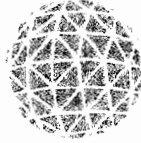
² El carácter de suplente le fue otorgado mediante el oficio número BSP/794/2023, suscrito por el Lic. Luis Mauro Garza Torres, Secretario Particular del Secretario General de Gobierno, en fecha 24 de julio del 2023.

³ El carácter de suplente le fue otorgado mediante el oficio número DT-PF-CG-419/2023, suscrito por el Lic. Carlos Alberto Garza Ibarra, Secretario de Finanzas y Tesorero General del Estado, en fecha 23 de marzo del 2023.





IRC NL
INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL



- Arq. Martha Laura Montemayor Flores, Subsecretaria de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana, en suplencia⁴ del Secretario de Movilidad y Planeación Urbana.
- Josemaría Urrutia García, Director General del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Secretario de la Junta de Gobierno del IRCNL.

Así mismo, estuvo presente en calidad de invitado el C. Alberto Herrera Hernández, Titular de la Unidad Jurídica del IRCNL.

Ahora bien, el **Director General del IRCNL**, Lic. Josemaría Urrutia García, procedió a dar lectura al orden del día que constó de los siguientes puntos:

- **Punto I del Orden del Día.** Instalación de la Junta de Gobierno;
- **Punto II del Orden del Día.** Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del proyecto denominado “Ley del Registro Público Inmobiliario y de Personas Morales y del Catastro del Estado de Nuevo León”, ello en términos del artículo 23, fracción XVIII, de la Ley del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.
- **Punto III del Orden del Día.** Asuntos generales.

PUNTO I DEL ORDEN DEL DÍA.

Instalación de la Junta de Gobierno.

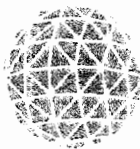
El **Director General del IRCNL**, Lic. Josemaría Urrutia García, tuvo por instalada la Junta de Gobierno por haber quorum legal para su celebración, señalando que los acuerdos que se adoptaran serían debidamente ejecutables.

⁴ El carácter de suplente le fue otorgado mediante el oficio número 385/SMPU/2023, suscrito por el Dr. Hernán Manuel Villarreal Rodríguez, Secretario de Movilidad y Planeación Urbana, en fecha 19 de julio del 2023.





IRC NL
INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL



Así mismo, se sometió a aprobación el orden del día, mismo que fue aprobado de manera unánime por los integrantes de la Junta de Gobierno.

PUNTO II DEL ORDEN DEL DÍA.

Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del proyecto denominado “Ley del Registro Público Inmobiliario y de Personas Morales y del Catastro del Estado de Nuevo León”, ello en términos del artículo 23, fracción XVIII, de la Ley del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

Acto seguido el **Director General del IRCNL** comenzó su exposición indicando que, conforme la Ley del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, es su facultad presentar, para su aprobación, iniciativas de propuesta de normatividad a la Junta de Gobierno del ente público a su cargo. Las cuales, una vez aceptadas, serán remitidas al Ejecutivo para su expedición.

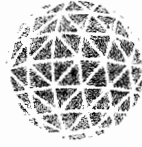
Como antecedente, fue señalado que desde el comienzo de la actual administración del IRCNL se efectuaron gestiones para conformar un cuerpo normativo actualizado, mismo que atienda a las necesidades de los neoloneses. Para ello, se formaron mesas de trabajo en las cuales participaron Registradores Públicos, personal de la Dirección de Catastro, Notarios Públicos, el Colegio de Notarios Públicos del Estado de Nuevo León, A.C., entre otros.

La problemática a resolver sobre el marco normativo encuentra su origen en el hecho de que las leyes que rigen la “operatividad” del IRCNL, i.e. la “Ley Reglamentaria del Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el Estado de Nuevo León”, la “Ley del Catastro” y el “Reglamento de la Ley del Catastro”, cuentan con una antigüedad promedio de 44 años, no cuentan con reformas relevantes desde la fecha de su expedición, no vinculan la información de la Dirección del Registro Público con la de la Dirección de Catastro, no están adaptadas a los medios tecnológicos modernos y, a su vez, contemplan medios de defensa legislados de manera incompleta.





IRC NL
INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL



Una vez que fue formado el IRCNL, a través de la “Ley del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León”, ente público que “unió” a la Dirección del Registro Público con la Dirección de Catastro, no fueron cambiados los procedimientos llevados a cabo ante las Direcciones en alusión y, también, no fue contemplada una “vinculación” entre éstas.

Como solución a lo anterior, fue considerado que la manera de contar con información uniforme entre la Dirección del Registro Público y la Dirección de Catastro es crear un nuevo cuerpo normativo que regule la operatividad del IRCNL, mismo que complementará a la “Ley del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León”.

Cabe señalar que el cuerpo normativo en cuestión, mismo que fue denominado “Ley del Registro Público Inmobiliario y de Personas Morales y del Catastro del Estado de Nuevo León” se ajusta al proyecto federal, pendiente de ser aprobado, el cual es identificado como “Ley para Armonizar y Homologar la Organización y el Funcionamiento de los Registros Públicos Inmobiliarios y de Personas Morales”.

Como beneficios del nuevo cuerpo normativo estatal, se plantearon los siguientes:

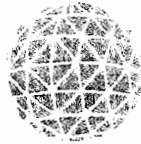
- Actualización de normas aplicables en materia registral y catastral.
- Inclusión del “Folio Real”, ello como herramienta para la vinculación de la información registral con la catastral.
- Adaptación con el proyecto de la “Ley para Armonizar y Homologar la Organización y el Funcionamiento de los Registros Públicos Inmobiliarios y de Personas Morales”.
- Inclusión de “Criterios de Valuación” de la Dirección de Catastro.
- Uso de medios electrónicos y firma electrónica.
- Interoperabilidad.

El **Director General del IRCNL** concluyó su exposición señalando que, conforme a la Ley del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, la propuesta de ley





IRC NL
INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL



que éste emita deberá de ser discutida por la Junta de Gobierno y, en caso de ser aceptada, será enviada, como propuesta, al Ejecutivo del Estado para su expedición, partiendo de lo anterior propuso someter a votación, ante la Junta de Gobierno del IRCNL, el proyecto denominado “Ley del Registro Público Inmobiliario y de Personas Morales y del Catastro del Estado de Nuevo León”, ello para su aprobación.

Acto seguido, el **Secretario General de Gobierno, en suplencia del Gobernador Constitucional del Estado de Nuevo León** sometió a votación la petición en cuestión.

A lo cual, la propuesta fue aprobada de manera unánime.

PUNTO III DEL ORDEN DEL DÍA.

Asuntos generales.

El **Director General del IRCNL** procedió a inquirir a los integrantes de la Junta de Gobierno sobre si alguien tenía algún tema a exponer dentro del presente punto del orden del día, a lo cual todos señalaron que no había algo que agregar.

Sin otro tema por discutir, el **Director General del IRCNL** dio por concluida la discusión sobre el último punto del orden del día, agradeciendo a los integrantes de la Junta de Gobierno por su colaboración y asistencia.

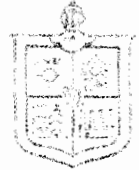
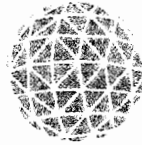
La Sesión Extraordinaria de la Junta de Gobierno del IRCNL, concluyó a las 10:00 horas.

A continuación, quedan asentadas las firmas de los miembros de la Junta de Gobierno y/o las personas designadas para suplirlas.





IRC NL
INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL



EL GOBIERNO DEL
NUEVO LEÓN

DR. JAVIER LUIS NAVARRO VELASCO
SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO, EN SUPLENCIA DEL GOBERNADOR
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, PRESIDENTE DE LA JUNTA DE
GOBIERNO DEL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

LIC. CÉSAR JAVIER GÓMEZ TREVIÑO
ENCARGADO DEL DESPACHO DE LA SUBSECRETARÍA DE GOBIERNO, EN SUPLENCIA DEL
SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO.

ING. HERNÁN GABRIEL AGUIÑAGA ÁLVAREZ
ENCARGADO DEL DESPACHO DE LA DIRECCIÓN DE ATENCIÓN A MUNICIPIOS Y
ORGANISMOS PARAESTATALES DE LA SUBSECRETARÍA DE EGRESOS DE LA
SECRETARÍA DE FINANZAS Y TESORERÍA GENERAL DEL ESTADO, EN SUPLENCIA DEL
SECRETARIO DE FINANZAS Y TESORERO GENERAL DEL ESTADO.

ARQ. MARTHA LAURA MONTEMAYOR FLORES
SUBSECRETARIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DEL ESPACIO PÚBLICO DE LA
SECRETARÍA DE MOVILIDAD Y PLANEACION URBANA, EN SUPLENCIA DEL SECRETARIO
DE MOVILIDAD Y PLANEACIÓN URBANA.

LIC. JOSEMARÍA URRUTIA GARCÍA
DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE NUEVO
LEÓN, SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO DEL INSTITUTO REGISTRAL Y
CATASTRAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.



PROPUESTA DE LEY

2

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Actualmente, la legislación que rige al patrimonio inmobiliario neoleonés se conforma por la Ley Reglamentaria del Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el Estado de Nuevo León y de la Ley del Catastro, así como al Reglamento de esta última. En los primeros dos cuerpos normativos aludidos, es notorio que en la actualidad presentan un grado de obsolescencia que, en cierta medida, impide el contar con una regulación que sea acorde a los tiempos actuales, así como que se adecúe en cuanto los lineamientos de derecho público, sobre la propiedad, que se han extendido, dentro de las demás entidades federativas, en las últimas décadas.

No es ocioso señalar que los temas relativos a la propiedad, su regulación y protección, han cobrado una relevancia que no tenía hasta tiempos recientes.

Es necesario señalar, que las normas jurídicas relativas a la propiedad han rebasado la esfera del Código Civil para el Estado de Nuevo León que inició su vigencia el 1 de septiembre de 1935, y que en el capítulo relativo al Registro Público de la Propiedad, vigente hasta la fecha, establece normas para regular el registro de la propiedad, mismas que han sufrido una considerable cantidad de reformas.

Lo mismo sucede con las leyes que rigen la actividad del registro inmobiliario y del catastro, sirviendo este último para la identificación y la tributación impuesta por las leyes fiscales que señalan los gravámenes relativos a la propiedad, en especial el impuesto predial.

La Ley del Catastro data del 18 de enero de 1964 y se ha reformado en múltiples ocasiones para actualizarla conforme se modifican las condiciones de la tenencia de la propiedad en el Estado, inclusive, fue generado un Reglamento que regula diversas cuestiones que derivan del cuerpo normativo en cuestión, mismo que se publicó en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León el día 2 de mayo del 2003.

La Ley Reglamentaria del Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el Estado de Nuevo León, también tiene poco más de medio siglo de vigencia; dicho cuerpo normativo, al igual que la Ley del Catastro, presenta dificultades para su aplicación dada la falta de actualización conforme a la evolución del crecimiento de la actividad inmobiliaria del Estado.

También, debemos señalar que, en el caso de ambos cuerpos normativos, quedaron obsoletos y parcialmente derogados por la expedición de la Ley del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, que se expidió el 11 de septiembre de 2009.

En ésta, se concentra la dirección y gestión del registro público de la propiedad y del catastro del Estado. La ley otorga al Instituto la calidad de Organismo Descentralizado, con autonomía orgánica, funcional y patrimonial, reuniendo en tal ente público a la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, misma que pertenecía a la Secretaría General de Gobierno, y a la Dirección de Catastro, misma que formaba parte de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado.

No obstante, en la creación de ese organismo descentralizado, no se señaló la abrogación de las leyes antes mencionadas de Registro Público y Catastro y tampoco de los reglamentos de esos ordenamientos legales.

Esta dispersión legislativa no ayuda a la eficacia de la regulación de estas importantes materias y eso impone la necesidad de la reforma legislativa de estas materias, muy importantes en la vida económica y social de la entidad.

Otro punto necesario a destacar es, que el 5 de febrero del 2017, se publicó en el Diario Oficial de la Federación la reforma constitucional al artículo 73 en su fracción XXIX, inciso R de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

En esta reforma por adición, se señala que:

“Artículo 73. El Congreso tiene facultad.

(...)

XXIX-R. Para expedir las leyes generales que armonicen y homologuen la organización y el funcionamiento de los registros civiles, los registros inmobiliarios y de personas morales de las entidades federativas y los catastros municipales;".

En el artículo tercero transitorio de esta reforma, se estableció que dentro de los 180 siguientes a la entrada en vigor el decreto de reforma mencionado, deberían expedirse las leyes generales que se señalan en la fracción XXIX-R del citado artículo 73.

No está de más señalar que, la disposición transitoria que se transcribe, no se ha cumplido, ya que, hasta la fecha, no se han expedido las leyes generales a que se refiere ese dispositivo legal.

No obstante, a título personal, he estado trabajando en la preparación de un proyecto que corresponde a la intención de conjuntar, en un sólo cuerpo legislativo, las leyes que regulan actualmente el Registro Público y Comercio y el Catastro.

En estas leyes se contienen las disposiciones legales que rigen la organización y el funcionamiento, tanto de las materias de registro público y de catastro, las que como ya se señaló, tienen décadas en vigor y presentan claras obsolescencias.

Es así, que se considera necesaria la abrogación de los cuerpos normativos existentes en materia de Registro Público y Catastro, para unificarlos en un nuevo ordenamiento que se denomina **LEY DEL REGISTRO PÚBLICO INMOBILIARIO Y DE PERSONAS MORALES Y DEL CATASTRO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**, al tenor de los siguientes numerales:

LEY DEL REGISTRO PÚBLICO INMOBILIARIO Y DE PERSONAS MORALES Y DEL CATASTRO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.- La presente ley es de orden público e interés social y de observancia general en todo el territorio del Estado de Nuevo León, y tiene por objeto regular el funcionamiento y la organización del Registro Público Inmobiliario y de Personas Morales y la del Catastro del Estado de Nuevo León.

La observancia y aplicación de esta Ley, corresponde al Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, ello a través de las Direcciones y Unidades Administrativas que lo conforman.

ARTICULO 2.- Para efectos de esta Ley, se entenderá por:

- I. **Acervo:** El conjunto de documentos, mapas y planos, información almacenada en medios físicos, electrónicos, ópticos o por cualquier medio tecnológico de almacenamiento, que contenga los Asientos registrales o catastrales, o los relacionados con ellos;
- II. **Actualización catastral:** La aplicación de una serie de actividades técnicas que permiten mantener actualizados los datos catastrales contenidos en el padrón y cartografía catastral, con el fin de garantizar que éstos sean fiables, veraces y precisos;
- III. **Anotación:** El Asiento de carácter definitivo o transitorio de los actos jurídicos practicados en un Antecedente Registral para otorgarle la protección a un derecho y darles publicidad a dichos actos;
- IV. **Antecedente Registral:** Documento físico o electrónico creado con sujeción a los procedimientos y formalidades vigentes al momento de su elaboración, en donde constan los datos que inciden sobre un predio o persona moral determinada y que sirve de base para acreditar el derecho como titular registral;

- V. **Área Rústica:** La que no cuente con los elementos necesarios para considerarse urbana.
- VI. **Área Urbanizable:** Territorio para el Crecimiento urbano contiguo a los límites del Área Urbanizada del Centro de Población que, por reunir las condiciones o aptitud necesarias para ser dotadas de servicios, la autoridad municipal determina a través de los planes o programas de Desarrollo Urbano, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión;
- VII. **Área Urbanizada:** Territorio ocupado por los Asentamientos Humanos dotado con redes de infraestructura, equipamientos y servicios, con la aprobación de la autoridad correspondiente;
- VIII. **Asiento:** Los actos jurídicos elaborados por las diversas técnicas de inscripción que forman parte del Antecedente Registral, relacionados con inscripciones, anotaciones, avisos preventivos, rectificaciones y cancelaciones;
- IX. **Avalúo Catastral:** Dictamen técnico expedido por la Dirección de Catastro, en el que se indica el valor de un bien inmueble a partir de sus características físicas, su ubicación, su uso y de una investigación y análisis de mercado, a una fecha determinada;
- X. **Aviso Preventivo:** El Asiento practicado en el Antecedente Registral a través del cual el notario público notifica que ante él se llevó a cabo un acto jurídico determinado, con el objeto de publicitar la prelación del derecho;
- XI. **Aviso Pre- Preventivo:** El Asiento practicado en el Antecedente Registral a través del cual el notario público, notifica que ante él se está llevando a cabo un acto jurídico determinado, con el objeto de publicitar la prelación del derecho;
- XII. **Base de datos:** El almacenamiento de información que requiere una organización para satisfacer sus requerimientos de procesamiento y recuperación, con una adecuada administración y seguridad de las mismas;

- XIII. **Calificación:** El estudio integral o revisión extrínseca de los documentos que son susceptibles de inscripción en el Registro Público Inmobiliario y de Personas Morales, para determinar la procedencia o improcedencia de los mismos, de conformidad con los requisitos legales establecidos en los ordenamientos jurídicos aplicables en la materia, así como los establecidos dentro del presente cuerpo normativo;
- XIV. **Cartografía catastral:** El conjunto de mapas, planos, archivos vectoriales y ortofotos georreferenciados de forma impresa o digital, que muestran la representación de los Predios que componen el territorio estatal, permitiendo con ello identificar con precisión, su ubicación geográfica y sus características;
- XV. **Catastro:** El Sistema de información territorial, relativo a la propiedad inmueble, cuyo propósito principal es obtener un censo analítico de las características físicas, cualitativas, legales, geográficas, fiscales y administrativas de los inmuebles, permitiendo con ello el uso multifinalitario de dicho sistema;
- XVI. **Cédula Única Catastral:** El documento físico o electrónico que expide la Dirección de Catastro que contiene los datos catastrales de un Predio o parcela y con la cual se acredita su inscripción en el padrón catastral correspondiente, en el que se manifiesta la información cualitativa, cuantitativa, geográfica, física, legal, y demás datos que identifiquen a un Predio;
- XVII. **Certificaciones:** Los documentos públicos, expedidos por los Registros Públicos Inmobiliarios y de Persona Morales o los Catastros, que contienen información sobre los actos, hechos y derechos inscritos y/o registrados que constan en los Acervos;
- XVIII. **Clave catastral o expediente catastral:** El código numérico o alfanumérico que identifica a un Predio de forma única para su localización geográfica y que es asignado por el catastro en el momento de su inscripción en el Padrón Catastral;

- XIX. **Condominio:** El Predio sujeto al régimen de propiedad en condominio en los términos de la legislación que sobre dicha materia corresponda; y cuya característica es que haya derecho privativo o exclusivo de propiedad y derecho de propiedad común;
- XX. **Consulta:** El trámite que tiene por objeto proporcionar información a los usuarios y/o propietarios en relación a la situación actual de un Predio o parcela y sus respectivos antecedentes, previo cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente Ley.;
- XXI. **Datos Catastrales:** Los atributos cualitativos y cuantitativos de los Predios que comprenderán sus características físicas, económicas y jurídicas, entre las que se encontrarán la localización y la referencia catastral, la superficie, el uso o destino, la clase de cultivo o aprovechamiento, la calidad de las construcciones, la representación gráfica, el valor catastral y el titular catastral;
- XXII. **Datos Registrales:** Los atributos para la identificación de un Predio relativos a la ubicación, titularidad, gravámenes e historial contenidos en el Antecedente Registral o Folio Real;
- XXIII. **Deslinde:** La Identificación, ubicación, titularidad, características, linderos y colindantes de un Predio;
- XXIV. **Dirección del Registro Público:** Dirección Del Registro Público Inmobiliario y de Personas Morales.
- XXV. **Firma electrónica:** El archivo digital que tiene equivalencia funcional y, por lo tanto, la misma validez de una firma autógrafa en términos de la legislación aplicable;
- XXVI. **Folio de Persona Moral:** El documento electrónico y digital, o físico, que contiene los Datos Registrales que identifican de manera única a una Persona Moral, al cual se le asigna un número de referencia por los Registros Públicos Inmobiliarios y de Personas Morales y será considerado como la unidad básica registral con historial jurídico propio;

- XXVII. **Folio Real:** El documento electrónico y digital, o físico, en el que se practican las Inscripciones o Anotaciones, mismo que se identifica de manera única a través de una clave; además contiene toda la información registral y catastral referida a un Predio (Superficie, linderos, colindancias, titularidad y gravámenes vigentes), considerando cada Folio Real como una unidad básica registral con historial jurídico propio;
- XXVIII. **Formas Precodificadas:** Los Documentos físicos o electrónicos que contienen los datos esenciales para realizar operaciones catastrales o registrales, necesarios para su ingreso, calificación y, en su caso, inscripción o anotación electrónica, por medios remotos o de manera física;
- XXIX. **Inscripción:** El Asiento principal definitivo, practicado en el Antecedente Registral o Folio Real correspondiente, en relación con la materialización de los actos jurídicos oponibles a terceros;
- XXX. **Inspección:** La acción de visitar los Predios para la validación de datos catastrales, ya sea en padrón o cartografía, o en ambos, ya sea mediante programación o solicitud del contribuyente con el fin de actualizar los datos catastrales del Predio;
- XXXI. **Instituto:** Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
- XXXII. **Interoperabilidad:** La capacidad de organización entre sistemas dispares o diversos, para interactuar con objetivos consensuados y comunes obteniendo beneficios mutuos, en donde la interacción implica que los tres órdenes de gobierno compartan información y conocimiento en materia registral y catastral en términos de esta Ley, mediante el intercambio de datos entre sus respectivos sistemas de tecnologías de la información y comunicaciones para ser consultados en tiempo real;
- XXXIII. **Junta Central Catastral:** Órgano Colegiado de Participación Ciudadana encargada de fijar los criterios generales aplicables en el Estado en materia de valorización y de revisar los valores que determinen las Juntas Municipales Catastrales en caso de controversia, así como de los valores de los nuevos desarrollos en

los municipios donde no se encuentre constituida una Junta Municipal Catastral.

- XXXIV. **Junta Municipal Catastral:** Órgano Colegiado de Participación Ciudadana encargado de emitir opinión sobre los estudios de valores unitarios del suelo y construcciones realizados o contratados por el Municipio, así como de los valores de los nuevos desarrollos.
- XXXV. **Levantamiento Catastral:** Documento obtenido mediante el conjunto de operaciones técnicas necesarias para la identificación y descripción de las características cualitativas y cuantitativas de los Predios para su actualización catastral;
- XXXVI. **Levantamiento geodésico:** Documento obtenido mediante el conjunto de procedimientos y operaciones de campo y gabinete para determinar las coordenadas geodésicas de punto sobre el terreno convenientemente elegidos y demarcados. Los resultados son coordenadas de ubicación geográfica reconocidas en el Marco Nacional de Referencia Geodésico vigente;
- XXXVII. **Lote:** El bien inmueble conformado por un terreno cuyos linderos forman un perímetro continuo.
- XXXVIII. **Manzana:** El área territorial delimitada por vías públicas o límites naturales o semejantes, la cual está conformada por uno o más lotes de terreno.
- XXXIX. **Mapa Catastral:** Mapa, plano, o gráfico de una ciudad, localidad o territorio, que indica la localización, características físicas y límites de los Predios o parcelas, sean de naturaleza urbana o rural;
- XL. **Mensaje de Datos:** La información generada, enviada, recibida, archivada o comunicada a través de medios de comunicación electrónica, que puede contener documentos electrónicos, en términos de la Ley de Firma Electrónica Avanzada;
- XLI. **Padrón Catastral:** El conjunto de los registros geográficos, gráficos, estadísticos, documentales y numéricos o alfanuméricos de Predios ubicados en un territorio determinado;

- XLII. **Predio:** Bien inmueble conformado por la porción de terreno, con o sin construcciones, cuyos linderos formen un perímetro cerrado, y que pueden tener distintos tipos de usos conforme a la legislación aplicable.
- XLIII. **Red geodésica:** El conjunto de puntos ubicados en la superficie terrestre en los cuales se determina su posición geográfica referencial (latitud, longitud y elevación) mediante el uso de receptores de sistema de geoposicionamiento global (GPS), creando un marco de referencia geográfica indispensable para unificar los levantamientos topográficos con fines catastrales de todos los Predios que integran el territorio estatal.
- XLIV. **Región Catastral:** La circunscripción del territorio municipal determinada con fines de control catastral de inmuebles, la cual está formada por un grupo de colonias o de manzanas.
- XLV. **Registro Público:** El Registro Público Inmobiliario y de Personas Morales;
- XLVI. **RETYS:** Registro Estatal de Trámites y Servicios;
- XLVII. **Sistemas de Gestión y de Información Registrales y Catastrales:** Las herramientas informáticas mediante las cuales se realiza la captura, administración y transmisión de la información registral y catastral
- XLVIII. **Tabla de Valores:** El conjunto de valores unitarios de suelo y construcciones aprobados para la valuación catastral.
- XLIX. **Usuario:** La persona física o moral, pública o privada que requiera de servicios registrales o catastrales;
- L. **Validación Cartográfica:** Representación gráfica realizada mediante análisis técnico de las medidas y el área de los terrenos de acuerdo a los documentos presentados por el solicitante elaborado con base en las declaraciones, avisos, solicitudes, planos y manifestaciones efectuadas por los particulares, órganos oficiales

y recatastración, para corroborarlas y validar que no se afecten predios colindantes, por lo que su valor es meramente ilustrativo y no prejuzga sobre los derechos de propiedad.

- LI. **Valor Catastral:** El valor administrativo determinado objetivamente para cada Predio a partir de los datos catastrales, integrado por el valor del suelo y de las construcciones;
- LII. **Valuación Catastral:** Es un procedimiento de valoración mediante el cual se actualizan los valores catastrales de suelo y construcción de todos los bienes inmuebles de un Municipio, con el objeto de obtener valores homogéneos, equitativos y proporcionales a la ubicación y características de los mismos, y
- LIII. **Vinculación Registral y Catastral:** La integración de la información registral y catastral.

ARTÍCULO 3.- Las disposiciones del Código Civil para el Estado de Nuevo León, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nuevo León y del Código Fiscal del Estado de Nuevo León, serán de aplicación supletoria, cuando no exista disposición expresa en esta Ley, siempre que su contenido no sea contrario a la misma.

TÍTULO SEGUNDO

DEL REGISTRO PÚBLICO INMOBILIARIO Y DE PERSONAS MORALES

CAPÍTULO I

DE LAS OFICINAS DEL REGISTRO

ARTÍCULO 4.- Habrá una Dirección del Registro Público Inmobiliario y de Personas Morales con residencia en la Capital del Estado y oficinas residentes en cada uno de los Distritos que se determinen conforme a la presente Ley.

ARTÍCULO 5.- La Dirección del Registro Público Inmobiliario y de Personas Morales tendrá jurisdicción en todo el Estado.

ARTÍCULO 6.- La persona titular de la Dirección del Registro Público deberá tener título profesional de licenciatura en derecho, expedido por autoridad o institución legalmente facultada para ello con antigüedad mínima de cinco años y ser de notoria probidad.

ARTÍCULO 7.- La persona titular de la Dirección del Registro Público Inmobiliario y de Personas Morales tendrá las siguientes atribuciones y obligaciones:

- I. Vigilar y promover el cumplimiento de la Ley en todas las Oficinas del Registro Público, cuidando de la aplicación de un criterio uniforme para todos los actos y funciones del Registro Público;
- II. Resolver las dudas expuestas por las personas que tienen el carácter de Registrador Público;
- III. Implementar los métodos y sistemas que en la práctica sean mejores para la buena marcha de las Oficinas del Registro Público, promoviendo ante la persona titular de la Dirección General del Instituto todo lo que sea necesario para lograr el mayor y mejor rendimiento de este servicio público;
- IV. Visitar, por lo menos cada seis meses, las Oficinas del Registro Público en el Estado, ordenando las medidas de buena organización que se requieran;
- V. Rendir a la persona titular de la Dirección General del Instituto un informe del estado que guardan la Dirección y las Oficinas del Registro Público, cuando así se le solicite;
- VI. Proporcionar a las Oficinas del Registro Público con toda oportunidad, los libros, índices, papelería, muebles y demás elementos necesarios para su funcionamiento; y

- VII. Conceder a las personas que tienen el carácter de Registrador Público, licencias en los términos de la Ley de Servicio Civil del Estado y demás aplicables.

ARTÍCULO 8.- Las Oficinas del Registro Público de los Distritos a que esta Ley se refiere, estarán a cargo de una o varias personas que tendrán el carácter de Registrador Público, según lo requieran las necesidades del servicio.

ARTÍCULO 9.- Las personas que ostentan el cargo de Registrador a que se refiere el artículo anterior, tendrán jurisdicción en todos los Municipios que integran su Distrito. Cuando sean dos o más las personas que ostentan el cargo de Registrador, se numerarán progresivamente y desempeñarán las actividades que a cada uno le asigne la Dirección del Registro Público.

En el caso del Primer Distrito, el número de las personas que tienen carácter de Registrador Público nunca será menor de nueve.

ARTÍCULO 10.- Los Registradores Públicos de la Propiedad y de Personas Morales serán nombrados por la persona titular de la Dirección General del Instituto. Todas las personas que tienen carácter de Registrador deberán reunir los mismos requisitos que la persona titular de la Dirección del Registro Público, para estar en aptitud de ocupar el cargo en el Distrito en que sea asignado, con excepción de la antigüedad de expedición del Título Profesional de Licenciado en Derecho, que deberá de ser mínima de tres años.

ARTÍCULO 11.- Son obligaciones de los Registradores Públicos de la Propiedad y de Personas Morales:

- I. Vigilar el exacto cumplimiento de la Ley en todos los actos de sus oficinas;

- II. Resolver a los interesados las dudas que tengan, relativas al registro de los documentos, haciéndoles saber los requisitos que falten y el modo de llenarlos;
- III. Inscribir previo el cumplimiento de los requisitos legales, en un término no mayor de tres días hábiles, los títulos o documentos registrables que se les presenten, anotando la fecha y hora de su presentación, siempre y cuando la naturaleza del acto y la carga laboral así lo permita;
- IV. Devolver, dentro del mismo término, no mayor de diez días hábiles, los documentos o títulos cuya inscripción consideren improcedentes, dando constancia por escrito del motivo y fundamento legal de la negativa, siempre y cuando la naturaleza del acto y la carga laboral así lo permita;
- V. Autorizar previo el cumplimiento de los requisitos legales, las inscripciones, anotaciones, constancias y demás actos de su oficina mediante su firma y/o a través de la utilización de medios electrónicos, ópticos o cualquier otro medio tecnológico, siempre que sea posible atribuirle al registrador y la información respectiva sea accesible para su ulterior consulta;
- VI. Expedir certificaciones de los documentos que obren en el acervo de su jurisdicción registral;
- VII. Rendir a la Dirección del Registro Público los informes que ésta les solicite; y
- VIII. Rendir a la Dirección General los informes que ésta les solicite.

ARTÍCULO 12.- El personal de la Dirección y el de las demás Oficinas del Registro Público, será nombrado por la persona titular de la Dirección General del Instituto, según las necesidades de cada oficina.

Se consideran como empleados de confianza, la persona titular de la Dirección del Registro Público y a las personas que ostentan el cargo de Registradores Públicos de la Propiedad y de Personas Morales.

ARTÍCULO 13.- Las faltas o impedimentos de la persona titular de la Dirección del Registro Público y las de la persona que ostenta el cargo de Registrador Público de la Propiedad y de Personas Morales último en número del Primer Distrito, se suplirán por el Primer Registrador Público de la Propiedad y de Personas Morales. Las de éste por el que le siga en número y así sucesivamente. Cuando todos los Registradores Públicos de la Propiedad y de Personas Morales falten o estén impedidos, serán suplidos por la persona titular de la Dirección del Registro Público. En los demás Distritos, cuando haya varios Registradores Públicos de la Propiedad y de Personas Morales, las faltas o impedimentos se suplirán en orden numérico. Cuando la falta o impedimento sea de todos, se suplirá por la persona que designe expresamente y por escrito la Dirección General del Instituto. Esto último se observará también cuando sólo exista un Registrador Públicos de la Propiedad y de Personas Morales.

CAPÍTULO II

DE LOS LIBROS DEL REGISTRO O SECCIONES ELECTRÓNICAS

ARTÍCULO 14.- Las Oficinas del Registro Público de la Propiedad y de Personas Morales llevarán su archivo por libros físicos y/o electrónicos, por secciones que serán las siguientes:

- I. De la propiedad o dominio de inmuebles;
- II. De gravámenes y limitaciones del dominio sobre inmuebles;
- III. De sociedades, asociaciones civiles, religiosas y de beneficencia privada;
- IV. De resoluciones, contratos y convenios diversos
- V. De Fraccionamientos;

VI. De Régimen en Condominio, y

VII. Auxiliar.

ARTÍCULO 15.- Todas las secciones de archivo llevarán sus registros mediante folios físicos o electrónicos conforme a lo siguiente:

- I. **Folio Real:** El documento electrónico y digital, o físico, en el que se practican las inscripciones o anotaciones, mismo que se identifica de manera única a través de una clave; además contiene toda la información registral referida a un Predio (Superficie, linderos, colindancias, titularidad y gravámenes vigentes), considerando cada Folio Real como una unidad básica registral con historial jurídico propio.
- II. **Folio de Persona Moral:** El documento electrónico y digital, o físico, que contiene los Datos Registrales que identifican de manera única a una Persona Moral, al cual se le asigna un número de referencia por los Registros Públicos Inmobiliarios y de Personas Morales y será considerado como la unidad básica registral con historial jurídico propio.

ARTÍCULO 16.- La Sección I comprenderá, en general, el registro de títulos por los cuales se adquiera, transmita o extinga la propiedad o dominio de bienes inmuebles y, por lo mismo, se inscribirán:

- a) Ventas, permutas, donaciones, subrogaciones, cesiones de bienes, adjudicaciones, daciones en pago, capitulaciones matrimoniales, fideicomisos, la constitución del derecho real de superficie, disoluciones de copropiedad y cualquier otra operación que tenga por objeto la transmisión o extinción de la propiedad de bienes inmuebles;
- b) Resoluciones judiciales y administrativas en las que se adquiera por prescripción la propiedad, se decreta la separación de bienes

por divorcio o se apruebe dicha separación y las de expropiación o nacionalización; y

- c) En general, todo documento entre partes o resolución, que impliquen cualquier acto comprendido en el encabezado de este artículo.

ARTÍCULO 17.- La Sección II comprenderá, en general, el registro de los títulos por los cuales se grave, menoscabe, condicione, limite o se establezcan modalidades al dominio, disposición, uso o disfrute de los bienes inmuebles. Por lo tanto, se inscribirán:

- a) Embargos, hipotecas, cesiones, adjudicaciones y permutas de créditos hipotecarios, emisión de cédulas hipotecarias, contratos de fianza, promesas de contratar, la constitución del usufructo, uso, habitación y servidumbre;
- b) Las resoluciones judiciales o administrativas sobre aseguramiento de bienes, providencias precautorias, fijación de cédulas hipotecarias o que establezca garantías; y
- c) En general, todo documento entre partes o resolución que implique cualquier acto comprendido en el encabezado de este artículo y cualquier otra operación que tenga por objeto la limitación de la propiedad de bienes inmuebles.

ARTÍCULO 18.- En la Sección III se inscribirán:

- a) Las escrituras constitutivas o estatutos de las sociedades civiles y sus modificaciones;
- b) Las escrituras constitutivas o estatutos de las asociaciones civiles y sus modificaciones;
- c) Las fundaciones de beneficencia privada y sus modificaciones;

- d) Asociaciones Religiosas y sus modificaciones, y
- e) Los poderes y demás actos jurídicos registrables, otorgados por las personas morales a que se refieren las fracciones anteriores.

ARTÍCULO 19.- En la Sección IV se inscribirán:

- a) Toda resolución dictada por autoridad judicial, administrativa, de árbitros o de arbitradores o de Notarios; tales como: Sentencias de primera sección, convenios, registro de testamentos, declaratoria de herederos y nombramiento de albacea, declaración de validez del testamento, declaración de concurso, informaciones ad-perpétuam de posesión, cesión de derechos hereditarios, la constitución del Patrimonio familiar y, en general, todas aquellas que deban registrarse por disposición de la Ley y que no estén comprendidas en alguna otra Sección; y
- b) Arrendamientos, sustituciones o cesiones de crédito o adeudos y, en general, todos los contratos o convenios que no estuvieren incluidos en las anteriores secciones y que deban registrarse.

ARTÍCULO 20. En la sección V se inscribirán: las autorizaciones expedidas por la autoridad competente en materia urbanística respecto a la constitución de fraccionamientos en todas sus modalidades y sus modificaciones.

ARTÍCULO 21. En la sección VI se inscribirán: las autorizaciones expedidas por la autoridad competente en materia urbanística respecto a la constitución de régimen de propiedad en condominio en todas sus modalidades y sus modificaciones.

ARTÍCULO 22. En la sección VII se inscribirán: reversión de fideicomisos, cancelaciones, actas aclaratorias, rectificación o acreditación de medidas, subdivisión, parcelación, fusión, relotificación, y en general cualquier acto jurídico

que modifique una inscripción y que no se encuentre contemplado en las demás secciones.

ARTÍCULO 23.- El archivo del Registro Público se compone por documentos físicos que se organizan por libros; y por documentos generados mediante el uso de medios electrónicos, ópticos o cualquier otro medio tecnológico que permita que la información respectiva sea accesible para su ulterior consulta.

El archivo electrónico relacionará las inscripciones que requieran de anotación, mediante un vínculo electrónico que permita su identificación y consulta. El archivo electrónico tendrá la misma validez y fuerza probatoria que los libros o archivo físico.

ARTÍCULO 24.- En cada Oficina del Registro Público se llevarán, por lo menos, dos índices: Uno por nombres de propietarios y otro por ubicación de propiedades. La Dirección del Registro Público, en colaboración con la Dirección de Información del Instituto, establecerá el sistema que deberá seguirse para la formulación de dichos índices.

En la actualización y consulta para el servicio público, también podrán auxiliarse por la información que se encuentre en la Dirección de Catastro.

ARTÍCULO 25.- Las personas titulares de los derechos inscritos en esta dependencia, por si o a través de sus representantes, podrán solicitar a la Dirección de Información del Instituto a efecto de que se les informe, mediante una Alerta Inmobiliaria, cualquier acto que se esté llevando a cabo en la o las inscripciones que se encuentren registradas a su nombre o denominación o en las que cuenten con algún derecho inscrito, según sea el caso.

El servicio de Alerta Inmobiliaria se prestará previo el pago de los derechos correspondientes por la prestación del mismo, siempre y cuando los archivos electrónicos que contengan las inscripciones solicitadas así lo permitan, circunstancia que será del conocimiento del usuario que contrate el citado servicio

al momento de analizar su solicitud, a la cual deberán acompañar los elementos con los que acrediten su interés legítimo y/o personalidad.

Las alertas inmobiliarias enviadas a los usuarios no suspenden el proceso de inscripción o certificación, sólo tendrán el carácter de informativo.

CAPÍTULO III

INSCRIPCIONES, QUIENES PUEDEN PEDIRLAS Y SUS EFECTOS

ARTÍCULO 26.- Las personas interesadas deberán presentar para su registro los documentos por duplicado y, procedente el registro, se expedirá una constancia de inscripción, consignándose fecha, hora, minuto y segundo en que el documento fue presentado, entregando ésta y el original al interesado, debiendo cumplir, además, en su caso, con lo dispuesto por las fracciones que integran el artículo 2907 del Código Civil para el Estado de Nuevo León.

Artículo 27.- Las inscripciones pueden pedir las el Notario o funcionario que haya otorgado o autorizado la escritura o documento y, en general, toda persona física o moral que tenga interés jurídico en asegurar el registro del acto contenido en el documento de que se trate.

ARTÍCULO 28.- Las inscripciones se harán en la Oficina del Registro Público del Distrito en cuya jurisdicción se encuentren los bienes, dejando a salvo lo establecido por el artículo 23 del Código de Comercio. Si los bienes estuvieren situados en Municipios que pertenezcan a distintos Distritos, la inscripción se hará en cada uno de ellos.

ARTÍCULO 29.- La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes, ello con excepción de lo dispuesto por los artículos 2895, 2898 y 2899 del Código Civil para el Estado de Nuevo León.

ARTÍCULO 30.- La prelación con razón de hora y fecha de presentación de un título se adquiere en el momento en que se recibe y se marca por el reloj

fechador, sello de recibido o cualquier otro mecanismo que determine el Instituto, siempre que de inmediato se cubran los derechos de registro. No se procederá a asentar ninguna inscripción, ni se expedirán certificados o constancias del registro, sin estar previamente acreditado el pago de los derechos respectivos.

Sin embargo, cuando por algún motivo no imputable a la persona interesada, no pudiere hacer el pago en la Oficina Recaudadora correspondiente, se prestará el servicio, si aquél deposita su importe ante la persona que ostente el cargo de Registrador Público, quien bajo su responsabilidad recabará, tan pronto como sea posible, el recibo correspondiente.

CAPÍTULO IV

PROCEDIMIENTO PARA EFECTUAR LAS INSCRIPCIONES

SECCIÓN I

DE LOS TÍTULOS Y DOCUMENTOS AUTÉNTICOS

ARTÍCULO 31.- Se entenderá por título para los efectos de la inscripción, el documento público o privado fehaciente, en el cual funde su derecho la persona a cuyo favor deba hacerse la inscripción relativa.

ARTÍCULO 32.- Se entenderá también por documentos auténticos los expedidos por la autoridad competente que deban hacer fe por sí solos y que sirvan de título de dominio o derecho real, tales como los documentos o certificados de propiedad o los certificados en que se haga constar la adjudicación de terrenos municipales o el reparto de los comunales, los derechos de paso de los caminos federales, estatales, del municipio o de particulares, los títulos de adjudicación otorgados por la autoridad administrativa y las certificaciones de las autoridades judiciales en que se constituya algún derecho real sobre bienes determinados.

SECCIÓN II

DE LOS REQUISITOS QUE DEBEN CONTENER LOS DOCUMENTOS

ARTÍCULO 33.- Todo título que se presente a registro, deberá contener los siguientes requisitos:

- I. La naturaleza del acto o contrato;
- II. La fecha del título y el fedatario público o funcionario que lo haya autorizado;
- III. Naturaleza, ubicación, linderos o colindancias de los inmuebles objeto de la operación a los cuales afecte el derecho de que se trate, su medida superficial y datos de registro del título antecedente;
- IV. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho que se constituya, transmita, modifique o extinga;
- V. El valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores, salvo que se trate de un derecho cuya cuantía sea indeterminada;
- VI. Que el acto de que se trate contenga todas las condiciones esenciales propias a su naturaleza jurídica y sus antecedentes;
- VII. Nombre, nacionalidad, fecha de nacimiento, estado civil, domicilio, profesión u ocupación de las personas que por sí mismas o por medio de representantes hubieren celebrado el contrato o ejecutado el acto, debiendo en este último caso, consignarse las generales del representante. Tratándose de personas físicas de nacionalidad mexicana, deberán proporcionar además su Clave Única de Registro de Población. Las personas morales deberán mencionar su denominación o razón social, así como su Registro Federal de Contribuyentes; y
- VIII. Citar el número de la clave catastral, así como los datos del antecedente registral del inmueble a inscribir.

SECCIÓN III

DE OTROS REQUISITOS

ARTÍCULO 34.- Solo podrán inscribirse, previos los requisitos legales a la legislación de la materia, los testimonios de escrituras públicas y otros documentos auténticos, las sentencias, autos o providencias judiciales certificadas legalmente y los documentos privados cuyas firmas sean ratificadas ante fedatario público.

ARTÍCULO 35.- No podrán inscribirse actos o contratos que signifiquen adquisición, trasmisión, modificación o extinción del dominio o posesión de inmuebles o derechos reales, si éstos no hubieren sido inscritos previamente a favor de quien se ostenta dueño, a no ser que se trate de documento primario.

ARTÍCULO 36.- Para que pueda registrarse un inmueble descrito en forma distinta de la que aparezca en la inscripción, deberán acreditarse o rectificarse previamente sus medidas o colindancias en los términos del artículo 56 de esta Ley.

ARTÍCULO 37.- La falta de antecedentes registrales de un título de propiedad de un inmueble, no será obstáculo para su registro en la sección IV y para que surta efectos únicamente de publicidad.

La inscripción en la sección IV se encontrará condicionada a demostrar que se hubieren cubierto, por parte de las personas interesadas en las oficinas recaudadoras correspondientes, el impuesto predial de los cinco años anteriores, cuando menos, y que el inmueble no apareciere inscrito a nombre de persona alguna. Tal registro, sin embargo, no eximirá a la persona interesada sobre la observancia de las disposiciones legales relativas, para el caso de adquisición por prescripción positiva.

ARTÍCULO 38.- Inscrito en el Registro Público cualquier título relativo al dominio de inmuebles, no podrá inscribirse ningún otro de fecha anterior, por el cual se trasmita o grave la propiedad del mismo inmueble; salvo resolución judicial que nulifique o cancele aquella inscripción.

ARTÍCULO 39.- Para que puedan inscribirse actos o contratos que signifiquen gravámenes o derechos sobre inmuebles o derechos reales, es necesario que hubiere sido inscrito, previamente, el inmueble o derecho real a favor de quien se ostente dueño o en contra de quien se constituyere el gravamen.

ARTÍCULO 40.- Para que los herederos y legatarios puedan inscribir a su favor bienes inmuebles o derechos reales del *de cujus* es necesario que los mismos se encuentren inscritos a favor de éste. Ninguna partición y adjudicación hereditaria podrá inscribirse, si antes no se ha inscrito la sentencia de herederos o el testamento y la resolución que lo aprobó.

Para el caso que algún inmueble tenga que ser enajenado, ello en términos del artículo 1655 Código Civil para el Estado de Nuevo León, entonces deberá estar inscrita la sección de inventarios y avalúos de la sucesión correspondiente.

ARTÍCULO 41.- No se podrá inscribir ningún embargo, secuestro, intervención o aseguramiento de bienes, sin que se acompañe el oficio de la autoridad competente que ordenó su inscripción.

ARTÍCULO 42.- Cuando se practique el fraccionamiento de un predio en manzanas y lotes, el fraccionador deberá presentar para su registro un plano de los terrenos fraccionados, con expresión de los linderos y superficies de dichas manzanas y lotes, debidamente aprobado conforme a las disposiciones que rigen la materia. Sin este requisito, no podrá registrarse la enajenación, modificación y gravamen de tales terrenos fraccionados.

ARTÍCULO 43.- Cuando dos o más predios se reúnan para formar uno solo, a solicitud de parte interesada, se podrá hacer una nueva inscripción que las comprenda, sin que ello perjudique a los gravámenes que cada predio pueda reportar.

ARTÍCULO 44.- También será requisito para el registro de un documento que implique la transmisión, modificación o gravamen de derechos de propiedad de

inmuebles, el certificado de libertad de gravamen o gravámenes previamente obtenido y la justificación del pago de los impuestos federal, estatal y municipal respectivos, así como estar al corriente en el pago del impuesto predial y en el de los servicios de agua y drenaje, si los tuviere. En caso contrario, la persona interesada probará fehacientemente la carencia de estos servicios.

ARTÍCULO 45.- Cuando un documento deba inscribirse en más de una sección, deberá presentarse una copia más para cada sección donde haya de inscribirse.

SECCIÓN IV

DE LOS ACTOS Y RESOLUCIONES PROCEDENTES DE AUTORIDADES DE OTROS ESTADOS

ARTÍCULO 46.- Los actos ejecutados o los contratos celebrados en otra Entidad Federativa sólo se inscribirán si reúnen la forma y otros requisitos exigidos por las leyes del lugar de su otorgamiento y si, además, tienen el carácter de inscribibles conforme a las disposiciones del Código Civil para el Estado de Nuevo León y de esta Ley.

ARTÍCULO 47.- Las resoluciones judiciales dictadas por jueces o tribunales de otra Entidad Federativa sólo se inscribirán cuando así lo ordene una autoridad judicial competente en el Estado, a no ser que provengan de Juicio de Amparo del que haya conocido o está conociendo alguna autoridad adscrita al Instituto.

ARTÍCULO 48.- Respecto a actos ejecutados, contratos otorgados y resoluciones judiciales pronunciadas en el extranjero, además de los requisitos que señala el artículo 2897 del Código Civil para el Estado de Nuevo León, se requerirá que el documento sea acompañado por su traducción oficial hecha por los peritos de la Secretaría de Relaciones Exteriores o por un perito autorizado por el Tribunal Superior de Justicia del Estado, en su defecto por el que designe la Dirección del Registro Público.

SECCIÓN V

DEVOLUCIÓN DE DOCUMENTOS

ARTÍCULO 49.- Cuando un documento carezca de las formalidades extrínsecas exigibles para su inscripción o concurren algunas circunstancias por las que se estime que legalmente no deba inscribirse, se devolverá al interesado sin registrar, expresándose las circunstancias o motivos de la devolución.

ARTÍCULO 50.- Se considerarán como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos o escrituras cuya inscripción se solicite, todas las que afecten su validez según las leyes que determinen la forma de los instrumentos públicos o privados, siempre que resulten del texto mismo de los documentos o escrituras.

ARTÍCULO 51.- La calificación hecha por el Registrador Público en el caso del artículo 11, fracción IV, de esta Ley, o por la persona titular de la Dirección General del Instituto en los casos en que se hubiere hecho uso del recurso de revocación previsto por el artículo 138 de esta Ley, se entenderá para el sólo efecto de negar o admitir la inscripción, sin perjuicio de que pueda seguirse ante los Tribunales competentes el juicio o juicios respectivos sobre la nulidad del título o la falta de representación.

Si de la ejecutoria que recayere en el juicio, resulta que fueron mal calificados el título o la representación, el Registrador Público hará la inscripción o cancelará la que hubiere hecho, conforme a la ejecutoria, y sus efectos se retrotraerán a la fecha de presentación del título y así se hará constar, a no ser que la ejecutoria disponga otra cosa, sin causarse perjuicio a tercero, cuando no se haya hecho la anotación preventiva.

SECCIÓN VI

DE LAS ANOTACIONES

ARTÍCULO 52.- La anotación a que se refiere la presente Ley y el Código Civil para el Estado de Nuevo León, podrá ser realizada mediante el uso de medios electrónicos, ópticos o a través de cualquier otro medio, físico o digital, estableciendo los procedimientos de seguridad necesarios para vincularlos a su autor y que la información respectiva sea accesible para su ulterior consulta

ARTÍCULO 53.- Procederá a hacerse anotaciones bajo la forma prescrita, entre otros, en los siguientes casos:

- I. Cuando se registre algún acto sujeto a condiciones suspensivas o resolutorias, se hará constar el cumplimiento de la condición en cuya virtud se realiza la adquisición del derecho inscrito o queda éste sin efecto. También se pueden hacer constar, a petición del interesado o por orden judicial, los pagos que se hagan de las cantidades que, según la inscripción, se hayan quedado adeudando;
- II. Cuando se divida un predio ya inscrito en el Registro Público, y que por tal motivo la parte que se separe se inscriba como predio nuevo a favor de la persona adquirente, se mencionará tal división en la inscripción antecedente. De igual manera, se hará anotación en su antecedente cuando se reúnan dos o más predios para formar uno solo;
- III. Cuando se solicite el amparo de la justicia Federal y las consecuencias del juicio en cuestión puedan implicar una afectación en la esfera jurídica de alguna de las partes, en específico, sobre algún derecho que se encuentre amparado dentro de un asiento registral, en cuyo caso deberá de asentarse la existencia del juicio de amparo a través de una anotación marginal;
- IV. Cuando, dentro de un juicio de amparo, se conceda la suspensión del acto reclamado, así como cuando, al haber sido concedida la provisional, se niegue la definitiva;

- V. Cualquier otra actuación, derivada de un juicio de amparo, que por su relevancia deba de ser anotada dentro de un antecedente registral;
- VI. Cuando se registre una propiedad a favor del que adquiriera, se anotará en la inscripción relativa al que enajena, pasándose a la nueva inscripción los gravámenes de la anterior, si no hubieren sido cancelados previamente;
- VII. También se hará anotación en una inscripción, cuando se modifique o extinga el gravamen que reportare el bien inscrito, y
- VIII. Cualquier otra que resulte por disposiciones de la Ley, por mandato de autoridad competente o que sea procedente a juicio del Registrador Público.

SECCIÓN VII

DE LA RECTIFICACIÓN DE LOS ACTOS DE REGISTRO.

ARTÍCULO 54.- Rectificación es el documento o el acto jurídico mediante el cual se modifica una inscripción o el contenido de un documento inscrito.

ARTÍCULO 55.- Las inscripciones o anotaciones que se hagan o se hubieren hecho por medio de asientos en los libros o folios, podrán ser rectificadas cuando en ellas se advirtiere error material o de concepto, existiendo discrepancia entre la inscripción y su anotación. Se comete error material cuando se anotan unas palabras por otras, se omite la expresión de alguna circunstancia o se equivoquen los nombres propios o las cantidades, sin cambiar por eso el sentido general de la inscripción o anotación, ni el de ninguno de sus conceptos. Se comete error de concepto, cuando al expresar en la anotación algunos de los contenidos del título, se altere o varíe su sentido, por haberse formado el Registrador Público un juicio equivocado del contenido del título, ya sea por una errónea clasificación del contrato o acto en él consignado, o por cualquiera otra circunstancia. El error material puede

ser rectificado de oficio por el Registrador Público con vista a los documentos. El error de concepto sólo podrá ser rectificado por mutuo acuerdo de las partes, expresado en forma auténtica ante fedatario público o por determinación judicial.

ARTÍCULO 56- Procederá también la rectificación cuando en el documento inscrito en el Registro Público se hubiera cometido un evidente error material o cuando la descripción del inmueble objeto de la inscripción no concuerde con su realidad física.

En el primero de los casos, bastará con la manifestación expresa por parte del fedatario que elaboró el instrumento, o en su caso con la solicitud bajo protesta decir verdad de la parte interesada debidamente ratificada ante Notario Público, a la que se le acompañarán los documentos que acrediten el error.

Cuando se trate de error en la descripción del inmueble objeto de la inscripción bastará que la parte interesada solicite la rectificación bajo protesta de decir verdad ratificando la firma y contenido de la solicitud ante el Notario Público acompañando el plano del predio y demás constancias que la hagan procedente, a juicio del Registrador Público.

SECCIÓN VIII

DE LA CANCELACIÓN DE LAS INSCRIPCIONES

ARTÍCULO 57.- La cancelación es la anotación que implica la extinción total o parcial de las inscripciones, y puede hacerse:

- I. Por consentimiento de las partes;
- II. Por resolución judicial;
- III. Por resolución administrativa, y
- IV. En los demás casos que así lo determine la Legislación aplicable.

ARTÍCULO 58.- Para que la inscripción pueda cancelarse por consentimiento de las partes, se requiere que hagan constar su voluntad por escrito firmado y ratificado ante Notario Público.

ARTÍCULO 59.- La cancelación de los embargos, secuestros o intervenciones de bienes, sólo podrá hacerse por mandamiento de la misma autoridad que ordenó la inscripción o quien la substituya en el conocimiento del caso, salvo los casos de ventas judiciales a que se refiere el artículo 2219 del Código Civil para el Estado de Nuevo León.

No obstante, podrá hacerse la cancelación a solicitud de la parte acreedora o la deudora, si ésta acredita fehacientemente haber cubierto el adeudo o bien que hayan transcurrido igual o más de diez años del vencimiento de la obligación del último pago.

CAPÍTULO V

DEL REGISTRO DE ACTOS DIVERSOS A LA MATERIA CIVIL

ARTÍCULO 60.- Para el registro de los actos mercantiles se observará lo dispuesto por el Código de Comercio y Reglamento del Registro Público de Comercio. Asimismo, se estará a lo preceptuado en esta Ley, en lo que no se oponga a lo establecido por dichas leyes y otras especiales aplicables.

CAPÍTULO VI

DE LAS CERTIFICACIONES

ARTÍCULO 61.- La persona titular de la Dirección General del Registro Público y los Registradores Públicos expedirán, ya sea por medios electrónicos o físicos, certificaciones literales o en relación de los folios, constancias, asientos, inscripciones y documentos archivados que obren en las respectivas oficinas.

ARTÍCULO 62.- Cuando en la solicitud o mandamiento no se exprese si la certificación ha de ser literal o en relación, se hará literal. Se hará literal también, si a juicio del Registrador Público, pudiera darse lugar a confusión.

ARTÍCULO 63.- Las certificaciones de propiedad siempre deberán comprender las anotaciones marginales e inscripciones de gravámenes o condiciones que afecten a la inscripción principal, que no estén canceladas.

ARTÍCULO 64.- Si la parte interesada o la autoridad solicitaren que también se les certifiquen las anotaciones e inscripciones ya canceladas, se hará así, expresándose claramente esa circunstancia.

ARTÍCULO 65.- Cuando se expidan certificados donde consten los gravámenes o bien los de libertad de ellos sobre un inmueble, se hará referencia a los datos de registro o folio de las inscripciones relativas, y se mencionará si hay alguna anotación preventiva o de presentación de algún documento por el que se constituya algún derecho real, o se establezca alguna limitación de dominio.

ARTÍCULO 66.- Los Registradores Públicos tienen obligación de certificar la no existencia de asientos o anotaciones de ninguna especie o de especie determinada sobre ciertos bienes, si así se solicita.

ARTÍCULO 67.- Cuando en las solicitudes de las partes interesadas o en mandamientos judiciales, no se expresen con claridad y precisión la especie de certificación que se requiera de los bienes, personas o períodos a que hayan de referirse, se devolverán dichas solicitudes o se contestará a las autoridades pidiendo, en ambos casos, que se hagan las correspondientes aclaraciones.

En igual forma, se procederá siempre que se tuviere duda sobre los bienes o asientos a que deba referirse la certificación, aun cuando los mandamientos o solicitudes estén redactadas con la claridad debida, si por cualquier circunstancia imprevista fuere de temerse error o confusión.

ARTÍCULO 68.- Cuando los asientos que deban certificarse se refieran a diversos bienes amparados por una misma inscripción aun cuando sean varios los titulares, se comprenderá a todos en una misma certificación, a menos que el interesado solicite se le extienda certificado por separado, cubriendo al efecto los derechos respectivos, por cada uno de los bienes de que se trate.

ARTÍCULO 69.- Del certificado para una operación, se expedirán original y duplicado, para el efecto de que éste último se acompañe al documento que se presente al Registro Público, o electrónicamente También pueden las partes interesadas elaborar ellas mismas los documentos, los que una vez cotejados con la inscripción, serán autorizados por el Registrador Público. Por último, igualmente se podrán certificar las copias fotostáticas, fotográficas o las obtenidas por cualquier otro sistema de reproducción que resulte exacto, claro, firme o indeleble.

CAPÍTULO VII

DE LA PUBLICIDAD DEL REGISTRO

ARTÍCULO 70.- Los archivos de las Oficinas del Registro Público serán públicos, pero las personas interesadas en consultar los folios, libros físicos o las imágenes digitalizadas de estos que obren en los archivos electrónicos, se sujetarán a las siguientes normas:

- I. Deberán solicitar del Registrador Público, los folios, libros físicos o las imágenes digitalizadas de estos que obren en los archivos electrónicos que deseen ver, indicando claramente los predios o derechos cuyo estado pretendan consultar;
- II. Sólo podrán mostrarse los folios, libros físicos o las imágenes digitalizadas de estos que obren en los archivos electrónicos, cuando la Oficina no los necesite en esos momentos para su propio servicio;

- III. No se podrá exigir de las oficinas otro auxilio distinto que el de la exhibición de los folios, libros físicos o las imágenes digitalizadas de estos que obren en los archivos electrónicos y físicos e índices a su cargo;
- IV. Los particulares son directamente responsables de los daños que sufran los folios, libros físicos o las imágenes digitalizadas de estos que obren en los archivos electrónicos y pertenencias del Registro Público, por los malos tratamientos que les den;
- V. La persona titular de la Dirección del Registro Público y los Registradores Públicos pueden negar la consulta de los libros del archivo, a las personas que no cumplan o hayan incumplido con las anteriores prescripciones, y
- VI. Respecto a los testamentos ológrafos depositados en las Oficinas del Registro Público, sólo se proporcionarán informes al testador y a los jueces competentes que oficialmente lo soliciten, en el caso previsto por el Artículo 1456 del Código Civil vigente en el Estado de Nuevo León.

ARTÍCULO 71.- El Instituto deberá contar con un respaldo digital de toda la información que obre sus archivos electrónicos.

CAPÍTULO VIII

DE LA RESPONSABILIDAD DE LOS FUNCIONARIOS DEL REGISTRO

ARTÍCULO 72.- La persona titular de la Dirección del Registro Público y los Registradores Públicos serán responsables de los daños y perjuicios que se causen a los particulares, si de manera maliciosa y sin derecho alguno obstaculizan o impiden la prestación del servicio en los términos establecidos por esta Ley y sus Reglamentos, independientemente de las responsabilidades penales y administrativas en que puedan incurrir.

ARTÍCULO 73.- Los Registradores Públicos de la Propiedad y de Personas Morales incurrirán en responsabilidad civil por daños y perjuicios a los particulares, en los siguientes casos:

- I. Si niegan dar la constancia por escrito de la devolución de un documento, para que el afectado pueda ejercitar el derecho que le concede el artículo 138 de esta Ley;
- II. Si no expiden las certificaciones que se les soliciten dentro de un término que no exceda de ocho días hábiles, sin causa que lo justifique, y sin que el retardo sea imputable a los interesados mismos.
- III. Por inexactitud o error substancial cometido en las anotaciones o asientos, si ello es la causa directa que origine el daño o perjuicio;
- IV. Por omisiones, errores o inexactitudes cometidas en certificaciones expedidas, siempre que no provengan de inexactitudes o deficiencias de la propia solicitud; y
- V. Por inscripciones o asientos que se hagan o dejen de hacer, en contravención al texto expreso del Código Civil para el Estado de Nuevo León, de esta Ley, de sus Reglamentos o de las demás que se expidan sobre la materia.

ARTÍCULO 74.- Si la responsabilidad del Registrador Público es grave a juicio de las autoridades competentes, se impondrán las sanciones previstas en la Ley De Responsabilidades Administrativas Del Estado De Nuevo León

CAPÍTULO IX

DISPOSICIONES GENERALES DEL REGISTRO

ARTÍCULO 75.- El Registro Público en el Estado tendrá las atribuciones señaladas por el Código Civil para el Estado de Nuevo León, el Código de Comercio

y las establecidas por otras Leyes y Reglamentos aplicables para los actos que deban registrarse.

En el ejercicio de la función registral se observarán los principios de publicidad, inscripción, especialidad o determinación, consentimiento, tracto sucesivo, rogación, prelación o prioridad, legalidad, legitimación y fe pública registral.

ARTÍCULO 76.- Los derechos por la prestación del servicio público del Registro Público, se causarán de acuerdo con la tarifa consignada en la Ley de Hacienda del Estado de Nuevo León en vigor en la fecha en que se preste el servicio.

ARTÍCULO 77.- El Registro Público coordinará sus actividades con la Dirección de Catastro, tanto para la debida formación de los índices de propiedad, su actualización, para la oportuna recaudación de las contribuciones.

ARTÍCULO 78.- Para los efectos del Registro Público, el Estado se dividirá en Distritos, los cuales serán determinados por la Dirección General del Instituto, previa aprobación de la Junta de Gobierno, mediante circular que se emita al efecto.

TÍTULO TERCERO

DE LA DIRECCION DE CATASTRO

CAPÍTULO I

De la Integración y funcionamiento de los Organismos Catastrales.

ARTÍCULO 79.- La Dirección de Catastro es un ente público dependiente del Instituto responsable de mantener actualizada la información tabular y geoespacial del padrón catastral del Estado, así como su valorización.

La Dirección de Catastro se compondrá de una persona titular de la Dirección, dos Coordinaciones, así como de los empleados técnicos y

administrativos que requiera y designe el titular de la Dirección General del Instituto para el ejercicio de sus atribuciones.

La ausencia temporal o incapacidad del titular de la Dirección de Catastro será cubierta por el funcionario que designe el titular de la Dirección General del Instituto.

En el ejercicio de la función catastral se observarán los principios de inscripción, validación de trámites, especialidad o determinación y prelación

De igual forma, en el ejercicio de la función catastral se observará el principio de confidencialidad, por lo que el personal de la Dirección de Catastro que intervenga en los diversos trámites relativos a su función estará obligado a guardar absoluta reserva a lo concerniente a la información, declaraciones y datos con la que cuente la misma, salvo que dicha información sea solicitada por el usuario que acredite tener un interés legítimo en el inmueble que corresponda. Dicha reserva no comprenderá los casos que señalen las leyes aplicables y aquellos en que deban suministrarse datos a los funcionarios encargados de la Administración Pública, autoridades u organismos que, de acuerdo con las leyes, tenga competencia para recabar información por parte de la Dirección de Catastro, así como a los Tribunales Judiciales o Administrativos.

ARTÍCULO 80.- Son organismos auxiliares de la Dirección de Catastro:

- a) La Junta Central Catastral;
- b) Las Juntas Municipales Catastrales;
- c) Las Cámaras y Organismos intermedios designados por la persona titular de la Dirección General del Instituto.
- d) El Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León, Asociación Civil.
- e) Cámara de Propietarios de Bienes Raíces de Nuevo León.

- f) Las instituciones privadas cuya colaboración se requiera y que sean designadas por la persona titular de la Dirección General del Instituto.

ARTÍCULO 81.- La Junta Central Catastral se integrará por tres representantes oficiales que fungirán como Presidente, Secretario y Vocal.

El Presidente de la Junta Central Catastral será el Director de Catastro, o bien, la persona que él mismo designe. El Presidente podrá permitir la participación dentro de la Junta a personas distintas a las autorizadas por esta Ley, previo aviso a los demás integrantes de la misma; estas personas tendrán el carácter de invitados y podrán emitir opiniones técnicas, mas no tendrán derecho a voto.

El Presidente de la Junta Central Catastral tendrá el carácter de representante legal de la misma.

ARTÍCULO 82.- La Junta Central Catastral, tendrá el carácter de permanente y se encargará de fijar los criterios generales aplicables en el Estado en materia de valuación y de revisar los valores que determine la Junta Municipal Catastral en los que exista desacuerdo de los particulares.

ARTÍCULO 83.- Las Juntas Municipales Catastrales se integrarán por tres representantes oficiales, que designará la Tesorería Municipal o, en su caso, el organismo público municipal que cuente con las atribuciones de "Tesorería", quienes tendrán el carácter de Presidente, Secretario y Vocal y sus suplentes; por un representante de cada uno de los organismos y colegios señalados en los incisos d) y e) del artículo 80 de esta ley, y un representante del Instituto, los cuales tendrán el carácter de vocales.

El Presidente de las Juntas Municipales Catastrales será el Tesorero del Municipio correspondiente o la persona que él mismo designe. El Presidente tendrá voto de calidad en caso de empate y, además, tendrá el carácter de representante legal de la misma.

Se nombrarán suplentes para cada uno de los representantes señalados en líneas anteriores.

ARTÍCULO 84.- La Junta Municipal Catastral se encargará de emitir opinión sobre los estudios de valores unitarios del suelo y construcciones realizados o contratados por el Municipio, que posteriormente el Ayuntamiento propondrá al H. Congreso del Estado para su aprobación.

En los Municipios en que no se esté integrada la Junta Catastral Municipal, los estudios de valores deberán ser realizados o contratados por la Tesorería Municipal y presentados a la Junta Central Catastral para su opinión, para su posterior presentación al H. Congreso del Estado para su aprobación.

ARTÍCULO 85.- Los integrantes de las Juntas Catastrales serán removidos de sus cargos a solicitud de quien los hubiere propuesto o por haber incurrido en alguna de las infracciones a que se refiere el artículo 136 de esta Ley, siempre que la resolución dictada por el Director General del Instituto, sea condenatoria. En ambos casos, corresponderá al suplente asumir el cargo, a menos que esté imposibilitado para aceptarlo, en cuyo caso se hará nuevo nombramiento.

ARTÍCULO 86.- Los miembros de las Juntas Catastrales, al momento de aceptar ser parte de éstas, se comprometen a asistir puntualmente a las sesiones ordinarias y extraordinarias a que se convoquen. Las sesiones se celebrarán al menos con la asistencia de los tres representantes oficiales y un Vocal más, y las resoluciones se tomarán por mayoría de votos. El Presidente tendrá voto de calidad en caso de empate.

ARTÍCULO 87.- Las sesiones de las Juntas podrán ser.

I.- Ordinarias: Las que se celebren de manera cotidiana, de acuerdo a la periodicidad establecida en cada Junta Catastral; y

II.- Extraordinarias: Aquellas a las que se convoque para el desahogo de algún asunto urgente. Éstas podrán ser convocadas por el Presidente de la Junta o por el cincuenta por ciento más uno de los miembros de la Junta con derecho a voto, a través del Secretario de la misma.

ARTÍCULO 88.- Las sesiones ordinarias y extraordinarias serán presididas por el Presidente de la Junta, o por quien lo supla en funciones quien establecerá previamente la orden del día, haciéndolo del conocimiento de los demás miembros mediante aviso con una anticipación de por lo menos 24 horas antes de la celebración de la sesión. Estas sesiones, en el caso de las Juntas Municipales, podrán efectuarse en el Municipio respectivo o en las oficinas de la Dirección de Catastro, previa comunicación a la mencionada Autoridad. Tratándose de las sesiones de la Junta Central, las sesiones se realizarán en las oficinas de la Dirección de Catastro.

ARTÍCULO 89.- De cada sesión, ya sea ordinaria o extraordinaria, la persona que funja como secretario de la misma levantará el acta correspondiente, misma que será firmada por los miembros participantes. En caso de ausencia del titular, los suplentes firmarán y actuarán en calidad de titulares, acorde a lo dispuesto en el artículo 88 de esta Ley.

Los asuntos podrán votarse por unanimidad o por mayoría, debiendo asentarlos en el acta correspondiente.

ARTÍCULO 90.- La Junta Central Catastral y la Junta Municipal Catastral que se encuentren debidamente conformadas se encuentran obligadas a resolver en un plazo no mayor a 10 días hábiles las solicitudes de asignación de valores a nuevos desarrollos inmobiliarios.

La propuesta de valores catastrales para nuevos desarrollos podrá ser presentada a la Junta Catastral que corresponda, a partir de la autorización del proyecto de ventas.

ARTÍCULO 91.- En el ejercicio de las facultades contenidas en la presente norma, con respecto a los valores unitarios de terreno y construcción, la Junta Central Catastral y la Junta Municipal Catastral, deberán considerar los criterios de valuación fijados por la Junta Central Catastral, en los términos del artículo 82 de esta Ley y plasmados en el Manual de Valuación Catastral emitido para tal efecto. Igual disposición deberá aplicarse para los estudios de valores que se presenten ante el Ayuntamiento para su revisión y aprobación.

CAPITULO II

DE LAS ATRIBUCIONES DE LOS ORGANISMOS CATASTRALES

ARTÍCULO 92.- La Junta Central Catastral tendrá las siguientes atribuciones:

I.- Las señaladas en el artículo 93 de esta Ley, en caso de que en algún municipio no se integre la Junta Municipal Catastral;

II.- Revisión y resolución de las inconformidades sobre valores emitidos por la Junta Municipal Catastral, en casos de evidente controversia, según lo señalado en el artículo 110 de esta Ley, lo cual será a instancia del particular, debiendo presentar, además de la resolución de la Junta Municipal Catastral, los elementos de prueba que requiera la Junta Central Catastral; y

III.- Emisión de los criterios de valuación a utilizar en la Junta Municipal Catastral y en la misma Junta Central Catastral.

ARTÍCULO 93.- La Junta Municipal Catastral tendrá las siguientes atribuciones:

I.- A solicitud de la Tesorería Municipal, emitirá opinión sobre los estudios de valores unitarios del suelo y construcciones realizados o contratados por el municipio correspondiente. Para este efecto, solicitará los informes y recabará los datos que estime necesarios de la Dirección de Catastro, Municipios, oficinas públicas y particulares, de los vecinos y demás habitantes de la zona en revisión;

II.- Resolverá sobre las inconformidades presentadas por los solicitantes sobre los valores unitarios aprobados por el H. Congreso del Estado, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 110 de la presente legislación;

III.- Determinará los valores unitarios de suelo y construcciones, que servirán para la valuación de fraccionamientos, nuevas urbanizaciones y condominios de acuerdo a lo estipulado en el artículo 113 de esta Ley;

IV.- Asentará en un libro de actas que estará a cargo del Secretario, todos los acuerdos o resoluciones de los asuntos que haya conocido en sus sesiones, comunicándolos en un plazo no mayor de 10 días hábiles a la Dirección de Catastro a efecto de llevar a cabo las modificaciones de valor determinadas y a los interesados a través de la Tesorería Municipal, en el mismo plazo, y

V.- Tratándose de nuevos valores catastrales o modificaciones a los valores existentes, deberá remitirlos a más tardar la segunda quincena de septiembre del año calendario a la Tesorería Municipal, para que ésta a su vez los presente al R. Ayuntamiento y posteriormente al H. Congreso del Estado, en los términos establecidos en el artículo 111 de la presente legislación.

ARTÍCULO 94.- Corresponde a los Municipios, a través de su Dependencia competente, las siguientes funciones:

I.- Recepción y revisión de las inconformidades sobre valor catastral, presentadas por los particulares, determinando si es necesario sean analizadas por la Junta Municipal Catastral o Junta Central Catastral, en cuyo caso les deberá informar sobre los requisitos mencionados en el Artículo 110 de la presente Ley;

II.- Recepción y revisión de las solicitudes de modificación de fecha de cargo para el cobro de impuesto predial, en el caso de registro de construcciones;

III.- Levantamiento de construcciones en caso de inconformidad por parte del particular sobre la superficie de construcción registrada o de revisiones masivas efectuadas por la autoridad municipal;

IV.- Recepción y autorización de solicitudes de la tarifa única especial según lo señalado en los artículos 21 bis 9 y 21 bis 10 de la Ley de Hacienda para los Municipios; y

V.- Actualización de la cartografía catastral en coordinación con el Estado, con base en los planos y documentos presentados por los particulares, Dependencias Estatales y Municipales y/o a los levantamientos directos o aerofotogramétricos efectuados a instancia de los Municipios o del Estado.

ARTÍCULO 95.- Corresponde a la Dirección de Catastro, además de lo mencionado en el artículo 99 de esta Ley, las siguientes funciones:

I.- Recepción y revisión de los documentos y planos que infieran en la modificación de la base de datos del Padrón Catastral como son:

Instrumentos jurídicos inscritos ante el Registro Público, Avisos de Enajenación, Títulos de propiedad, Planos de construcción, Planos de Fraccionamientos, Condominios, Relotificaciones, Subdivisiones, Fusiones, Rectificaciones de medidas de terreno, Cambios de domicilio, entre otros;

II.- Modificación del Padrón Catastral, efectuando altas, bajas y cambios en los expedientes catastrales;

III.- Certificación de documentos que forman parte de los expedientes catastrales existentes en el Archivo de la Dirección, así como de la información contenida en el Padrón Catastral, y

IV.- Actualización de la cartografía catastral en coordinación con los Municipios, con base en los planos y documentos presentados por los particulares,

Dependencias Estatales y Municipales y/o a los levantamientos directos o aerofotogramétricos efectuados a instancia de los Municipios o del Estado.

V.- Todas las atribuciones catastrales no encomendadas a los demás organismos mencionados dentro del presente capítulo.

ARTÍCULO 96.- Para el cumplimiento de sus funciones, La Dirección de Catastro podrá auxiliarse de lo siguiente:

- I. Administración de trámites;
- II. Cartografía;
- III. Inspección, y
- IV. Conservación.

CAPITULO III

DE LA DELIMITACIÓN E IDENTIFICACIÓN CATASTRAL

ARTÍCULO 97.- La Dirección de Catastro, en coordinación con los Municipios, tendrá a su cargo la realización de los trabajos de limitación catastral de regiones de cada Municipio del Estado, en conjunto con otras dependencias en caso de ser necesario, dividiéndolo en zonas urbanas y rústicas.

Así mismo, la Dirección de Catastro llevará el registro, control y actualización del padrón catastral, utilizando con el apoyo de los Municipios, la fotogrametría u otros métodos técnicos de medición y cálculo individual o masivo, a través de los cuales se pueda conocer la ubicación, medidas y colindancias del predio, las construcciones existentes y demás características del mismo, así como los datos de identificación del propietario y establecer las normas técnicas para la formación, mejoramiento y conservación de los registros catastrales para el control y valuación en materia inmobiliaria.

La Dirección de Catastro y Los Municipios a través de sus órganos competentes establecerán los mecanismos de interoperabilidad para mantener actualizados en los registros de ambas entidades, los pagos recibidos por concepto del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles e Impuesto Predial con el fin de mantener actualizada la valuación y el cálculo de los registros catastrales.

ARTÍCULO 98.- Los predios se clasificarán en urbanos y rústicos, definiéndose estos conceptos de acuerdo con lo establecido en esta Ley.

ARTÍCULO 99.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 97 de la presente Ley, la Dirección de Catastro, en forma conjunta con los Municipios, procederá a la delimitación y levantamiento de los planos de predios rústicos y urbanos mediante una Validación Cartográfica, de conformidad a la información proporcionada por la persona solicitante o el Municipio que corresponda y actualizará la Cartografía Digital a los límites catastrales que obren en los antecedentes de la Dirección de Catastro, así como los planos parciales de los mismos, por regiones o zonas, que sean necesarios para tener un conocimiento de la propiedad raíz, que sirva para la valorización de predios.

ARTÍCULO 100.- El Territorio de los Municipios del Estado se dividirán en Regiones Catastrales. Tratándose de predios urbanos las Regiones se dividirán en manzanas y éstas en lotes. Si se trata de predios rústicos, las regiones se dividirán en lotes. Las regiones, manzanas y lotes se numerarán progresivamente.

Los predios se identificarán con la clave catastral o expediente catastral respectivo, los cuales serán numerados haciendo referencia a los datos antes señalados. En caso de predios rústicos y urbanos, el registro catastral estará formado por 10 dígitos, de los cuales, los primeros 2 corresponden a la clave del municipio, los siguientes 2 al número de región catastral, los 3 siguientes al número de la manzana y los últimos 3 dígitos al número del lote.

Cuando una manzana sea dividida en 2 o más predios, dando como resultado la creación de una o más manzanas, una de ellas figurará con el número de origen, y la otra u otras se designarán con el número o números siguientes al más alto que figure en ese momento en la región en que se ubique.

Cuando un predio sea dividido en 2 o más partes, uno de ellos, a satisfacción del promovente, conservará el número de su designación original y a las otras partes se les asignará el progresivo siguiente al último número de los predios de la manzana correspondiente. En caso de que 2 o más predios se fusionaren se utilizará el número de los predios fusionados que el promovente designe.

La misma práctica se seguirá en las zonas rústicas, numerando progresivamente los predios que conforman la región catastral.

CAPITULO IV

DE LA VALUACIÓN CATASTRAL

ARTÍCULO 101.- La valorización catastral se hará considerando la zona en la que se encuentra y, separadamente, el suelo y las construcciones o cualquier otro tipo de mejoras existentes.

ARTÍCULO 102.- En las zonas urbanas, la unidad de superficie que se tome para el avalúo de la tierra será el metro cuadrado.

Tratándose de predios ubicados en zona urbana, se recabarán previamente los datos relativos al uso o aplicación de cada uno de los predios de acuerdo con su ubicación, infraestructura de servicios, su entorno urbano y si lo hubiera, el factor de riesgo. Así mismo se recabará información sobre las últimas transacciones de compraventa realizadas en la zona o calle que se desee determinar su valor, ya sea que se revisen los valores de operación consignados en las notas de pago del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles o analizando el comportamiento del mercado inmobiliario.

ARTÍCULO 103.- La unidad de superficie que se tome en consideración en las tablas de valores unitarios aplicables a construcciones será por metro cuadrado o, en su caso, por metro cúbico cuando se trate de recipientes.

ARTÍCULO 104.- En las zonas rústicas, la unidad de superficie que se tome para el avalúo de la tierra será por hectárea o por metro cuadrado cuando se tenga un valor aprobado de calle, camino o carretera.

Para estos efectos se entiende como zona rústica, la que no cuente con los elementos necesarios para considerarse urbana.

La propiedad rústica para efectos de valuación se dividirá en riego rodado, riego bombeado, temporal de primera, temporal de segunda, agostadero de primera, agostadero de segunda, monte, cerril, cerril inaccesible y erial.

En las áreas rústicas la determinación de los valores unitarios de terreno se hará sobre una clasificación agronómica de la tierra y su situación topográfica, teniendo en cuenta además del rendimiento anual, el objeto al que se dedique, ya sea agrícola, ganadera o forestal. Para efectos de valuación se clasificará en riego rodado, riego bombeado, temporal de primera, temporal de segunda, agostadero de primera, agostadero de segunda, monte, cerril accesible, cerril inaccesible y erial.

ARTÍCULO 105.- El valor catastral se obtendrá al aplicar para cada predio la operación aritmética consistente en multiplicar las unidades de construcción con las que cuente el predio, por el valor unitario de construcción que le corresponda de entre los decretados por el H. Congreso del Estado; adicionado con el producto que resulte de multiplicar el número de unidades de suelo con las que cuenta el predio, por el valor unitario de suelo que le corresponda de entre los decretados por el H. Congreso del Estado.

Tratándose de predios con una profundidad mayor a 25 metros, al valor de suelo se le aplicará el coeficiente de demérito por profundidad de terreno, según se muestra en la tabla que se inserta a continuación:

TABLA DE COEFICIENTES DE PROFUNDIDAD

LIMITE INICIAL	LIMITE FINAL	COEFICIENTE
25.01	25.75	0.99
25.76	26.05	0.98
26.06	26.70	0.97
26.71	27.40	0.96
27.41	28.20	0.95
28.21	28.95	0.94
28.96	29.75	0.93
29.76	30.60	0.92
30.61	31.50	0.91
31.51	32.40	0.90
32.41	33.35	0.89
33.36	34.35	0.88
34.36	35.40	0.87
35.41	36.45	0.86
36.46	37.50	0.85
37.51	38.60	0.84
38.61	39.85	0.83
39.86	41.25	0.82
41.26	42.55	0.81
42.56	43.90	0.80
43.91	45.40	0.79
45.41	46.90	0.78
46.91	48.50	0.77
48.51	50.15	0.76
50.16	51.90	0.75
51.91	53.65	0.74
53.66	55.60	0.73
55.61	57.65	0.72
57.66	59.75	0.71
59.76	62.00	0.70
62.01	64.30	0.69
64.31	66.40	0.68
66.41	69.35	0.67
69.36	71.45	0.66
71.46	74.35	0.65
74.36	78.05	0.64
78.06	81.35	0.63
81.36	84.80	0.62
84.81	88.40	0.61
88.41	92.30	0.60
92.31	96.40	0.59
96.41	100.65	0.58
100.66	105.30	0.57
105.31	110.20	0.56
110.21	115.25	0.55
115.26	120.85	0.54

120.86	127.00	0.53
127.01	133.40	0.52
133.41	140.15	0.51
140.16	147.60	0.50
147.61	155.40	0.49
155.41	163.40	0.48
163.41	172.55	0.47
172.56	182.65	0.46
182.66	193.40	0.45
193.41	204.85	0.44
204.86	217.25	0.43
217.26	230.85	0.42
230.86	245.60	0.41
245.61	261.00	0.40
261.01	279.30	0.39
279.31	298.45	0.38
298.46	319.50	0.37
319.51	342.90	0.36
342.91	372.85	0.35

Los coeficientes de demérito por profundidad serán aplicables a los predios urbanos, y en el caso de predios rústicos sólo será aplicable cuando colinden con la traza de una carretera estatal o federal, hasta una profundidad de 372.85 metros lineales.

ARTÍCULO 106.- Para determinar los valores aplicables a las edificaciones o construcciones, se tomarán como base los distintos materiales utilizados en techos, muros, pisos, acabados interiores y exteriores, equipamiento y uso de la construcción entre otros. Considerando los anteriores elementos y la zona en que se ubican, se les determina un valor por metros cuadrados y se les clasifica como de primera, segunda y tercera. Cuando se trate de silos y tanques de almacenamiento, la unidad será el metro cúbico.

Entendiéndose como construcción de:

PRIMERA: Aquella que cuente con acabados de lujo o primera y que se ubique en una zona de alta plusvalía.

SEGUNDA: Aquella que cuente con acabados de tipo medio, ubicada principalmente en fraccionamientos de tipo interés social, considerándose su valor como un 70% del valor de Primera.

TERCERA: Autoconstrucción, fraccionamientos o colonias de tipo popular, considerándose su valor como un 50% del valor de Primera.

ARTÍCULO 107.- Para la valuación de los predios, además de los valores unitarios de suelo y construcción, se considerarán tablas de demérito y compensaciones, las cuales serán determinadas dentro de los criterios de valuación emitidos por la Junta Central Catastral, en las que se especificarán los deméritos o premios que deben sufrir los valores unitarios, cuando los predios por exceso o por defecto no estén comprendidos dentro del lote tipo, considerándose éste hasta de 25 metros de profundidad, además de los deméritos motivados por características muy específicas e inusuales de los predios, tales como torres de alta tensión, pendientes pronunciadas, entre otros elementos. Para efectos de la aplicación de los coeficientes de demérito, la profundidad del predio se medirá en metros lineales.

Se formularán tablas de demérito y compensaciones que deberán aplicarse a los valores unitarios de construcción o edificación en la misma forma establecida para los terrenos en el párrafo anterior.

ARTÍCULO 108.- Los valores unitarios del suelo y los valores unitarios de las construcciones que apruebe el H. Congreso del Estado, mediante el Decreto correspondiente, serán los equiparables al valor de mercado.

ARTÍCULO 109.- Los valores unitarios de terrenos y construcciones, así como las tablas de deméritos y compensaciones, deberán ser remitidos a la Dirección de Catastro, por los Municipios o Juntas Municipales correspondientes o Junta Central Catastral, según sea el caso, para los efectos conducentes.

ARTÍCULO 110.- El propietario del predio o su representante legal podrán inconformarse, en cualquier tiempo, con el valor del predio que resulte de acuerdo

con lo establecido en el artículo 105 de esta Ley, mediante escrito que presenten ante la Tesorería Municipal correspondiente, en el que manifiesten los motivos de su inconformidad, acompañando un avalúo comercial del inmueble emitido por una institución de crédito debidamente autorizada o por una institución colegiada de valuación debidamente constituida en la Entidad, así como los demás elementos de prueba que consideren necesarios.

En caso de que el promovente no acompañe el avalúo o las pruebas referidas en el párrafo que antecede, se procederá a prevenirlo para que las presente dentro de 15 días hábiles contados a partir del día siguiente al que haya recibido la notificación de la prevención; de no acompañar pruebas dentro del término señalado, se le tendrá por no ofreciendo las pruebas respecto de las cuales haya sido omiso. En caso de omitir presentar el avalúo del inmueble, se le tendrá por no presentado el escrito de inconformidad, salvo que la inconformidad verse sobre las características físicas del predio o sobre errores aritméticos.

Una vez admitida la inconformidad, deberá remitirse el expediente debidamente integrado a la Junta Municipal Catastral que corresponda, la cual podrá acordar diligencias para mejor proveer, incluyendo la de solicitar la opinión de otra institución colegiada de valuación, debiendo resolver en un término no mayor de 15 días hábiles posterior a la fecha de la sesión de la junta catastral en la cual se analizó tal inconformidad.

La autoridad ante quien se presente el escrito de inconformidad procederá al estudio del documento, y si encuentra que existe un error en la determinación del valor catastral, procederá a la corrección y a la nueva determinación del valor catastral del inmueble.

En lo no previsto en este artículo, se aplicará supletoriamente lo establecido en el Código Fiscal del Estado de Nuevo León.

Si revisado el valor por la Junta Municipal Catastral persiste la inconformidad, el promovente deberá presentar escrito al Director de Catastro, en que exprese las razones de su inconformidad, debiendo adjuntar:

a) El acuse de recibido del escrito de inconformidad presentado ante la Tesorería Municipal.

b) El avalúo y pruebas acompañados a la inconformidad presentada ante la Tesorería Municipal.

c) La resolución emitida por la Junta Municipal.

En caso de omisión a alguno de los requisitos referidos, el Director de Catastro deberá prevenir al promovente para que cumpla con la misma, de lo contrario, se le tendrá por no presentada su inconformidad.

De admitirse la inconformidad, el Director de Catastro remitirá la misma a la Junta Central Catastral, a efecto de que resuelva lo que corresponda dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en la que se haya celebrado la sesión de la junta catastral en la cual se analizó tal inconformidad

Tratándose de la notificación de los acuerdos dictados por la Junta Municipal Catastral o la Junta Central Catastral, éstas se harán por conducto de la Tesorería Municipal que corresponda, o del Instituto, según corresponda, respectivamente y se practicará en la forma que determine el Código Fiscal del Estado.

En caso de que no estuviere integrada la Junta Municipal Catastral, será la Junta Central Catastral, la encargada de desahogar, en única instancia, el procedimiento previsto en este artículo.

ARTÍCULO 111.- Los Ayuntamientos de los Municipios del Estado, en el ámbito de sus respectivas competencias, deberán formular la propuesta de valores unitarios del suelo y construcciones que someterán al H. Congreso del Estado.

La referida propuesta de valores deberá presentarse para consideración del H. Congreso del Estado, a más tardar durante la segunda quincena del mes de octubre del año de que se trate. Los valores aprobados por el H. Congreso del Estado entrarán en vigor al inicio del ejercicio fiscal del siguiente año y su vigencia será indefinida.

A falta de nueva propuesta de valores unitarios de suelo o de valores unitarios de construcción, se aplicará lo dispuesto por el último párrafo del Artículo 21 BIS-2 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León.

ARTÍCULO 112.- Cuando se modifiquen las características de un predio, se realicen modificaciones de superficie o de construcción o cualquier otro tipo de mejora, el valor catastral se actualizará en los mismos términos, conforme al Decreto de valores unitarios emitido por el H. Congreso del Estado.

ARTÍCULO 113.- Corresponderá a las Juntas Municipales Catastrales determinar los valores unitarios de suelo y construcciones, que servirán para la valuación de los predios, cuando se trate de nuevos fraccionamientos, urbanizaciones o desarrollos en régimen de propiedad en condominio, en este último caso de acuerdo con las áreas que resulten, en los términos de la escritura constitutiva de dicho régimen.

ARTÍCULO 114.- Para efectos de la aplicación de la tarifa del Impuesto Predial, prevista en el Artículo 21 Bis-8 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado, por predio baldío se entiende aquel inmueble sin construcciones permanentes techadas, o que tenga una superficie de construcción menor al 20% de la superficie total del predio, ubicado en una zona urbana.

No se considera predio baldío, aquel inmueble utilizado para jardín de casa habitación, incluyendo palapas, asadores, albercas, fuentes, canchas deportivas y accesos interiores; y, que todos estos sean utilizados exclusivamente para uso doméstico, sin fines de lucro. Para efectos de este párrafo se entiende por jardín,

aquel terreno en el que por la actividad humana se cultivan flores, árboles de sombra, de adorno y demás plantas de ornato, para uso doméstico, sin fines de lucro.

Tampoco se consideran predios baldíos aquellos inmuebles utilizados para estacionamientos, patios de maniobras, calles interiores, áreas de almacenaje equipadas, campos deportivos, centros recreativos o parques y que cuenten con la licencia de uso de suelo correspondiente para la actividad o giro mencionados, en los términos previstos por la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, salvo que se justifique que dicha licencia no es exigible.

ARTÍCULO 115.- Los bienes del dominio público pertenecientes a la Federación, al Estado o a los Municipios, aun y cuando disfruten de exención total del Impuesto Predial, serán valorizados de acuerdo con la presente Ley.

CAPÍTULO V

DE LOS PROCESOS CATASTRALES

ARTÍCULO 116.- Los procesos catastrales consistirán, por lo menos, en los siguientes:

- I. Actualización;
- II. Valuación;
- III. Emisión de constancias, y
- IV. Consulta.

Los procesos catastrales podrán solicitarse de manera presencial en las oficinas de la Dirección de Catastro o mediante los medios electrónicos que al efecto se encuentren establecidos por dicha Dirección.

ARTÍCULO 117.- Se establece como unidad de Registro en materia Catastral a la Cédula Única Catastral, la cual contendrá como mínimo, lo siguiente:

- a) Clave Catastral del Predio, en los términos que establezca el Instituto;
- b) Ubicación del Predio, refiriendo calle, número exterior e interior, edificio, lote, manzana, colonia o fraccionamiento, código postal, entidad federativa y municipio;
- c) Folio Real, en caso de contar con él,
- d) Superficie, linderos, medidas y colindancias;
- e) Datos del propietario.
- f) Representación gráfica del Predio, incluyendo las coordenadas geográficas que permitan su ubicación.

En caso que no sea posible contar con lo dispuesto en los incisos e) y f) de esta fracción, los Catastros deberán establecer el procedimiento que permita integrar dicha información a la Cédula Catastral, conforme a las disposiciones que emita la Dirección de Catastro.

ARTÍCULO 118.- Los trámites catastrales se iniciarán:

- I. A petición de parte por los propietarios, o personas que tengan un derecho real sobre los Predios o por su legítimo representante;
- II. De oficio, por parte de las autoridades catastrales competentes, o bien, por autoridad judicial, y
- III. Por notario público que haya autorizado o vaya a autorizar el acto jurídico.

ARTÍCULO 119.- Las autoridades, dependencias e instituciones que otorguen autorizaciones relativas a la apertura de vías públicas, al cambio de denominación de las vías públicas o de la asignación de número oficial de edificaciones, o a la realización de cualquier obra pública o privada que implique la

modificación de las características del inmueble, deberán informar por escrito de tales situaciones a la Dirección de Catastro, en un plazo no mayor de 15 días hábiles contados a partir de la fecha en que se emitan las resoluciones correspondientes.

Así mismo, la Dirección de Catastro tendrá la atribución de allegarse por cualquier medio que considere pertinente de información necesaria para mantener actualizada la cartografía y el padrón catastral.

ARTÍCULO 120.- Los organismos y entidades públicos y privados, que realicen actividades relativas a la construcción de obras para el desarrollo urbano y de vivienda, así como los que tengan como finalidad la regularización de la tenencia legal de la tierra, deberán informar por escrito a la Dirección de Catastro la realización de actividades que impliquen un cambio en las características físicas del inmueble, así como en los datos del propietario, que obren en el padrón catastral, en un plazo no mayor de 15 días contados a partir de que tengan conocimiento de dichos cambios.

Así mismo la Dirección de Catastro tendrá la atribución de allegarse por cualquier medio que considere pertinente de información necesaria para mantener actualizada la cartografía y el padrón catastral.

ARTÍCULO 121.- En caso de transmisión de propiedad de bienes raíces, la Dirección del Registro Público, los notarios públicos, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan esas funciones notariales, estarán obligados a dar aviso a las Tesorerías Municipales y a la Dirección de Catastro sobre cada uno de los actos de transmisión de dominio de bienes inmuebles en que hubieran intervenido, así como de los actos de cancelación en el caso de no llevarse a cabo la operación de transmisión de dominio.

Los avisos mencionados deberán presentarse utilizando las formas oficiales establecidas por el Instituto, ya sea a través de medios electrónicos o de cualquier otra índole.

En el caso de los notarios públicos, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, los avisos se darán dentro del plazo de un mes siguiente a la fecha en que se cubra el impuesto sobre adquisición de inmuebles, en el caso de la Dirección de Registro Público, estos deberán ser presentados en un plazo de un mes siguiente a la fecha de inscripción o cancelación. Los avisos mencionados deberán presentarse utilizando las formas oficiales aprobadas por el Instituto.

Así mismo la Dirección de Catastro tendrá la atribución de allegarse por cualquier medio que considere pertinente de información necesaria para subsanar de oficio errores en los avisos proporcionados.

ARTÍCULO 122.- Los propietarios de un Predio están obligados a realizar el registro o actualización de éste en el Catastro, presentando las declaraciones, avisos, solicitudes, planos, manifestaciones, para lo cual deberán cumplir, como mínimo, con lo siguiente:

- I. Señalar las características del Predio de que se trate;
 - II. Acompañar el título de propiedad o resolución emitida por autoridad competente debidamente inscrita en el Registro Público;
 - III. Señalar, en su caso, el trámite que solicita;
 - IV. Nombre o denominación o razón social del solicitante;
 - V. El registro federal de contribuyentes;
 - VI. La clave única del registro de población, tratándose de personas físicas,
- y
- VII. Las demás que determine la Dirección de Catastro.

Las autoridades catastrales podrán, en cualquier momento, verificar la veracidad de la información proporcionada.

La solicitud de registro de un predio en el padrón catastral será improcedente si se encuentra registrado diverso título, en la inteligencia que éste deberá validarse mediante plano de Validación Cartográfica. No obstante, será procedente la solicitud de registro de un predio en el padrón catastral cuando se encuentre en confusión de límites, condicionado a que, posteriormente, realice las gestiones conducentes a efecto de superar dicha confusión de acuerdo con los procedimientos legales correspondientes.

En caso de confusión parcial de superficie entre predios colindantes, sólo podrá ser objeto de registro catastral la superficie que esté libre de confusión.

La Dirección de Catastro podrá autorizar parcialmente los trámites solicitados, o bien, podrá condicionar la autorización a la realización de diverso trámite que considere pertinente para la procedencia de la autorización, pudiendo realizar los gestiones que considere necesarias para que exigir el cumplimiento de la condicionante.

ARTÍCULO 123.- Tratándose de predios que cumplan con los requisitos señalados en el artículo anterior, sólo se aceptarán los trámites de subdivisión, fusión, relotificación, o cualquier otro trámite que implique la modificación de la inscripción, siempre y cuando los datos de ubicación, medidas y colindancias coincidan con el registro existente del propietario respectivo.

ARTÍCULO 124.- Los servidores públicos con competencia en materia urbanística que intervengan en la autorización de una fusión, subdivisión, lotificación, relotificación, régimen en condominio, fraccionamiento o conjunto urbano de Predios, deberán requerir a los solicitantes la Cédula Única Catastral de los Predios involucrados, la georeferencia de los predios involucrados, así como informar de todo lo relativo con dichas autorizaciones a la autoridad catastral competente, proporcionando una copia de los planos actualizados con la inscripción de los datos de registro.

ARTÍCULO 125.- En los casos de trámites urbanísticos autorizados que requieran de su inscripción en el Registro Público, el Registrador Público procederá a realizar la inscripción correspondiente, una vez que se acredite la validación técnica y/o la actualización del padrón catastral de la Dirección de Catastro.

ARTÍCULO 126.- Los solicitantes, en el caso de nuevas construcciones, deberán proporcionar a la Dirección de Catastro, los planos o croquis que sirvan de base para la cuantificación y clasificación de éstas, así como los documentos necesarios que acrediten la autorización del uso del suelo por la autoridad competente, en los casos requeridos, y los datos del propietario.

Las nuevas construcciones darán lugar al pago del impuesto predial después del lapso que para su conclusión fije la Dirección de Catastro y el cual no será superior a un año. En el caso de que pasado este término no estuviere concluida la construcción, los usuarios podrán solicitar a las autoridades municipales correspondientes, la prórroga para el pago mencionado, la que se otorgará si procediere, previa la inspección conducente.

En los casos en que la construcción permanente sea de un propietario y el terreno de otro, el avalúo se hará a nombre del propietario del terreno, pero corresponderá a la Dirección de Catastro clasificar los cargos para fines del pago del impuesto, según los datos de la notificación correspondiente.

La inscripción de edificaciones a nombre de persona distinta del propietario del terreno, sólo procederá en caso de que el interesado cuente con autorización por escrito otorgada por aquél.

En caso de que se detecte alguna construcción no inscrita en el padrón catastral, la autoridad municipal podrá solicitar a la Dirección de Catastro el bloqueo del expediente catastral que corresponda hasta en tanto el contribuyente no regularice los metros de construcción ante las autoridades competentes.

ARTÍCULO 127.- Las autoridades catastrales realizarán los procesos de actualización conforme a las fases mínimas siguientes:

I. La recepción de la solicitud de registro o actualización del Predio, la cual comprende:

- a) La presentación de la solicitud, en las Formas Precodificadas;
- b) La recepción de la documentación que se presenta para acreditar la propiedad del Predio que se pretende registrar o actualizar;
- c) La asignación electrónica de un número de control progresivo de entrada y el registro de la fecha, hora, minuto y segundo del ingreso correspondiente a cada solicitud, y
- d) La asignación de turno al encargado de realizar el registro o actualización del Predio correspondiente.

II. La verificación que deben realizar las autoridades catastrales conforme a lo siguiente:

- a) Que la solicitud se encuentre debidamente requisitada;
- b) Que la solicitud haya sido presentada por persona que acredite un interés legítimo o se encuentre autorizada para realizar el trámite, y
- c) Que los documentos presentados en la solicitud sean legalmente válidos y se refieran con el Predio descrito en dicha solicitud.

III. En caso de actualización de la información del Predio, la autoridad catastral deberá realizar la revisión de la información de dicho Predio en el Padrón Catastral, verificando que la información a actualizar corresponda con los datos previstos en dicho Padrón y, en caso de identificar discrepancias, se requerirá al solicitante lleve a cabo las aclaraciones o rectificaciones al Predio que se pretende actualizar;

IV. Para determinar procedente la validación de las solicitudes de registro o actualización de Predios, deberá soportarse con las imágenes digitales que el interesado haya presentado en su solicitud, así como en el cumplimiento de los requisitos establecidos en las disposiciones jurídicas aplicables. La validación deberá ser autenticada con firma electrónica avanzada, tanto por el encargado de realizar la supervisión como por el responsable de la validación;

V. En su caso, la emisión del dictamen de inspección que corrobore o registre los cambios en terreno o construcción del Predio, previamente validados;

VI. Una vez validada la solicitud, se procederá al registro o actualización de la Cédula Única Catastral, así como a la actualización de la Cartografía, mediante el uso de las herramientas disponibles en cada uno de los sistemas del Catastro;

VII. Se procederá a la valuación o revaluación del Predio, cuando en la actualización de la Cédula Única Catastral se hayan modificado aquellos parámetros que afectan el valor de dicho Predio, tales como las superficies de terreno o construcción, servicios públicos o por la entrada en vigor de nuevos valores catastrales unitarios, y

VIII. En el proceso de actualización y siempre que se considere necesario, las autoridades catastrales deberán notificar a los interesados las deficiencias en las solicitudes para subsanarlas antes de su resolución definitiva.

ARTÍCULO 128.- En caso de detectarse que el predio objeto de cualquiera de los trámites mencionados en este capítulo, presente confusión de límites con predios colindantes o de otros propietarios, se suspenderá el registro catastral de dicho trámite hasta en tanto se decida por la autoridad competente la titularidad y la superficie y/o demás características del inmueble.

En caso de que la confusión sea parcial, sólo podrá ser objeto de trámites catastrales la superficie que esté libre de confusión, debiéndose efectuar previamente una subdivisión ante la autoridad competente, a fin de separar la porción correspondiente, asignándole un nuevo expediente catastral.

La cancelación de una inscripción catastral por falta de título de propiedad revocará todos los efectos anteriores del registro.

ARTÍCULO 129.- Para los efectos señalados en el último párrafo del artículo 126 de esta ley, la Dirección de Catastro a solicitud de parte, expedirá plano de Validación Cartográfica previo pago de derechos, debiéndose asentar en el plano, el área que presenta confusión de superficie y el área disponible para trámites catastrales y registrales

ARTÍCULO 130.- La Dirección de Catastro podrá suspender cualquier registro catastral cuando se advierta alguna inconsistencia en la información o documentación presentada, o la misma no sea suficiente para acreditar las condiciones propias del inmueble, previa validación con el Registro Público, el Archivo General de Notarías o cuando la autoridad competente así lo requiera.

De igual forma, en caso de detectarse alguna anomalía en algún expediente catastral podrá, a su discreción, bloquear el expediente catastral a efecto de que no se realice ningún trámite ante la Dirección de Catastro hasta en tanto el propietario regularice la anomalía detectada.

ARTÍCULO 131.- Cuando de los documentos o manifestaciones de la persona propietaria y de las autoridades existentes en el expediente registral o catastral se desprenda fehacientemente que el inmueble está ubicado en un municipio distinto al inscrito, deberá realizarse la anotación, el ajuste y ubicación en el municipio que corresponda tanto por la autoridad registral como la catastral.

ARTÍCULO 132.- El proceso de consulta al Padrón Catastral y a la Cartografía digital podrán solicitarlo los propietarios, siempre que se realicen sobre

un Predio determinado y se cuente con la información correspondiente a su nombre, en su caso, clave catastral o su ubicación.

ARTÍCULO 133.- La Dirección de Catastro realizará la justipreciación de rentas a que se refiere la Ley de Administración Financiera para el Estado de Nuevo León en el término de 10 días hábiles contados a partir de la recepción de la solicitud correspondiente, conforme a los lineamientos que se señalen en esta Ley.

ARTÍCULO 134.- Con el propósito de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo anterior, será necesario que a la solicitud de justipreciación de rentas se anexen los siguientes documentos: Ficha Técnica en la forma proporcionada por la Dirección de Catastro, cédula única catastral, croquis de ubicación, copia del último contrato de arrendamiento, reporte fotográfico actualizado del inmueble, fotos interiores y exteriores y los demás documentos que se consideren necesarios.

Capítulo VI

DE LAS INFRACCIONES Y DE LAS SANCIONES.

ARTÍCULO 135.- Son infracciones de la presente Ley:

- I. Consignar datos falsos en sus declaraciones, avisos, solicitudes, planos o manifestaciones, con excepción del relativo al valor del predio;
- II. Omitir presentar oportunamente los planos, datos, informes, declaraciones, solicitudes, manifestaciones y cualquier otro documento que señalen las leyes o las convocatorias respectivas, o sean requeridos por las autoridades catastrales, en un plazo no mayor a 30 días contados a partir del inicio de los citados eventos;
- III. No comparecer cuando sea requerido para la aclaración de las dudas que surjan con motivo de sus declaraciones o manifestaciones;
- IV. Omitir prestar oportuna y eficaz cooperación cuando le sea solicitada;

- V. Omitir auxiliar a los organismos catastrales para el mejor desempeño de sus funciones, y
- VI. Permitir la infracción de esta Ley por los sujetos obligados a cumplirla.

ARTÍCULO 136.- Los infracciones a que se refiere el artículo anterior serán sancionadas como sigue:

- I. Si están comprendidos en las fracciones I, III, IV y V, se les aplicará una multa de 3.5 a 6.5 cuotas;
- II. Si están comprendidos en los casos de la fracción II, la que resulte mayor entre 3 cuotas o hasta el 100% de las contribuciones omitidas, y
- III. Si están comprendidos en las fracciones IV, V y VI de 20 a 40 cuotas. En caso de que se trate de servidores públicos del Estado, si a juicio del Director General del Instituto la infracción es grave, además serán destituidos, sin perjuicio de la instancia de responsabilidad, si procediera.

Para efectos del presente artículo al hacer referencia a cuota, se entenderá por ésta, el equivalente a la Unidad de Medida y Actualización vigente.

En el caso de incumplimiento de las fracciones I, II y III, del artículo 135, además de las sanciones a que se refiere este artículo, se suspenderá la inscripción catastral correspondiente, durante el plazo en que se mantenga el incumplimiento de los propietarios, poseedores, arrendatarios, usufructuarios o superficiarios.

En el caso de incumplimiento de fedatarios públicos, además de las sanciones a que se refiere este Artículo, se dará vista a la autoridad competente en la materia a fin de que sean sancionados en los términos de la Ley que regule las actividades de los fedatarios públicos.

TÍTULO IV

DEL RECURSO DE REVOCACION

ARTÍCULO 137.- El recurso de revocación es el medio de impugnación con que cuentan los particulares en contra de cualquier acto administrativo definitivo dictado por cualquier servidor público adscrito a alguna Unidad Administrativa del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, y será procedente cuando, de las resoluciones en comento, se desprenda la ausencia o inexacta aplicación de la legislación o normatividad aplicable.

De igual forma procederá en aquellos casos en que se compruebe que el documento inscrito haya sido desconocido por la persona que se ostente como Fedatario Público, autoridad Judicial o Administrativa o quien supuestamente lo haya expedido en su momento.

ARTÍCULO 138.- La admisión, tramitación y resolución del recurso de revocación es competencia de la Dirección General del Instituto, misma que se auxiliará con la persona Titular de la Unidad Jurídica del ente público para el desahogo del procedimiento correspondiente.

La competencia originaria de la persona Titular de la Dirección General para la resolución del recurso, podrá ser delegada a algún servidor público del Instituto.

ARTÍCULO 139.- El recurso se interpondrá ante la Unidad Jurídica del Instituto, mediante escrito que se presente, dentro de los 10 días hábiles siguientes al en que surta efectos la notificación del acto impugnado, o bien, al en que se tenga conocimiento del mismo y se acredite con fecha cierta tal circunstancia.

El escrito por medio del cual se interponga deberá contener los siguientes requisitos:

I. Nombre y domicilio de la persona recurrente, o su representante en su caso, el cual deberá justificarlo con el documento que así lo acredite, así como cuenta de correo electrónico para recibir comunicaciones derivadas del procedimiento;

II. Señalar el acto impugnado, así como el nombre y puesto de la persona que lo haya emitido;

III. Señalar el libro, folio o código electrónico y expediente catastral con que se identifique el acto impugnado, en la base de datos digital o electrónica del Instituto, si se hubiere admitido la existencia de éste;

IV. La manifestación bajo protesta de decir verdad de la fecha en que tuvo conocimiento del acto impugnado; o bien, copia del instructivo de notificación correspondiente;

V. Manifestar “bajo protesta de decir verdad” los antecedentes del acto impugnado;

VI. Señalar los agravios que ocasiona el acto impugnado;

VII. Señalar las pruebas que se ofrezcan, especificando su relación con la materia del recurso, precisando claramente el hecho o hechos que se pretende acreditar, y

VIII. Señalar las peticiones que se consideren por parte del recurrente.

ARTÍCULO 140.- Es improcedente el recurso cuando se haga valer contra actos que:

I. No afecten el interés jurídico del recurrente;

II. Sean resoluciones dictadas en el procedimiento del recurso administrativo, en otro recurso administrativo o cualquier medio de defensa por vía jurisdiccional o en cumplimiento de éstas o de sentencias;

III. Hayan sido o se encuentren siendo impugnados a través de otro medio de defensa, así como que ya se hubiere emitido una resolución, de fondo, sobre el mismo asunto, en otro recurso previamente interpuesto;

IV. Se hayan consentido los actos impugnados, entendiéndose por consentidos los actos contra los que no se promovió el recurso de revocación dentro del término de ley;

V. Sean conexos a otro que haya sido consentido;

VI. Se hayan consumado de un modo irreparable;

VII. Hayan cesado sus efectos;

VIII. Tengan objeto o materia insubsistente;

IX. Aún y cuando habiendo sido desconocido el acto por el Fedatario Público, la autoridad Judicial o Administrativa o quien supuestamente lo haya expedido en su momento, la propiedad materia del recurso se hubiera transmitido a un tercero, y

X. Se presenten causas de improcedencia derivadas de esta Ley o de otra legislación o normatividad aplicable.

ARTÍCULO 141.- En la presentación del recurso de revocación podrá solicitarse se envíe requerimiento al fedatario Público o a la Autoridad Judicial o Administrativa para la autenticación y validación del documento que obra inscrito bajo la inscripción que se pretende dejar sin efectos.

ARTÍCULO 142.- Al interponerse el escrito del inicio del recurso de revocación en representación de otra persona física o moral, quien suscriba el recurso justificará su representación con apego a las reglas del derecho civil aplicable. Si no se acompañare, al escrito en que se interponga el recurso, el documento necesario para acreditar la personalidad del representante o mandatario, se desechará el recurso sin más trámite.

ARTÍCULO 143.- Al escrito inicial del recurso de revocación deberá recaer un auto admisorio si se cumplen cada uno de los requisitos precisados en el artículo 139, o en su defecto, se analizará si existen cuestiones que pudieran ser

subsanables, requiriendo al promovente para la atención y corrección de las mismas dentro de un plazo de tres días hábiles, contados a partir del día siguiente al de su notificación.

En el caso de que no fueren atendidas las prevenciones realizadas, se atendieren de manera incorrecta o que dentro del escrito correspondiente se asienten circunstancias que no son subsanables, el recurso de revocación se desechará de plano.

ARTÍCULO 144.- Una vez cumplidas las prevenciones en comento, en el auto de admisión del recurso de revocación, se ordenará, de oficio, suspender cualquier trámite en relación con dicha inscripción o expediente catastral y se girará el oficio correspondiente para la validación y autenticación del documento que se encuentra registrado bajo la inscripción materia de este procedimiento.

La comunicación del oficio de referencia deberá efectuarse a través del personal que designe la Unidad Jurídica del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León para tal efecto.

Asimismo, se solicitará el informe correspondiente a las unidades del Instituto que hayan participado en la emisión del acto impugnado, mismo que deberá rendirse dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha en la que se les solicite, en el cual deberán expresar los fundamentos y motivos que justifiquen su determinación, y en su caso, allegar los elementos probatorios que consideren.

Una vez obtenido el informe, y obre la documental mediante la cual se desahogue la validación y autenticación señalada en el primer párrafo de este artículo, se procederá a emitir dentro del término de 10 diez días hábiles la resolución correspondiente.

ARTÍCULO 145.- La resolución que ponga fin al recurso podrá:

- I. Desecharlo de plano, ante una improcedencia notoria y manifiesta.

- II. Sobreseerlo en caso de que:
 - a) El recurrente se desista expresamente del recurso;
 - b) El recurrente muera durante el trámite del recurso, si el derecho agraviado sólo afecta a su persona;
 - c) Durante el trámite del recurso apareciere o sobreviniere alguna de las causas de improcedencia, y
 - d) No exista el acto impugnado.
- III. Negar la pretensión del recurso y confirmar el acto impugnado.
- IV. Revocar el acto impugnado, para el efecto de que se proceda a la cancelación o rectificación de la inscripción, con los mismos efectos en su caso, en el expediente catastral.

La cancelación de la inscripción no prejuzga sobre los derechos de propiedad.

TRANSITORIOS.

ARTÍCULO PRIMERO. - Se derogan todas las disposiciones de la Ley del Catastro, aplicable en el Estado de Nuevo León, su Reglamento, la Ley Reglamentaria del Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el Estado de Nuevo León, así como todas las disposiciones, convenios y demás ordenamientos que se encuentren en oposición a la presente Ley.

A lo anterior, se exceptúa el contenido del artículo número 77 de la Ley Reglamentaria del Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el Estado de Nuevo León, mismo que continuará vigente para efecto de regular la demarcación y conformación de los Distritos Registrales mientras no se realice una nueva designación de conformidad con lo establecido en el artículo 78 de la presente ley.



ARTÍCULO SEGUNDO. - La Dirección de Catastro dará de baja las cuentas catastrales a las que no se les hubiera asignado un expediente catastral por falta de documentación comprobatoria sobre la titularidad del inmueble siempre y cuando no exista movimiento en las mismas por más de cinco años; así como aquellas que, habiéndosele otorgado expediente, no hayan cumplido con alguna condicionante que se hubiere establecido para tal efecto.

ARTÍCULO TERCERO. - Toda referencia al Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León, se entenderá a partir de su vigencia, al Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares, en términos del artículo décimo tercero transitorio del Decreto por medio del cual se expide el Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha 7 de junio del 2023.

ARTÍCULO CUARTO. - La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.



H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVII Legislatura

PROMOVENTE: C. DIP. ROCÍO MAYBE MONTALVO ADAME,
COORDINADORA DEL GRUPO LEGISLATIVO DE DIPUTADOS
INDEPENDIENTES DE LA LXXVII LEGISLATURA

ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE
REFORMA POR ADICIÓN DE UN ARTÍCULO 20 BIS I DE LA LEY QUE REGULA
LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS PARA CONDUCIR DEL ESTADO DE NUEVO
LEÓN, EN MATERIA DE PROHIBICIÓN DE OBSTRUCCIÓN DE CAJONES DE
ESTACIONAMIENTO O RAMPAS ESPECIALES DESTINADOS AL USO POR
PERSONAS CON DISCAPACIDAD.

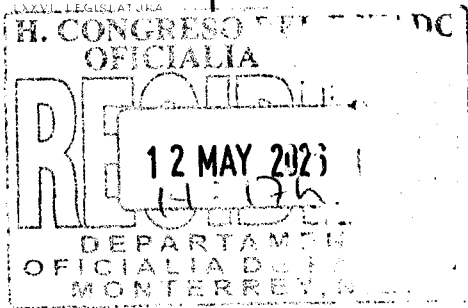
INICIADO EN SESIÓN: 13 DE MAYO DEL 2026

SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES): MOVILIDAD

Mtro. Joel Treviño Chavira
Oficial Mayor



DIP. ROCÍO MAYBE MONTALVO ADAME
H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
GRUPO LEGISLATIVO INDEPENDIENTE ÚNETE PUEBLO



Oficio Núm. D23-RMMA-0155-2026

ASUNTO: Iniciativa de Reforma para sancionar la invasión de espacios de uso exclusivo para personas con discapacidad con la suspensión temporal de la licencia.

**PRESIDENCIA DE LA MESA DIRECTIVA LXXVII LEGISLATURA AL
H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
P R E S E N T E.**

Dip. Rocío Maybe Montalvo Adame, Coordinadora del Grupo Legislativo de Diputados Independientes "Únete Pueblo", con fundamento en los artículos 86 y 87 de la Constitución Local, artículos 102 y 103 de nuestro Reglamento para el Gobierno Interior, acudo a presentar **Iniciativa de Reforma en Materia de sanciones por invasión de cajones de estacionamiento y rampas de uso exclusivo para personas con discapacidad**, por la que propongo reformar y adicionar diversas disposiciones a la **Ley que regula la Expedición de Licencias para Conducir del Estado de Nuevo León** y a la **Ley de Movilidad Sostenible, de Accesibilidad y Seguridad Vial para el Estado de Nuevo León**, lo anterior al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

De acuerdo al Censo de Población y Vivienda 2020 elaborado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) en **Nuevo León habitan 220,206 personas con algún tipo de discapacidad**, de los cuales **103,024 tienen discapacidad motriz, es decir, con dificultad para caminar, subir o bajar.**

A raíz de la lucha por el reconocimiento y respeto a los derechos humanos de las personas con discapacidad, es que dicho colectivo se encuentra protegido por una amplia normatividad de ámbito internacional, nacional y local.

En el ámbito internacional tenemos como referente la **Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad** de la Organización de las Naciones Unidas (ONU)¹ que define como **personas con discapacidad a aquellas que tienen a largo de su vida impedimentos físicos, mentales, intelectuales o sensoriales que, en interacción con diversas barreras, puedan impedir su participación plena y efectiva en la sociedad en igualdad de condiciones** con los demás y fija como **principios rectores** obligatorios los que se enlistan a continuación:

¹ Convención Ratificada por México el 17 de enero de 2008, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación en fecha 02 de mayo cuya entrada en vigor fue el 3 de mayo, ambas del año 2008.



- a) El respeto de la dignidad inherente, la autonomía individual, incluida la libertad de tomar las propias decisiones, y la independencia de las personas;
- b) **La no discriminación;**
- c) **La participación e inclusión plenas y efectivas en la sociedad;**
- d) El respeto por la diferencia y la aceptación de las personas con discapacidad como parte de la diversidad y la condición humanas;
- e) La igualdad de oportunidades;
- f) **La accesibilidad;**

En el ámbito nacional, tenemos nuestra **Constitución Federal** que a lo largo del siglo XXI ha ido evolucionando para salvaguardar los derechos y garantías en favor de dicho colectivo.

En el año 2011, a raíz de la reforma en materia de derechos humanos, el artículo 1 constitucional evolucionó para pasar de la visión de personas con "capacidades diferentes" al concepto de discapacidades. Para una mejor apreciación, se transcribe a continuación:

Artículo 1o. (...)

Queda prohibida toda discriminación motivada por origen étnico o nacional, el género, la edad, las discapacidades, la condición social, las condiciones de salud, la religión, las opiniones, las preferencias sexuales, el estado civil o cualquier otra que atente contra la dignidad humana y tenga por objeto anular o menoscabar los derechos y libertades de las personas.

En el año 2020, a raíz de la reforma en materia de movilidad y seguridad vial el artículo 4 constitucional incorporó el reconocimiento al derecho a la movilidad en condiciones de accesibilidad e inclusión. Para una mejor apreciación, se transcribe:

Artículo 4o. (...)

Toda persona tiene derecho a la movilidad en condiciones de seguridad vial, accesibilidad, eficiencia, sostenibilidad, calidad, inclusión e igualdad.

Luego en 2023 se promulgó la **Ley General de Movilidad y Seguridad Vial**, misma que define **Accesibilidad** y establece las **finalidades del Derecho a la Movilidad**:

Artículo 3. (...)

Para efectos de esta Ley, se entenderá por:

I. Accesibilidad: Las **medidas pertinentes para asegurar el acceso de las personas con discapacidad, en igualdad de condiciones con los demás, al entorno físico, el transporte, la información y las comunicaciones, incluidos los sistemas y las tecnologías de la información, la accesibilidad cognitiva y otros servicios e instalaciones abiertos al público o de uso público, tanto en zonas urbanas como rurales e insulares;**

Artículo 9. (...)

El derecho a la movilidad tendrá las siguientes finalidades:

(...)

II. La accesibilidad de todas las personas, en igualdad de condiciones, con dignidad y autonomía a las calles y a los sistemas de transporte; priorizando a los grupos en situación de vulnerabilidad;

En el ámbito local, tenemos la **Nueva Constitución Política de Nuevo León** que con la reforma integral de 2023 **incorporó en los artículos 48 y 49 el derecho a la ciudad y el derecho a la movilidad** para todas las personas y la obligación del Estado (todas las autoridades en su conjunto) de garantizar su ejercicio, en especial, para grupos o colectivos con alguna vulnerabilidad. Para una mejor apreciación, se transcribe a continuación:

Artículo 48.- El derecho a la ciudad sustentable es un derecho colectivo que garantiza que las personas puedan habitar, utilizar, ocupar, transformar y disfrutar de ciudades, pueblos o asentamientos urbanos justos, inclusivos, seguros, sostenibles y democráticos, que les permitan tener una vida digna.

El Estado garantizará el carácter colectivo, comunitario y participativo de los espacios públicos y promoverán su creación y regeneración en condiciones de calidad, de igualdad, de inclusión, accesibilidad y diseño universal, así como de apertura y de seguridad.

(...)

Artículo 49.- Todas las personas tienen derecho a la movilidad en condiciones de seguridad vial, accesibilidad, sostenibilidad, comodidad, eficiencia, calidad e igualdad.



Ahora bien, a pesar de los avances normativos, hoy por hoy, aún persisten desafíos para lograr ejercer a plenitud sus derechos humanos a la movilidad, a la ciudad y a la no discriminación por parte de dicho colectivo:

Un primer desafío es la histórica falta de planeación en la infraestructura y equipamiento urbano con elementos de accesibilidad universal y espacios para uso exclusivo para personas con alguna discapacidad.

Un segundo desafío es cuando las personas con alguna discapacidad acuden a tiendas y plazas comerciales, hospitales o centros de salud, dependencias de gobierno que sí cuentan con cajones de estacionamiento o rampas para uso exclusivo, pero se encuentran con que están invadidos u obstruidos de manera indebida por vehículos que no cuentan con el permiso o placa distintiva cuyo trámite se debe realizar ante el Instituto de Control Vehicular.

Si bien es competencia de los ayuntamientos de Nuevo León la prevención y aplicación de sanciones por conductas de conductores que no respetan las normas de tránsito, los municipios únicamente pueden aplicar multas económicas ante este tipo de infracción, lo cual no ha logrado erradicar la invasión u obstrucción de estacionamientos y rampas para uso de personas con discapacidad.

Estos lugares, lejos de ser un capricho o un privilegio, representan un mecanismo indispensable para materializar la igualdad de oportunidades en beneficio de las personas con discapacidad. Su correcta implementación y, principalmente, lograr concientizar la importancia de respetar dichos espacios por parte de la sociedad en general es una tarea pendiente.

Más que medidas recaudatorias por concepto de multas, es fundamental tomar medidas legislativas que faculten a los municipios imponer una sanción que tenga como finalidad disuadir la posible comisión de dicha infracción en el futuro, así como evitar la reincidencia por parte de los conductores infractores.

Por tal motivo, resulta oportuno y razonable incorporar en la suspensión -de manera temporal- de la licencia de conducir como sanción efectiva para erradicar dicha conducta que afecta en gran medida derechos humanos de un colectivo que históricamente ha tenido una gran dificultad para ejercer sus derechos.

En tal virtud me permito **someter a la consideración de este Congreso el siguiente proyecto de:**

DECRETO

ARTÍCULO PRIMERO. Se reforma por adición, el artículo 20 Bis I de la Ley que regula la Expedición de Licencias para Conducir del Estado de Nuevo León, para quedar como sigue:

Artículo 20 Bis I. Las personas conductoras al estacionar cualquier vehículo tendrán prohibido obstruir o invadir los lugares siguientes:

1. Cajones de estacionamiento para uso exclusivo de personas con discapacidad debidamente identificados por la autoridad municipal con marcas en el pavimento, guarnición y señalamiento vertical.

Salvo por aquellos vehículos que cuenten con permiso vigente para portar placas con el emblema correspondiente, siempre y cuando, sea transportada alguna persona con discapacidad o quien conduzca tenga tal condición.

2. Rampas especiales de acceso a la banqueta para peatones con discapacidad debidamente identificadas por la autoridad municipal con marcas o señalización.

Además de las sanciones que establezcan los municipios en sus reglamentos, se le suspenderá la licencia para conducir hasta por 1- un mes al conductor que realice alguna de las conductas antes descritas. En caso de reincidencia, la suspensión de la licencia será de 2-dos meses.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León;

SEGUNDO. Los Ayuntamientos en un término no mayor de 60 días hábiles contados a partir de la entrada en vigor del presente decreto, deberán emitir o adecuar sus Reglamentos y demás disposiciones correspondientes en los términos establecidos en la presente reforma.

ARTÍCULO SEGUNDO. Se reforma por adición, el artículo 68 de la Ley de Movilidad Sostenible, de Accesibilidad y Seguridad Vial para el Estado de Nuevo León, para quedar como sigue:

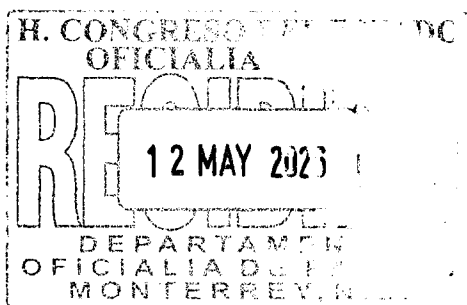
Artículo 68. (...)

Los municipios aplicarán la suspensión temporal de la licencia para conducir a los responsables de obstrucción o invasión de las rampas especiales de acceso a la banqueta o de los cajones de estacionamiento para uso exclusivo de personas con discapacidad en términos del artículo 20 Bis I de la Ley que regula la Expedición de Licencias para Conducir del Estado de Nuevo León.

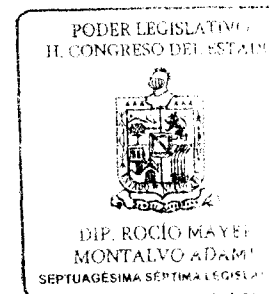
TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León;

SEGUNDO. Los Ayuntamientos en un término no mayor de 60 días hábiles contados a partir de la entrada en vigor del presente decreto, deberán emitir o adecuar sus Reglamentos y demás disposiciones correspondientes en los términos establecidos en la presente reforma.



Atentamente



DIP. ROCÍO MAYBE MONTALVO ADAME

Coordinadora del Grupo Legislativo de Diputados Independientes "Unete Pueblo"
LXXVII Legislatura del Congreso del Estado de Nuevo León



H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVII Legislatura

PROMOVENTE: C. DIP. GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO, INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA LXXVII LEGISLATURA

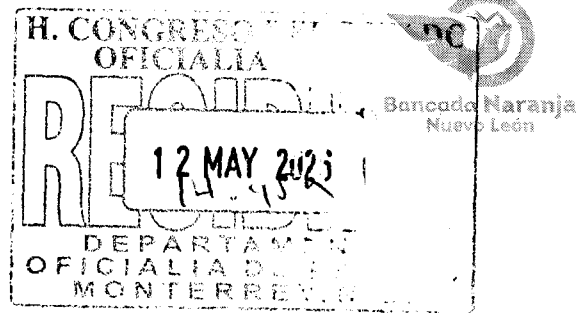
ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL SE PRESENTA INICIATIVA POR LA QUE SE EXPIDE LA LEY DE FRONTERA DE DESARROLLO URBANO Y DENSIFICACIÓN SOSTENIBLE DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN LA CUAL CONSTA DE 53 ARTÍCULOS Y 9 ARTÍCULOS TRANSITORIOS

INICIADO EN SESIÓN: 13 DE MAYO DEL 2026

SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES): INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO

Mtro. Joel Treviño Chavira
Oficial Mayor

**C. DIP. ITZEL SOLEDAD CASTILLO ALMANZA
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL
H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
P R E S E N T E.-**



El suscrito **DIPUTADO GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO**, integrante del Grupo Legislativo de Movimiento Ciudadano de la Septuagésima Séptima Legislatura al Honorable Congreso del Estado de Nuevo León, en ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 87 y 88 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, así como en los diversos 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, acudo ante esta Soberanía a presentar **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO MEDIANTE LA CUAL SE EXPIDE LA LEY DE FRONTERA DE DESARROLLO URBANO Y DENSIFICACIÓN SOSTENIBLE DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En las últimas décadas, Nuevo León, y en particular su Zona Metropolitana de Monterrey, ha experimentado un crecimiento demográfico y urbano sin precedentes. Aunque este dinamismo refleja la pujanza económica y social de la región, también ha derivado en un modelo expansivo y desordenado de la mancha urbana cuyos efectos negativos se manifiestan con creciente gravedad e insostenibilidad. Esta dispersión urbana ha generado una serie de desafíos estructurales que afectan no solo la calidad de vida de sus habitantes, sino también la salud ambiental del territorio y la eficiencia de los servicios públicos. Entre los problemas más críticos destacan la pérdida de áreas naturales y agrícolas, la fragmentación de ecosistemas esenciales para la provisión de servicios ambientales, el aumento de los tiempos y costos de traslado, una movilidad cada vez más compleja y dependiente del automóvil, así como la creciente inequidad en el acceso a infraestructura y oportunidades, factores que en conjunto ponen en serio riesgo el desarrollo sostenible de Nuevo León a largo plazo.

Ante este panorama, surge la iniciativa legislativa de la Ley de Frontera de Desarrollo Urbano y Densificación Sostenible, cuyo propósito fundamental es establecer un nuevo paradigma para el ordenamiento territorial y el crecimiento urbano en la entidad. Esta ley busca contener la expansión desordenada de la mancha urbana, prohibir el desarrollo urbano denso fuera de límites definidos, y al mismo tiempo fomentar la densificación sostenible en zonas estratégicamente conectadas a infraestructura, servicios públicos y sistemas de transporte. Así, este nuevo marco normativo pretende garantizar un orden territorial que favorezca la movilidad, la protección del medio ambiente y la calidad de vida para las presentes y futuras generaciones de nuevoleonenses.

Diversas investigaciones internacionales respaldan científicamente la efectividad de políticas como las que propone esta ley. Se ha demostrado que un entorno urbano compacto y densificado reduce significativamente las emisiones de gases de efecto invernadero per cápita, optimiza el uso del suelo y protege los ecosistemas naturales. Estudios comparativos en ciudades de Europa y América del Norte indican que duplicar la densidad urbana puede reducir hasta en un 50 % las emisiones de CO₂ por habitante, gracias a la cercanía entre vivienda, empleo y servicios, así

como a una menor dependencia del automóvil^{1 2}. Además, instrumentos de contención como los cinturones verdes en Londres o las growth boundaries en Portland han demostrado ser eficaces para limitar el crecimiento disperso, proteger el capital natural y orientar la urbanización hacia zonas con infraestructura existente^{3 4}.

A su vez, la densificación sostenible ha mostrado beneficios directos en la salud pública, la movilidad y el bienestar urbano. Según un estudio de modelación urbana en seis ciudades, un diseño urbano compacto puede prevenir entre 420 y 826 años de vida ajustados por discapacidad (DALYs) por cada 100,000 personas, al reducir enfermedades ligadas al sedentarismo, la contaminación y el aislamiento⁵. Entornos urbanos con acceso a transporte público estructurado, ciclovías y espacios verdes promueven el uso de modos de transporte activo, lo que mejora significativamente la salud física y mental de la población^{6 7}. Estos hallazgos reafirman que la densificación, lejos de ser una carga urbana, constituye una oportunidad para consolidar ciudades más sostenibles, saludables y equitativas.

Aunado a lo anterior, esta iniciativa legislativa se sustenta en principios rectores que orientan un urbanismo sostenible, justo, inclusivo y ambientalmente responsable. En primer lugar, destaca el respeto y la inclusión de todas las formas de vida, promoviendo un urbanismo que reconozca a la flora, fauna y animales domésticos como partes esenciales del ecosistema urbano y sujetos de derecho a un ambiente saludable. En consecuencia, la planificación urbana debe integrar soluciones que protejan hábitats y fomenten la convivencia respetuosa.

De igual manera, se enfatiza la importancia de la conectividad ecosistémica, pues la continuidad entre áreas naturales es vital para la biodiversidad y el bienestar urbano; en este sentido, los ecosistemas interconectados funcionan como infraestructuras vivas que purifican el aire, regulan el agua y brindan espacios para la recreación y la salud mental. Asimismo, se reafirma el derecho de toda persona a vivir en un entorno saludable, lo cual implica que la planeación debe evitar la contaminación, conservar ecosistemas y garantizar el acceso equitativo a áreas verdes, previniendo impactos negativos sobre el aire, el agua, el suelo y la biodiversidad.

Este derecho al medio ambiente sano se complementa con la garantía del derecho a la ciudad, entendido como la posibilidad de que todas las personas, sin distinción, puedan disfrutar

¹ Newman, P., y Kenworthy, J., *The End of Automobile Dependence: How Cities are Moving Beyond Car-Based Planning*, Washington D.C., Island Press, 2015.

² Seto, K. C.; Güneralp, B., y Hutyra, L. R., "Global forecasts of urban expansion to 2030 and direct impacts on biodiversity and carbon pools", *Proceedings of the National Academy of Sciences*, vol. 109, núm. 40, 2012, pp. 16083–16088. Disponible en: <https://doi.org/10.1073/pnas.1211658109>

³ Jun, M. J., "The Effects of Portland's Urban Growth Boundary on Urban Development Patterns and Commuting", *Urban Studies*, vol. 41, núm. 7, 2004, pp. 1333-1348. Disponible en: <https://doi.org/10.1080/0042098042000214824>

⁴ Bengston, D. N., Fletcher, J. O., y Nelson, K. C., "Public policies for managing urban growth and protecting open space: Policy instruments and lessons learned in the United States", *Landscape and Urban Planning*, vol. 69, núm. 2-3, 2004, pp. 271-286. Disponible en: <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2003.08.007>

⁵ Stevenson, M., Thompson, J., de Sá, T. H., Ewing, R., Mohan, D., McClure, R., Roberts, I., Tiwari, G., Giles-Corti, B., Sun, X., Wallace, M., & Woodcock, J., "Land use, transport, and population health: Estimating the health benefits of compact cities". *The Lancet*, vol. 388, núm. 10062, 2016, pp. 2925-2935. Disponible en: [https://doi.org/10.1016/S0140-6736\(16\)30067-8](https://doi.org/10.1016/S0140-6736(16)30067-8)

⁶ Giles-Corti, B., Vernez Moudon, A., Lowe, M., Adlakhia, D., Cerin, E., Boeing, G., Higgs, C., Arundel, J., Liu, S., Hinckson, E., Salvo, D., Adams, M. A., Badland, H., Florindo, A. A., Gebel, K., Hunter, R. F., Mitáš, J., Oyeyemi, A. L., Puig-Ribera, A., Queral, A., Santos, M. P., Schipperijn, J., Stevenson, M., Van Dyck, D., Vich, G., & Sallis, J. F., "Creating healthy and sustainable cities: What gets measured, gets done". *The Lancet Global Health*, vol. 10, núm. 6, 2022, pp. e782–e785. Disponible en: [https://doi.org/10.1016/S2214-109X\(22\)00070-5](https://doi.org/10.1016/S2214-109X(22)00070-5)

⁷ World Health Organization (WHO), *Urban design for health: Inspiration for the use of urban design to promote physical activity and healthy diets in the WHO European Region*. Regional Office for Europe, 2022. Disponible en: <https://www.who.int/europe/publications/item/WHO-EURO-2022-5961-45726-65769>

plenamente de los beneficios urbanos, tales como el acceso a espacios públicos, servicios, movilidad y oportunidades. En este contexto, la ciudad debe ser un espacio donde se ejerzan cabalmente los derechos humanos.

Por otro lado, se reconoce el valor del trabajo de cuidado y se proponen políticas urbanas que promuevan la corresponsabilidad y la proximidad de servicios, facilitando la conciliación de la vida laboral, personal y comunitaria. Así, el desarrollo urbano se concibe como un vehículo para materializar derechos humanos plenos, evitando exclusiones y desigualdades, además de corregir desequilibrios históricos para garantizar el acceso igualitario a vivienda, servicios, empleo y espacios públicos.

En complemento, la ley impulsa un modelo de ciudad inteligente que utiliza tecnologías para democratizar el acceso a servicios, optimizar recursos y crear ciudades que respondan en tiempo real a las necesidades de sus habitantes, garantizando transparencia, participación y adaptabilidad. Cabe señalar que la transformación urbana solo resulta sostenible mediante la corresponsabilidad ciudadana, por lo que se establecen procesos abiertos e inclusivos que permitan a la población incidir en decisiones territoriales, fomentando así una cultura de cuidado colectivo.

La propuesta de ley encuentra sustento jurídico en el marco constitucional y legal tanto federal como estatal, así como en los principios del derecho ambiental y urbano contemporáneo. En primer lugar, el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos reconoce la autonomía de los municipios para formular y administrar sus planes de desarrollo urbano, pero también establece que dicha autonomía debe ejercerse dentro de los límites de las leyes federales y estatales. Por tanto, el Congreso del Estado de Nuevo León tiene plena competencia para emitir una legislación estatal que fije criterios rectores, límites territoriales y mecanismos de coordinación en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

Adicionalmente, el artículo 27 constitucional impone al Estado la obligación de regular el uso del suelo en beneficio del interés general, así como de preservar y restaurar los recursos naturales. En este mismo marco, la Constitución reconoce que tanto las entidades federativas como los municipios tienen plena capacidad jurídica para adquirir y poseer bienes inmuebles necesarios para la prestación de servicios públicos, lo cual fortalece la legitimidad y operatividad de políticas territoriales que requieren intervención directa sobre el suelo, ya sea mediante adquisición, planeación o restricción de usos, en aras del interés colectivo y la sostenibilidad urbana.

El artículo 4, tanto de la Constitución federal como el artículo 44 de la Constitución del Estado de Nuevo León, garantiza el derecho humano a un medio ambiente sano. Este derecho obliga a todas las autoridades, incluidas las legislaturas locales, a emitir disposiciones que prevengan la degradación ambiental y aseguren condiciones adecuadas para el desarrollo urbano sustentable. En esta lógica, la iniciativa se justifica como un medio necesario para garantizar dicho derecho, al prever mecanismos de densificación ordenada, planeación basada en criterios técnicos y conservación de la conectividad ecosistémica.

También, la iniciativa es congruente con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, especialmente con lo dispuesto en sus artículos 10, 22 y 66, los cuales facultan a los estados para emitir leyes que regulen el uso del suelo, fomenten la densificación sostenible, establezcan zonas de contención urbana y promuevan la armonización entre los distintos niveles de gobierno.

En el ámbito local, La Constitución del Estado de Nuevo León faculta al Congreso local, mediante el artículo 14, para legislar en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos y desarrollo urbano, con enfoque en el desarrollo sustentable y el derecho a un medio ambiente sano. Esta atribución incluye regular el uso del suelo, conservar los recursos naturales y orientar el destino del territorio estatal en función del interés público.

En particular, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León aboga por el uso del territorio estatal con pleno respeto a los derechos humanos. Establece la coordinación entre el Estado y los municipios para el desarrollo adecuado de los asentamientos humanos, define criterios para la distribución del suelo y garantiza el acceso equitativo a los espacios públicos. Además, promueve la participación activa de la ciudadanía en la planeación y gestión territorial. Como tal, la ley incorpora principios de sustentabilidad, resiliencia e inclusión para lograr ciudades más habitables, y compromete a las autoridades a fomentar una cultura de corresponsabilidad social y cívica.

A su vez, la Ley de Frontera de Desarrollo Urbano y Densificación Sostenible se alinea con el Eje 2 del Plan Estatal de Desarrollo de Nuevo León 2022-2027: Generación de Riqueza Sostenible, al proponer una planeación territorial moderna que prioriza el uso eficiente del suelo y la integración de la infraestructura urbana existente. Mediante la contención del crecimiento disperso y el impulso a la densificación en zonas con conectividad y servicios, la ley contribuye directamente a una movilidad sustentable (2.1), reduce los desplazamientos motorizados y promueve el transporte activo.

Asimismo, su enfoque preventivo y estratégico se vincula con la planeación y gestión urbana (2.2), al establecer un marco normativo que articula políticas de desarrollo urbano con criterios de sostenibilidad y resiliencia climática. También responde a los retos del cambio climático (2.5) y la calidad del aire (2.6) al evitar la expansión hacia zonas vulnerables y promover soluciones basadas en la naturaleza, protegiendo además la biodiversidad y el bienestar animal (2.8) mediante la conservación de corredores ecológicos y hábitats periurbanos.

Por otro lado, la propuesta legislativa también fortalece el Eje 3: Buen Gobierno, en particular en lo relativo a la gobernanza participativa e inclusiva (3.3). La ley establece mecanismos concretos para que la ciudadanía participe activamente lo que garantiza la transparencia y el acceso equitativo a la información. Esta apertura institucional no solo legitima la política pública, sino que también empodera a la población a incidir en el destino del territorio, fomentando una cultura de corresponsabilidad y vigilancia ciudadana sobre el uso del suelo, la conservación ambiental y la calidad del desarrollo urbano.

En suma, la Ley de Frontera de Desarrollo Urbano y Densificación Sostenible del Estado de Nuevo León no es simplemente una norma jurídica, sino una visión de futuro que responde a una problemática compleja que exige acciones urgentes y coordinadas. Su aprobación marcará un hito en la historia del urbanismo en la entidad, sentando las bases para construir ciudades más humanas, equitativas, resilientes y sostenibles. Por ello, se hace un llamado a la Honorable Soberanía para respaldar esta iniciativa, en beneficio de todos los habitantes de Nuevo León y del legado ambiental que legaremos a las próximas generaciones.

Con base en todo lo hasta aquí expuesto y fundado, someto a consideración de este Honorable Congreso el siguiente Proyecto de:



DECRETO

ÚNICO. - Se expide la Ley de Frontera de Desarrollo Urbano y Densificación Sostenible del Estado de Nuevo León, para quedar como sigue:

LEY DE FRONTERA DE DESARROLLO URBANO Y DENSIFICACIÓN SOSTENIBLE DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- La presente Ley tiene por objeto establecer una Frontera Estatal de Desarrollo Urbano en el Estado de Nuevo León, con el fin de contener el crecimiento expansivo y desordenado de la mancha urbana, prohibir el desarrollo urbano denso fuera de los límites definidos, y fomentar la densificación sostenible en zonas estratégicamente conectadas a infraestructura, servicios públicos y sistemas de transporte, en beneficio del orden territorial, la movilidad, el medio ambiente y la calidad de vida.

Artículo 2.- Las disposiciones de esta Ley son de observancia obligatoria en todos los municipios que integran la Zona Metropolitana de Monterrey, así como en aquellos municipios colindantes cuyo crecimiento, actividades o políticas públicas incidan directa o indirectamente en la dinámica territorial, ambiental, social o económica de dicha zona metropolitana.

Artículo 3.- Esta Ley será de observancia obligatoria y vinculante para todos los planes y programas de desarrollo urbano, ordenamiento territorial, normas de uso de suelo y disposiciones en materia de regulación del crecimiento urbano, tanto en el ámbito estatal como municipal. En virtud de ello, cualquier instrumento de planeación, autorización o regulación deberá ajustarse a los principios, límites y objetivos establecidos por esta Ley y sus instrumentos derivados. El incumplimiento de esta armonización, así como la emisión de actos contrarios a la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano o a las disposiciones sobre densificación sostenible, dará lugar a responsabilidades legales y sanciones administrativas conforme al régimen sancionador previsto en la presente normativa.

Artículo 4.- La presente Ley se fundamenta en los siguientes principios rectores que orientan el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano y la densificación sostenible en el Estado de Nuevo León, buscando garantizar un crecimiento equilibrado, justo, inclusivo y ambientalmente responsable.

I. Biodiversidad e inclusión de todas las formas de vida: Propone un urbanismo que no solo respeta sino que celebra la coexistencia con otras especies, reconociendo a la flora, fauna y animales domésticos como componentes esenciales del ecosistema urbano y sujetos de derecho a un ambiente saludable, por lo que la planificación debe integrar soluciones que protejan su hábitat, promuevan la convivencia respetuosa y potencian la resiliencia ecológica en la ciudad;

II. Conectividad ecosistémica: Entiende que la continuidad entre áreas naturales no es solo una condición para la biodiversidad sino un principio esencial para el bienestar urbano, pues los ecosistemas interconectados actúan como infraestructuras vivas que purifican el aire, regulan el agua, y ofrecen espacios de recreación y salud mental para las comunidades, implicando que cualquier planificación urbana debe garantizar corredores verdes funcionales que integren la ciudad con su entorno natural;

III. Derecho al medio ambiente sano: Establece que toda persona tiene derecho a vivir en un entorno saludable, lo que implica que la planeación urbana y territorial debe evitar contaminaciones, conservar los ecosistemas, garantizar el acceso equitativo a áreas verdes y asegurar una calidad ambiental adecuada. Este principio obliga a prevenir impactos negativos del desarrollo urbano sobre el aire, el agua, el suelo y la biodiversidad, integrando medidas de mitigación y restauración en cada etapa del ciclo urbano;

IV. El derecho a la ciudad: Garantiza que todas las personas, sin distinción, puedan disfrutar de los beneficios urbanos, incluyendo acceso efectivo a espacios públicos, servicios, movilidad y oportunidades, asegurando que la ciudad sea un espacio donde se ejerzan plenamente los derechos humanos, se reconozcan las diferencias y se construya un ambiente propicio para la dignidad, la diversidad y la convivencia armoniosa;

V. Enfoque de cuidado y equidad social: Reconoce el valor social y económico del trabajo de cuidado, proponiendo que las políticas urbanas deben facilitar la corresponsabilidad, accesibilidad y proximidad de servicios de cuidado, garantizando condiciones justas para quienes lo realizan y promoviendo entornos urbanos que permitan la conciliación de la vida laboral, personal y comunitaria, siempre desde una perspectiva inclusiva y sensible a las diversidades;

VI. Enfoque de derechos en el ordenamiento territorial: Establece que el desarrollo urbano debe ser un vehículo para materializar derechos humanos plenos, garantizando que las decisiones territoriales no reproduzcan exclusiones ni desigualdades, sino que actúen como mecanismos para corregir desequilibrios históricos y fomentar el acceso igualitario a la vivienda, servicios, empleo y espacios públicos, priorizando la voz y necesidades de los sectores más vulnerables;

VII. Interpretación pro sustentabilidad: Toda interpretación de esta Ley deberá realizarse conforme al principio de desarrollo sostenible, privilegiando el interés superior ambiental sobre cualquier otra consideración, con el fin de asegurar la preservación de los recursos naturales y la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras;

VIII. Modelo de ciudad inteligente: Impulsa la aplicación de tecnologías inteligentes no como un fin, sino como un medio para democratizar el acceso a servicios públicos, optimizar recursos y crear ciudades que respondan en tiempo real a las necesidades de sus habitantes, garantizando la transparencia, la participación ciudadana y la adaptabilidad constante de los sistemas urbanos, con especial énfasis en cerrar brechas digitales y evitar la exclusión tecnológica;

IX. Participación democrática y apropiación ciudadana: Afirma que la transformación urbana solo es sostenible cuando está acompañada por la corresponsabilidad ciudadana,



por ello establece procesos abiertos, inclusivos y continuos que permitan a la población incidir en las decisiones sobre el territorio, fomentando una cultura de cuidado colectivo, transparencia y rendición de cuentas que fortalezca la identidad local y el sentido de pertenencia;

X. Reactivación económica y mezcla de usos del suelo: Plantea que la densificación con diversidad de usos no solo impulsa la economía local, sino que genera tejidos urbanos vivos y dinámicos donde el trabajo, el comercio, la vivienda y la cultura se entrelazan, promoviendo oportunidades equitativas para todos y evitando la segregación socioespacial, al tiempo que fortalece la resiliencia económica ante crisis y transforma la ciudad en un laboratorio de innovación social;

XI. Respuesta y adaptación al cambio climático: Reconoce que el desarrollo urbano debe integrarse activamente en la mitigación y adaptación al cambio climático, promoviendo prácticas que transformen las ciudades en sistemas resilientes capaces de absorber impactos ambientales, reduciendo emisiones a través de modelos de movilidad humana que prioricen el desplazamiento limpio y eficiente, y fomentando la construcción de espacios que regeneren ecosistemas y disminuyan la huella ecológica, y

XII. Seguridad ciudadana con enfoque humano: Promueve un concepto de seguridad que va más allá de la ausencia de violencia, entendiendo que la verdadera seguridad es aquella que permite a todas las personas desarrollar su proyecto de vida en libertad, respeto y dignidad, por lo que la planeación urbana debe crear espacios inclusivos, iluminados, participativos y dotados de infraestructura que fomenten el encuentro social y prevengan conflictos, valorando la diversidad cultural y social.

Artículo 5.- Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

I. Banco Estatal de Suelo Subutilizado: Registro técnico y público de predios con potencial de reconversión para desarrollo urbano sostenible, gestionado por la Secretaría de Medio Ambiente;

II. Certificación de sostenibilidad urbana: Reconocimiento oficial emitido por la autoridad competente que acredita que un proyecto cumple con los lineamientos ambientales, sociales y urbanos previstos por esta Ley;

III. Compactación urbana: Estrategia de planificación que busca limitar la expansión horizontal de la ciudad, promoviendo un uso más eficiente del suelo, mayor densidad y mejor conectividad dentro de los límites urbanos establecidos;

IV. Conectividad ecosistémica: Continuidad funcional entre espacios naturales dentro y fuera del entorno urbano, que permite el flujo de especies, servicios ambientales y equilibrio ecológico;

V. Consejo: Consejo Técnico de Planeación Sostenible;

VI. Corredores ecosistémicos urbanos: Áreas conectadas de vegetación natural o restaurada que permiten el tránsito de especies, la conservación de biodiversidad y el equilibrio ambiental dentro del tejido urbano;

VII. Corresponsabilidad institucional: Principio según el cual todas las dependencias y niveles de gobierno comparten obligaciones y compromisos para garantizar la aplicación efectiva y coordinada de esta Ley;

VIII. Densificación sostenible: Proceso de incremento planificado de la población y la edificación dentro de zonas urbanas previamente desarrolladas, garantizando criterios de conectividad, acceso a servicios, sostenibilidad ambiental y equidad social;

IX. Desarrollo urbano denso: Construcción planificada que permite el aumento de viviendas, servicios y equipamientos en un área determinada, respetando criterios de habitabilidad, movilidad y sostenibilidad;

X. Frontera Estatal de Desarrollo Urbano: Límite territorial legalmente definido dentro del cual se permite el desarrollo urbano denso y planificado, con el fin de contener la expansión desordenada y proteger los ecosistemas periurbanos;

XI. Infraestructura verde y azul: Conjunto de elementos naturales o seminaturales (como arbolado urbano, corredores biológicos, cuerpos de agua y humedales) integrados funcionalmente al entorno urbano para mejorar la calidad ambiental y la resiliencia de las ciudades;

XII. Instrumentos de planeación territorial: Documentos técnicos y normativos como planes de desarrollo urbano, ordenamiento ecológico y programas sectoriales que orientan el crecimiento y uso del territorio;

XIII. Modelo de ciudad de 15 minutos: Enfoque urbano que busca garantizar que todas las personas puedan acceder, en un radio caminable o ciclable de 15 minutos, a servicios básicos como vivienda, empleo, educación, salud, recreación y abastecimiento;

XIV. Movilidad activa: Formas de desplazamiento no motorizadas como caminar, andar en bicicleta o el uso de vehículos personales compartidos de bajo impacto, que contribuyen a la salud pública, la equidad urbana y la reducción de emisiones;

XV. Rehabilitación urbana: Intervención integral en zonas deterioradas o subutilizadas para revitalizar su tejido social, económico y ambiental mediante mejoramiento del espacio público, infraestructura y servicios;

XVI. Reutilización de suelo urbanizado: Uso de predios ya desarrollados, pero infrautilizados o abandonados, para nuevos proyectos que optimicen la infraestructura existente y reduzcan la necesidad de expansión urbana;

XVII. Secretaría: Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León;

XVIII. Sistema de Información Territorial y Urbano: Plataforma digital georreferenciada, pública y actualizable que concentra datos clave para la planeación, evaluación y seguimiento del desarrollo urbano y ambiental;

XIX. Transporte público masivo o semimasivo: Sistema de movilidad colectivo que utiliza vehículos de alta o mediana capacidad para operar en rutas definidas con gran demanda,

incluyendo modalidades como metro, tren ligero, autobuses articulados, sistemas BRT (Bus Rapid Transit), Ecovía, corredores troncales o exclusivos;

XX. Uso mixto del suelo: Régimen que permite la coexistencia de distintos usos como vivienda, comercio, servicios y equipamiento, favoreciendo ciudades compactas, dinámicas y socialmente integradas;

XXI. Verificación ambiental: Procedimiento técnico-administrativo mediante el cual se constata el cumplimiento de criterios de sostenibilidad establecidos en esta Ley, aplicable antes, durante y después de la ejecución de un proyecto, y

XXII. Zona de Densificación Prioritaria: Áreas urbanas estratégicas, delimitadas por su alta conectividad al transporte público y su capacidad para ofrecer servicios básicos, que funcionan como polígonos de regeneración urbana donde se reorientan apoyos habitacionales para fomentar el crecimiento vertical y los usos mixtos.

CAPÍTULO II

AUTORIDAD COMPETENTE

Artículo 6.- La Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León es la autoridad coordinadora responsable de la aplicación, supervisión, seguimiento y vigilancia del cumplimiento de la presente Ley. Para el cumplimiento de sus funciones, deberá coordinarse con las autoridades municipales competentes y demás instancias del gobierno estatal relacionadas con el desarrollo urbano, medio ambiente, movilidad e infraestructura.

CAPÍTULO III

ATRIBUCIONES DE LA AUTORIDAD COMPETENTE

Artículo 7.- Son atribuciones de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, en el ámbito de la presente Ley:

I. Establecer, publicar y actualizar la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano conforme a los criterios técnicos y ambientales aplicables;

II. Supervisar que las autorizaciones de uso de suelo, licencias de construcción y permisos de urbanización emitidos por los municipios se ajusten a los límites y disposiciones de esta Ley;

III. Coordinar acciones interinstitucionales para fomentar la densificación sostenible y la protección ambiental dentro de la Zona Metropolitana y municipios colindantes;

IV. Implementar mecanismos de seguimiento y evaluación del impacto urbano y ambiental derivado de los desarrollos autorizados;

V. Imponer sanciones administrativas a las autoridades o particulares que incumplan las disposiciones de esta Ley, incluyendo la suspensión de permisos y la solicitud de remediación ambiental;

- VI. Promover programas de incentivos, capacitación y asistencia técnica a municipios y desarrolladores para la correcta aplicación de la Ley;**
- VII. Elaborar y difundir reportes periódicos sobre el estado del desarrollo urbano, movilidad y cumplimiento normativo;**
- VIII. Coordinar y participar en los órganos consultivos y técnicos establecidos para la planeación urbana y ambiental;**
- IX. Realizar gestiones para acceder a recursos federales y estatales destinados a la implementación de programas vinculados con esta Ley;**
- X. Diseñar, operar y evaluar el Programa de Compensaciones por Conservación de la Frontera, administrando los recursos derivados de las manifestaciones de impacto ambiental y demás instrumentos económicos vinculados, y asegurando su canalización transparente a las personas propietarias y poseedoras beneficiarias, conforme a las reglas de operación que se emitan para tal efecto, y**
- XI. Rendir anualmente al Congreso del Estado un informe sobre el cumplimiento de esta Ley, el estado de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano y las acciones de vigilancia y sanción realizadas, a efecto de facilitar la supervisión democrática y, en su caso, la comparecencia de las personas servidoras públicas responsables.**

CAPÍTULO IV

PROCEDIMIENTOS Y MECANISMOS DE APLICACIÓN

Artículo 8.- Para asegurar un crecimiento urbano ordenado y sostenible, la delimitación de la Frontera Urbana Estatal deberá realizarse mediante un proceso técnico y participativo que considere aspectos ambientales, sociales y demográficos, garantizando la transparencia y difusión adecuada de sus resultados.

La Secretaría de Medio Ambiente será la responsable de la elaboración del diagnóstico técnico y ambiental para la delimitación de la Frontera Urbana Estatal, proceso que deberá incluir la participación activa de la ciudadanía, organizaciones sociales, expertos técnicos y autoridades municipales, para garantizar un enfoque plural y transparente. Este diagnóstico deberá contemplar aspectos tales como la capacidad de carga ambiental, la disponibilidad y calidad de servicios públicos (agua, energía, saneamiento), la vulnerabilidad a riesgos naturales (inundaciones, deslizamientos, sequías) y las proyecciones demográficas actualizadas.

Con base en este diagnóstico, la delimitación de la Frontera Urbana será resultado de un análisis multidisciplinario que integre criterios técnicos, ambientales, sociales y económicos, asegurando que el límite sea sustentable y viable para un desarrollo urbano ordenado.

Previo a su publicación oficial, la delimitación, modificación o interpretación de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano deberá contar con un dictamen técnico-jurídico emitido por la instancia especializada correspondiente, como la unidad jurídica de la Secretaría General de Gobierno o la Secretaría de Medio Ambiente. Este dictamen deberá acreditar

que se respeta el principio de distribución de competencias entre el Estado y los municipios, garantizando así la seguridad jurídica del instrumento, previniendo controversias legales y fomentando un enfoque coordinado y colaborativo para el desarrollo urbano sostenible.

Una vez establecida y validada, la Frontera Urbana Estatal deberá ser publicada oficialmente en el Periódico Oficial del Estado y difundida ampliamente a través de medios oficiales, plataformas digitales y mediante comunicación directa a los municipios y a la población, garantizando acceso público y transparente a la información.

Artículo 9.- Los municipios comprendidos dentro del ámbito de aplicación de esta Ley tendrán la obligación de revisar, actualizar y armonizar sus Planes de Desarrollo Urbano y sus instrumentos de planeación territorial para ajustarlos a la delimitación establecida en la Frontera Urbana Estatal. Para apoyar este proceso, la Secretaría de Medio Ambiente expedirá lineamientos técnicos claros y detallados que orienten la adecuación de los planes municipales, fomentando la incorporación de criterios de sostenibilidad ambiental, social y económica.

La Secretaría realizará inspecciones, evaluaciones y revisiones periódicas para verificar el cumplimiento de la armonización, con facultad para emitir observaciones y requerimientos de ajuste a los municipios que incumplan con la adecuación establecida.

Se promoverá la capacitación técnica continua para los equipos municipales responsables de la planeación urbana, a fin de fortalecer capacidades institucionales y garantizar la correcta aplicación de los instrumentos.

Con el propósito de asegurar una armonización efectiva, progresiva y verificable entre los planes municipales de desarrollo urbano y la presente Ley, los municipios deberán:

I. Incorporar de manera explícita en sus Planes Municipales de Desarrollo Urbano y programas derivados los principios, objetivos, delimitaciones territoriales y criterios técnicos establecidos en esta Ley;

II. Establecer Unidades Técnicas Municipales de Enlace que participen activamente en las Mesas Técnicas de Trabajo del Consejo Técnico de Planeación Sostenible, garantizando coordinación operativa e intercambio de información;

III. Integrar en su normativa local un apartado específico de compatibilidad normativa con la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano, asegurando que los usos del suelo, densidades y límites de crecimiento reflejen las disposiciones de esta Ley;

IV. Presentar anualmente un informe de cumplimiento normativo ante la Secretaría de Medio Ambiente, en el que se detalle el avance en la armonización y aplicación de la presente Ley, mismo que será publicado en el Sistema de Información Territorial y Urbano, y

V. Celebrar convenios de colaboración con el Estado para acceder a asistencia técnica, capacitación y recursos financieros que faciliten la actualización normativa y la adecuada planeación territorial.

Artículo 10.- Los municipios tienen prohibido emitir autorizaciones de uso de suelo, licencias de construcción o permisos de urbanización que contravengan o afecten la delimitación de la Frontera Urbana Estatal, conforme a esta Ley y a los planes de desarrollo urbano armonizados.

Cualquier permiso o autorización otorgada que vulnere la Frontera Urbana será considerada nula de pleno derecho, sin efecto jurídico alguno, y estará sujeta a la imposición de sanciones administrativas que podrán incluir multas, revocación de permisos, suspensión de obras, e incluso procedimientos penales si se constatan daños ambientales o irregularidades graves.

Para los desarrollos densos localizados en Zonas Prioritarias de Densificación, se impulsará un régimen especial que facilite la simplificación, agilización y priorización de trámites a través de un esquema de ventanilla única, coordinado entre las diversas dependencias estatales y municipales, con el fin de promover inversiones responsables y oportunas que contribuyan a los objetivos de densificación sostenible.

Se establecerán mecanismos de control y seguimiento posterior a la emisión de permisos, incluyendo auditorías, inspecciones y monitoreo ambiental y urbano, para asegurar el cumplimiento de las condiciones y compromisos establecidos en las autorizaciones.

CAPÍTULO V

COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL

Artículo 11.- Para la adecuada ejecución de esta Ley, se establecerá un mecanismo de coordinación Interinstitucional denominado Consejo Técnico de Planeación Sostenible, presidido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, cuyo objetivo será articular las políticas, programas y acciones necesarias para delimitar, implementar y supervisar la Frontera Urbana Estatal y la estrategia de densificación sostenible. Este Consejo actuará como un espacio de gobernanza y corresponsabilidad entre los tres órdenes de gobierno, la sociedad civil y la comunidad técnica.

Estará conformado por:

I. Un representante titular y suplente de cada uno de los municipios incluidos en el ámbito de aplicación de la presente Ley;

II. Un representante titular y su suplente de cada una de las dependencias con competencias en movilidad y planeación urbana, vivienda, vida silvestre, agua y drenaje, participación ciudadana y protección civil;

III. Un representante del Congreso del Estado, designado por las comisiones legislativas competentes en la materia, con carácter de observador;

IV. Dos representantes académicos o expertos en ordenamiento territorial, designados por convocatoria pública, y

V. Dos representantes de organizaciones de la sociedad civil con experiencia en desarrollo urbano sostenible, también designados por convocatoria pública.

Artículo 12.- El Consejo Técnico de Planeación Sostenible tendrá las siguientes funciones principales:

I. Articular las políticas, programas y acciones necesarias para la delimitación, implementación y supervisión de la Frontera Urbana Estatal y la estrategia de densificación sostenible;

II. Analizar, validar y aprobar las propuestas y diagnósticos técnicos elaborados por las Mesas Técnicas de Trabajo;

III. Promover la coordinación y corresponsabilidad entre los diferentes órdenes de gobierno, la sociedad civil y la comunidad técnica, para garantizar una gobernanza efectiva del desarrollo urbano sostenible;

IV. Emitir recomendaciones estratégicas para la formulación, ajuste y evaluación de instrumentos de planeación territorial y urbana;

V. Supervisar el cumplimiento de la Ley y de los programas relacionados, evaluando periódicamente los avances y resultados obtenidos;

VI. Fomentar la transparencia y la participación ciudadana mediante la realización de audiencias públicas y la difusión oportuna de la información relevante, y

VII. Gestionar la rendición de cuentas, presentando informes semestrales al Congreso del Estado y al público en general sobre sus actividades, decisiones y resultados.

Artículo 13.- El Consejo sesionará de forma ordinaria al menos una vez cada trimestre para integrar y tomar decisiones estratégicas fundamentadas en el trabajo desarrollado por las mesas técnicas, y podrá convocar sesiones extraordinarias cuando lo solicite la presidencia o al menos un tercio de sus integrantes.

Las decisiones dentro del Consejo se tomarán por mayoría simple, garantizando agilidad en la resolución de los asuntos cotidianos; sin embargo, para temas estratégicos o de gran impacto territorial o social, se requerirá una mayoría calificada de al menos dos tercios de los miembros presentes. En caso de empate, el presidente del Consejo ejercerá un voto de calidad para dirimir la decisión.

Cuando una votación ordinaria no alcance la mayoría simple necesaria para la aprobación de un asunto, y siempre que no se trate de un tema estratégico que requiera mayoría calificada, la decisión se pospondrá para ser reconsiderada en la siguiente sesión ordinaria o en una sesión extraordinaria convocada expresamente para tal fin. Esto tiene como propósito favorecer un análisis más detallado, fomentar el diálogo y buscar un consenso entre los integrantes del Consejo.

Durante este periodo, la presidencia podrá impulsar consultas adicionales o la formación de grupos de trabajo especializados que permitan esclarecer los puntos en controversia y facilitar acuerdos. Si en la segunda votación el empate o la ausencia de mayoría persiste, el asunto podrá ser sometido a un proceso de mediación o consenso a cargo de un comité especial designado por el propio Consejo, con el fin de evitar bloqueos que obstaculicen la toma de decisiones y asegurar una gobernanza efectiva.

Solo si, tras estos mecanismos, no se logra alcanzar una resolución, el presidente del Consejo ejercerá su voto de calidad para dirimir la decisión, siempre con base en el interés general y la continuidad de las políticas públicas establecidas en la presente Ley.

Cada integrante titular contará con un suplente designado formalmente, quien tendrá derecho a participar y votar en ausencia del titular, garantizando la continuidad y representatividad en el proceso decisorio. La presidencia del Consejo deberá ser notificada formalmente de la designación de estos suplentes para efectos administrativos y operativos.

Las convocatorias para las sesiones ordinarias se enviarán con un plazo mínimo de 15 días antes de la reunión, acompañadas de una agenda detallada que permita a los participantes prepararse adecuadamente. Para sesiones extraordinarias, el plazo mínimo de convocatoria será de cinco días hábiles, con el fin de atender situaciones urgentes o imprevistas.

En materia de transparencia, todas las actas y acuerdos que resulten de cada sesión serán publicados en la plataforma oficial de la Secretaría de Medio Ambiente dentro de los 15 días hábiles posteriores a la realización de la reunión, permitiendo el acceso público a esta información. Asimismo, se promoverá la participación ciudadana mediante la realización de audiencias públicas o consultas ciudadanas cuando los temas así lo requieran, fomentando una gobernanza abierta y colaborativa.

El Consejo deberá rendir cuentas de manera semestral mediante informes que serán presentados ante el Congreso del Estado y difundidos públicamente, en los que se detallarán las actividades realizadas, los avances obtenidos y los resultados alcanzados.

Artículo 14.- Para apoyar las funciones del Consejo, se conformarán Mesas Técnicas de Trabajo, integradas por personal especializado de las instituciones representadas en el Consejo, así como por personas expertas invitadas según la temática correspondiente. Estas mesas serán de carácter operativo y consultivo, y estarán encargadas de diseñar, monitorear, evaluar y ajustar las estrategias y acciones relacionadas con la delimitación, planeación y control del desarrollo urbano.

Las Mesas Técnicas sesionarán cada dos meses para avanzar con detalle y agilidad en los temas, y deberán:

I. Realizar diagnósticos técnicos especializados y generar propuestas normativas, metodológicas y operativas para consideración del mecanismo de coordinación Interinstitucional denominado Consejo Técnico de Planeación Sostenible;

II. Promover la toma de decisiones basadas en evidencia, el intercambio de información actualizada y la articulación de políticas sectoriales;

III. Coordinar acciones entre dependencias con base en una visión territorial común, y

IV. Preparar informes y recomendaciones claras que alimenten las decisiones estratégicas del Consejo trimestral.



Artículo 15.- La Secretaría de Medio Ambiente podrá celebrar convenios de colaboración con los municipios y otras entidades públicas o académicas, con el fin de fortalecer la implementación de esta Ley mediante el desarrollo de herramientas compartidas, bases de datos integradas, indicadores de seguimiento, estudios especializados y capacitación técnica conjunta. Se impulsará el uso de plataformas digitales interoperables que faciliten la gestión territorial coordinada y el seguimiento en tiempo real de las acciones implementadas.

Artículo 16.- Las decisiones tomadas en el marco de la coordinación interinstitucional deberán vincularse a los órganos ya existentes en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, abarcando todos los niveles de gobierno estatal, para asegurar coherencia, integración y eficacia en la gestión territorial.

Artículo 17.- Cuando alguna autoridad detecte una discrepancia o conflicto en la interpretación o aplicación de esta Ley, deberá notificar formalmente a la Secretaría de Medio Ambiente y a las demás autoridades involucradas, especificando los puntos en controversia y los fundamentos técnicos o jurídicos

Para resolver dichas discrepancias, se implementarán procesos de diálogo técnico entre las autoridades involucradas, facilitados por la Secretaría de Medio Ambiente como autoridad coordinadora. Este proceso incluirá:

- I. La designación de un mediador técnico imparcial que facilite la comunicación;
- II. Reuniones de trabajo con participación de expertos técnicos para discutir evidencias y criterios, y
- III. Búsqueda de soluciones consensuadas que respeten el marco legal y los objetivos de la Ley.

Se promoverá que estas discrepancias se resuelvan dentro del ámbito administrativo, evitando la judicialización que pueda entorpecer o retrasar la aplicación efectiva de la Ley. Para ello, se establecerán plazos máximos para la resolución de los conflictos mediante la mediación, garantizando agilidad y certidumbre.

La coordinación interinstitucional tendrá la facultad para evaluar y proponer ajustes periódicos a los instrumentos derivados de esta Ley, tales como la delimitación de la Frontera Urbana, planes de desarrollo y lineamientos técnicos. Estos ajustes considerarán:

- I. Cambios en las condiciones territoriales y demográficas;
- II. Avances tecnológicos y metodológicos aplicables al ordenamiento urbano, y
- III. Emergencias o riesgos ambientales que demanden respuestas rápidas y adaptativas.

Los ajustes propuestos serán sometidos a consulta y análisis técnico en las mesas de trabajo y el Consejo, garantizando la participación de autoridades, expertos y sociedad civil. Una vez validados, serán publicados oficialmente para su aplicación y seguimiento.

CAPÍTULO VI

MEDICIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

Artículo 18.- Con el fin de garantizar una implementación eficaz, transparente y basada en evidencia, la Secretaría de Medio Ambiente desarrollará un sistema integral de indicadores que permita medir el cumplimiento progresivo de los objetivos de esta Ley. Dichos indicadores deberán construirse con rigor técnico y metodológico, y serán revisados periódicamente para reflejar avances y desafíos en materia de:

- I. Contención del crecimiento urbano fuera de los límites establecidos por la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano;
- II. Incremento efectivo de la densificación sostenible en las zonas priorizadas;
- III. Mejoras en la movilidad activa (peatonal y ciclista) y en el uso del transporte público;
- IV. Conservación, conectividad y calidad de los ecosistemas urbanos y periurbanos;
- V. Coordinación interinstitucional efectiva, incluyendo niveles de armonización normativa y ejecución programática entre municipios y dependencias, y
- VI. Participación ciudadana y percepción pública de los resultados derivados de la aplicación de esta Ley.

Con base en estos indicadores, la Secretaría elaborará un informe anual de seguimiento y evaluación, el cual será publicado en medios oficiales, en el portal del Sistema de Información Territorial y Urbano y remitido al Congreso del Estado para su análisis. Estos informes incluirán recomendaciones técnicas y administrativas para la mejora continua de la política pública urbana.

Artículo 19.- Además del informe anual elaborado por la autoridad competente, la aplicación de esta Ley estará sujeta a evaluaciones externas y auditorías técnicas cada tres años, a cargo de instituciones académicas, organismos metropolitanos o entidades con solvencia técnica en planificación territorial, urbanismo o medio ambiente.

Estas evaluaciones deberán enfocarse en la eficacia de los instrumentos implementados, la coherencia entre el marco normativo y las políticas municipales, y el impacto territorial, social y ecológico de los desarrollos urbanos autorizados.

Los resultados de dichas evaluaciones deberán presentarse al Consejo y derivar en recomendaciones vinculantes que serán incluidas en los programas de mejora normativa, técnica o institucional correspondientes.

La Secretaría de Medio Ambiente deberá facilitar el acceso a la información requerida para realizar estas auditorías, garantizar la independencia técnica de los evaluadores y publicar íntegramente los resultados.

Artículo 20.- Para garantizar el monitoreo permanente, la toma de decisiones basada en evidencia y el acceso público a información confiable, la Secretaría de Medio Ambiente

establecerá y administrará un Sistema de Información Territorial y Urbano del Estado de Nuevo León, con enfoque interoperable, dinámico y de datos abiertos.

El Sistema integrará de manera georreferenciada y actualizada, al menos, la siguiente información:

- I. La Frontera Estatal de Desarrollo Urbano y sus modificaciones;**
- II. Las Zonas Prioritarias de Densificación;**
- III. Los usos de suelo autorizados por los municipios;**
- IV. Indicadores de densidad, expansión urbana, movilidad, servicios y cobertura ambiental;**
- V. Áreas naturales protegidas y corredores ecosistémicos urbanos, y**
- VI. Riesgos naturales identificados y zonas vulnerables.**

Toda la información recopilada será pública, accesible y presentada en formatos visuales y descargables, priorizando la transparencia, la rendición de cuentas y la participación informada de la ciudadanía, investigadores, desarrolladores, autoridades y organizaciones sociales.

El Sistema deberá estar vinculado a los sistemas municipales y estatales existentes en materia de catastro, desarrollo urbano, infraestructura, medio ambiente y movilidad, garantizando su interoperabilidad técnica y normativa, y evitando duplicidades.

La actualización del Sistema será responsabilidad permanente de la Secretaría de Medio Ambiente, con colaboración obligatoria de los municipios y demás dependencias involucradas. Dicha actualización se realizará de forma semestral como mínimo, o inmediata en caso de emergencia ambiental o modificación legal relevante.

El Sistema contará con una sección específica para dar seguimiento público a las recomendaciones derivadas de las evaluaciones periódicas y resoluciones del Consejo, incluyendo cronogramas de cumplimiento y responsables institucionales.

CAPÍTULO VII

ZONIFICACIÓN

Artículo 21.- Para efectos de la presente Ley, la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano se implementará mediante una zonificación interna orientadora integrada por, al menos, las siguientes categorías territoriales:

- I. Zona 1. Núcleos de conservación estricta. Comprende los polígonos legalmente definidos de las Áreas Naturales Protegidas que conforman el cinturón ecológico estatal. En estas áreas el objetivo primordial es la preservación de los ecosistemas, por lo que los usos permitidos se limitarán a la investigación científica, el monitoreo ambiental y actividades recreativas de muy bajo impacto, tales como el senderismo en rutas designadas. La Zona 1 incluirá, entre otros, los siguientes componentes:**

- a) Sierra Las Mitras, con carácter de Área Natural Protegida Estatal, ubicada en los municipios de Santa Catarina, Monterrey, García y San Pedro Garza García;
- b) Sierra El Fraile y San Miguel, con carácter de Área Natural Protegida Estatal, ubicada en los municipios de García, Mina, Hidalgo, Abasolo, General Escobedo y El Carmen;
- c) Cerro de la Silla, con carácter de Monumento Natural de competencia federal y Área Natural Protegida Estatal, ubicado en los municipios de Guadalupe, Monterrey, Juárez, Allende, Cadereyta Jiménez y Santiago;
- d) Cerro La Mota, con carácter de Área Natural Protegida Estatal, ubicado en los municipios de García y Santa Catarina;
- e) Cerro del Topo Chico, con carácter de Área Natural Protegida Estatal, ubicado en los municipios de General Escobedo, San Nicolás de los Garza y Monterrey;
- f) Sierra Picachos, con carácter de Área Natural Protegida Estatal, ubicada en los municipios de Marín, Cerralvo, Higuera, Agualeguas, Salinas Victoria, Sabinas Hidalgo, Doctor González y General Zuazua, y
- g) Humedales de Zuazua y Escobedo, que se reconocen como núcleo de conservación ecológica, ubicados en los municipios de General Zuazua, General Escobedo y Apodaca, sin perjuicio de que se promueva su protección formal mediante los instrumentos legales correspondientes.

En la autorización y regulación de actividades recreativas de muy bajo impacto en la Zona 1, la Secretaría deberá considerar el uso actual de las veredas y rutas de montaña como espacios de esparcimiento y actividad física de la población, a fin de ordenar dichas actividades mediante esquemas de manejo que aseguren la conservación de los ecosistemas y la integridad de las personas usuarias.

II. Zona 2. Corredores biológicos riparios. Comprende la franja de protección ecológica a lo largo de los principales cauces metropolitanos, incluyendo, entre otros, los ríos Santa Catarina, La Silla y Pesquería. Para estos efectos, se establecerá una franja mínima de protección de ciento cincuenta metros medidos desde cada una de las márgenes del cauce. Dentro de esta zona se prohíbe cualquier tipo de nueva urbanización, relleno, canalización o alteración del cauce que afecte el flujo hídrico, la vegetación de ribera o el movimiento de la fauna. La Zona 2 incluirá, entre otros, los siguientes componentes:

- a) Parque Lineal Río Santa Catarina, con carácter de Área Natural Protegida Estatal, ubicado en los municipios de Santa Catarina, San Pedro Garza García, Monterrey y Guadalupe, extendiéndose hasta Juárez en la zona de influencia del cauce;
- b) Río La Silla, con carácter de Área Natural Protegida Municipal en el municipio de Monterrey, cuya zona de influencia comprende principalmente los municipios de Monterrey y Guadalupe, y
- c) Río Pesquería, ubicado en los municipios de García, Monterrey, General Escobedo, Apodaca y Pesquería.

III. Zona 3. Zonas de amortiguamiento y transición. Comprende la franja que rodea a los Núcleos de Conservación Estricta y demás espacios de alto valor ecosistémico. Esta zona no tendrá el carácter de zona de “no construcción”, sino de “no expansión urbana dispersa”; en consecuencia, se restringirá de forma estricta el desarrollo urbano de alta y media densidad, incluyendo fraccionamientos suburbanos, y se incentivarán los usos de suelo productivos y de bajo impacto compatibles con el entorno natural, tales como actividades agroecológicas, turismo de naturaleza de bajo impacto, infraestructura verde y proyectos de conservación activa.

En la Zona 3 se priorizará el aprovechamiento agroalimentario sostenible del suelo, por lo que se podrán establecer unidades de producción agrícola y pecuaria de bajo impacto, tales como granjas orgánicas, ganadería extensiva con prácticas de regeneración de suelos, huertos comunitarios, apiarios y viveros de flora nativa, siempre que resulten compatibles con la conservación de los ecosistemas y con los instrumentos de planeación aplicables.

Dentro de la Zona 3 se podrán autorizar actividades de turismo de naturaleza y recreación de bajo impacto, incluyendo servicios de guías certificados, alojamientos rurales de pequeña escala, empresas de turismo de aventura y arrendamiento de equipo especializado, siempre que dichas actividades se sujeten a los programas de manejo, a los instrumentos de planeación y a los estudios de impacto ambiental que resulten aplicables, y contribuyan a la generación de empleos verdes y al desarrollo económico local compatible con la conservación de los ecosistemas.

Las autoridades competentes deberán fomentar que la producción agroalimentaria y los demás bienes y servicios generados en la Zona 3 se orienten preferentemente al abastecimiento directo de la población de la Zona Metropolitana de Monterrey, promoviendo circuitos cortos de comercialización que contribuyan a reducir la huella de carbono asociada al transporte de alimentos y a mejorar el acceso de las familias a productos frescos y saludables.

Artículo 22.- La Secretaría de Medio Ambiente, en coordinación con los municipios competentes, deberá adoptar la zonificación interna de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano en los instrumentos de planeación territorial y urbana aplicables, mediante la emisión de acuerdos, declaratorias y lineamientos técnicos que precisen la delimitación, criterios de manejo y usos de suelo permitidos para cada zona.

La delimitación cartográfica específica de las Zonas 1, 2 y 3, así como la ampliación o incorporación de nuevos polígonos, se llevará a cabo mediante los instrumentos de planeación territorial y urbana previstos en esta Ley, observando, en lo conducente, el procedimiento de delimitación de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano establecido en el artículo 8 de la presente Ley, y deberá integrarse al Sistema de Información Territorial y Urbano del Estado de Nuevo León.

La zonificación interna y la cartografía oficial de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano deberán revisarse y, en su caso, actualizarse de manera sexenal por la Secretaría de Medio Ambiente, con base en la mejor información técnica disponible, incorporando dichas actualizaciones en los instrumentos de planeación territorial y urbana, en el Sistema de

Información Territorial y Urbano del Estado de Nuevo León y en los informes que, para tal efecto, se presenten al Congreso del Estado.

CAPÍTULO VIII

DENSIFICACIÓN SOSTENIBLE

Artículo 23.- Con el objetivo de consolidar un modelo de ciudad compacta, eficiente y equitativa, el Estado de Nuevo León definirá anualmente las Zonas Prioritarias de Densificación. Estas zonas serán delimitadas por la Secretaría de Medio Ambiente, en coordinación con la Secretaría de Movilidad, los municipios involucrados y con base en los siguientes criterios técnicos:

I. Acceso directo a sistemas de transporte público estructurado, tales como Metro, Ecovía, rutas troncales y alimentadoras;

II. Existencia o factibilidad de conexión con ciclovías, sistemas de bicicletas compartidas, patines eléctricos públicos u otras formas de movilidad activa;

III. Garantía de abastecimiento hídrico y cobertura adecuada de servicios públicos básicos;

IV. Presencia de usos mixtos actuales o potenciales en un radio caminable, conforme al modelo de ciudad de 15 minutos, que privilegia la proximidad entre vivienda, trabajo, comercio, servicios y espacios públicos, y

V. Potencial para la regeneración urbana, integración social y mitigación de desigualdades territoriales.

Las zonas definidas se actualizarán de forma anual y deberán ser publicadas en el Periódico Oficial del Estado y en las plataformas oficiales correspondientes.

Artículo 24.- A fin de fomentar la diversificación funcional y el uso eficiente del suelo en las Zonas Prioritarias de Densificación, las densidades permitidas estarán en función del nivel de conectividad, infraestructura y disponibilidad de servicios, siendo mayores en los nodos urbanos altamente accesibles.

Artículo 25.- Los municipios, en coordinación con las autoridades estatales competentes, deberán garantizar que todo proyecto de densificación ubicado en las zonas prioritarias cumpla con condiciones mínimas de conectividad e integración urbana, entre las cuales se incluyen:

I. Ubicarse a una distancia no superior a 800 metros, medidos en trazo peatonal continuo, de un nodo de transporte masivo o de un nodo que integre al menos tres líneas de autobús;

II. Garantizar que el acceso a dicho transporte no exceda los 12 minutos caminando a una velocidad promedio de 5 km/h;

III. Contar con acceso seguro, continuo y con diseño de inclusividad universal para peatones y ciclistas, garantizando banquetas con un ancho mínimo libre de 2.5 metros, arboladas y diseñadas bajo criterios de accesibilidad universal;

IV. Acreditar cercanía efectiva a servicios esenciales tales como escuelas, centros de salud, mercados o tiendas de abasto, en un tiempo no mayor a 15 minutos caminando o en bicicleta, medido por rutas reales peatonales o ciclistas verificables y no en línea recta, y

V. Integración con redes de infraestructura verde y azul, asegurando una cobertura vegetal mínima del 25% de la superficie total del predio mediante árboles nativos, jardines de infiltración y superficies permeables

En caso de que las condiciones de conectividad aún no estén plenamente garantizadas, los proyectos podrán condicionarse a inversiones complementarias en infraestructura de acceso y movilidad.

Artículo 26.- La Secretaría de Medio Ambiente, en coordinación con la Secretaría de Movilidad y los municipios, identificará anualmente al menos 100 puntos estratégicos interconectados dentro del territorio metropolitano y zonas urbanas colindantes, donde se priorizará la inversión pública con el objetivo de incentivar la densificación sostenible.

Dichos puntos deberán contar con las siguientes características:

I. Alta accesibilidad a sistemas de transporte público y movilidad activa;

II. Potencial para reconversión o aprovechamiento de suelo subutilizado;

III. Capacidad para detonar vivienda vertical, usos mixtos y servicios comunitarios, y

IV. Déficit urbano que pueda ser atendido mediante intervención integral en arbolado, equipamiento, movilidad, conectividad y espacio público.

Estos puntos serán objeto de programas específicos de intervención pública, financiamiento compartido y participación social. Su publicación se realizará en medios oficiales y deberá incluir mapas interactivos, diagnósticos y mecanismos de seguimiento.

Artículo 27.- Todo proyecto que se desarrolle en las Zonas Prioritarias de Densificación deberá cumplir con criterios técnicos mínimos de sostenibilidad, establecidos por la Secretaría de Medio Ambiente en coordinación con las instancias competentes. Estos criterios buscarán maximizar los beneficios ambientales, sociales y urbanos, y deberán considerar al menos los siguientes aspectos:

I. Eficiencia energética: Las edificaciones deberán incorporar soluciones pasivas de iluminación y ventilación natural, aislamiento térmico, materiales de bajo impacto ambiental y, cuando sea viable, generación distribuida de energía renovable;

II. Gestión del agua: Se exigirá la implementación de tecnologías de ahorro, captación pluvial, sistemas de reúso y drenaje urbano sostenible, así como conexión garantizada a redes formales de abastecimiento y saneamiento;



III. Infraestructura verde: Los desarrollos deberán integrar vegetación urbana, techos o muros verdes, arborización adecuada, y soluciones basadas en la naturaleza que mejoren la calidad del aire, reduzcan islas de calor y favorezcan la biodiversidad;

IV. Accesibilidad universal: Todos los espacios deberán ser diseñados para garantizar la movilidad segura, autónoma y digna de personas con discapacidad, personas mayores, niñas y niños;

V. Proximidad funcional: La ubicación del proyecto deberá asegurar cercanía efectiva con servicios educativos, de salud, abastecimiento y espacios públicos, conforme al modelo de ciudad de 15 minutos;

VI. Mitigación y adaptación al cambio climático: Los proyectos deberán prever riesgos climáticos como inundaciones u olas de calor, e incorporar medidas para reducir la huella de carbono durante su construcción y operación, y

VII. Inclusión y equidad: En caso de desarrollos de gran escala, se incentivará la inclusión de vivienda accesible para grupos prioritarios, así como espacios de encuentro comunitario y comercio local

CAPÍTULO IX

VERIFICACIÓN Y CERTIFICACIÓN

Artículo 28.- La Secretaría de Medio Ambiente establecerá un sistema obligatorio de verificación y certificación ambiental para todos los proyectos de densificación sostenible regulados por esta Ley. Este sistema será condición indispensable para acceder a cualquier tipo de incentivo fiscal, financiamiento preferencial o tramitación prioritaria ante ventanilla única, y su objetivo será asegurar que los desarrollos se alineen con los criterios de sostenibilidad urbana, ambiental y social definidos en esta normativa. El proceso de verificación comprenderá:

I. La evaluación inicial de los proyectos, mediante análisis técnico-documental, para constatar el cumplimiento de los lineamientos de diseño urbano, movilidad sustentable, eficiencia energética, uso racional del suelo y conservación del entorno natural;

II. La realización de inspecciones periódicas durante las fases de construcción y operación, a fin de constatar que los compromisos y criterios establecidos se respetan en la práctica;

III. La emisión de certificados oficiales de cumplimiento, válidos para los fines legales correspondientes, los cuales acreditarán que el proyecto cumple plenamente con los principios y objetivos de esta Ley;

IV. El seguimiento posterior a la certificación, mediante auditorías técnicas y ambientales que permitan verificar la permanencia de las condiciones de cumplimiento, aplicar medidas correctivas cuando corresponda, y prevenir desvíos en los impactos o usos aprobados;

V. La publicación continua y accesible de los proyectos certificados, así como de las inspecciones realizadas, auditorías y estatus vigentes, en una plataforma digital oficial que asegure la transparencia y la rendición de cuentas, y

VI. La actualización periódica de los criterios técnicos de verificación y certificación por parte de la Secretaría, en función de la evolución tecnológica, normativa o ambiental, en consulta con instituciones académicas y organismos especializados.

Los municipios deberán remitir a la Secretaría, de manera previa o simultánea a su autorización, toda solicitud de licencia o permiso en las zonas reguladas por esta Ley, y condicionarán su expedición definitiva a la obtención del certificado ambiental correspondiente.

Artículo 29.- Con el objetivo de prevenir y detectar de forma temprana actos de simulación o fraude que busquen evadir las disposiciones de contención urbana, la Secretaría de Medio Ambiente implementará mecanismos específicos de control y supervisión, que incluirán:

I. Un sistema de alerta territorial temprana, basado en monitoreo satelital y reportes municipales, para identificar cambios sospechosos en el uso de suelo fuera de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano;

II. Protocolos de verificación previa a cualquier subdivisión de predios fuera del límite urbano, incluyendo visitas técnicas de inspección y análisis catastral, a fin de evitar fraccionamientos encubiertos o simulaciones de quintas rurales;

III. La obligación de notificación por parte de los notarios públicos, registradores y autoridades catastrales sobre cualquier subdivisión o compraventa de predios en zonas de contención, para su revisión técnica por la Secretaría;

IV. La creación de un registro de incidentes de simulación, con acceso público, que documente los casos detectados, sanciones impuestas y medidas correctivas aplicadas, como mecanismo de transparencia y disuasión, y

V. La posibilidad de intervención inmediata mediante suspensión provisional de obras, cuando se identifiquen indicios razonables de simulación o uso fraudulento del suelo.

Artículo 30.- En lo no previsto expresamente por esta Ley en materia procedimental o de trámite, se aplicarán de manera supletoria las disposiciones de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y, en su caso, del derecho común en materia civil, en lo que resulten compatibles con la naturaleza administrativa, ambiental y urbana de los procedimientos regulados.

Artículo 31.- Las certificaciones y verificaciones que deriven de este capítulo se integrarán formalmente a los sistemas estatales y municipales de ordenamiento territorial, planeación urbana y evaluación ambiental. Para tal efecto, la Secretaría de Medio Ambiente deberá coordinarse con los comités, consejos o comisiones técnicas existentes a nivel local y estatal, evitando duplicidades y fomentando sinergias institucionales.

CAPÍTULO X

INCENTIVOS Y PROGRAMAS DE APOYO PARA LA DENSIFICACIÓN SOSTENIBLE

Artículo 32.- Con el objetivo de fomentar proyectos de desarrollo urbano que aprovechen de forma eficiente el suelo ya urbanizado y promuevan una ciudad más compacta, resiliente e inclusiva, los desarrollos ubicados en las Zonas Prioritarias de Densificación Sostenible podrán acceder a un esquema de beneficios fiscales y administrativos que impulse su viabilidad técnica, financiera y social.

Los desarrollos que cumplan con los criterios establecidos por la autoridad competente podrán beneficiarse de uno o varios de los siguientes incentivos:

I. Exenciones o reducciones en el pago de derechos, contribuciones o tarifas municipales y estatales relacionados con permisos de construcción, licencias de urbanización, alineamientos, usos de suelo y dictámenes técnicos;

II. Tramitación prioritaria de licencias, autorizaciones y permisos a través de un esquema de ventanilla única que permita reducir tiempos, costos y duplicidades administrativas, otorgando certeza jurídica a los promoventes;

III. Acceso preferente a líneas de financiamiento público estatales o federales, así como a programas de apoyo económico destinados a obras con impacto social, ambiental o de regeneración urbana, y

IV. Bonificaciones fiscales por cada unidad de vivienda habitable construida en terrenos considerados como subutilizados o infrautilizados, de acuerdo con los criterios definidos por el Banco Estatal de Suelo Subutilizado.

Los beneficios podrán otorgarse de manera total o parcial, conforme a la magnitud, impacto, cumplimiento normativo y sostenibilidad del proyecto. Los municipios, de forma coordinada con la Secretaría de Medio Ambiente, establecerán reglas claras de acceso, requisitos, plazos y procedimientos para estos incentivos.

Artículo 33.- Con el propósito de garantizar la adecuada aplicación de esta Ley y asegurar la calidad de los proyectos impulsados en zonas prioritarias, se desarrollarán programas de formación técnica y capacitación continua dirigidos a:

I. Autoridades municipales encargadas de la planeación, evaluación y autorización de proyectos urbanos, con énfasis en principios de sostenibilidad, gestión territorial y movilidad, y

II. Desarrolladores públicos y privados interesados en proyectos de densificación sostenible, para fomentar prácticas innovadoras de diseño, eficiencia energética, equidad urbana y regeneración ambiental.

La Secretaría de Medio Ambiente, en coordinación con centros académicos, instituciones técnicas y organismos nacionales o internacionales, establecerá convenios para implementar estos programas de formación con enfoque práctico, territorial y multidisciplinario.

Artículo 34.- Con el fin de facilitar la reconversión del suelo ya urbanizado y evitar la expansión urbana innecesaria, se crea el Banco Estatal de Suelo Subutilizado, el cual tendrá carácter público, técnico y dinámico, y estará a cargo de la Secretaría de Medio Ambiente.

El Banco estará conformado por un registro sistematizado de predios con potencial de reconversión urbana, incluyendo:

- I. Predios e inmuebles fiscales o de propiedad pública que no estén siendo utilizados de forma activa o eficiente;
- II. Terrenos anteriormente ocupados por empresas o instalaciones reubicadas;
- III. Viviendas abandonadas o deterioradas con viabilidad para su recuperación, y
- IV. Cualquier otro predio clasificado como subutilizado de acuerdo con los lineamientos técnicos emitidos por la autoridad competente.

El Banco tendrá por objeto:

- I. Identificar, registrar y categorizar los predios subutilizados en zonas prioritarias;
- II. Facilitar su gestión, promoción y reconversión, en colaboración con municipios, desarrolladores, organismos financieros y organizaciones sociales, y
- III. Incentivar el desarrollo de proyectos de vivienda vertical, uso mixto o equipamiento comunitario, promoviendo el aprovechamiento del suelo intraurbano y reduciendo la presión sobre ecosistemas periurbanos.

El Banco deberá operar con base en criterios de equidad territorial, transparencia, seguridad jurídica y participación ciudadana, y será actualizado de forma semestral con base en información catastral, diagnósticos urbanos y reportes de los municipios.

Artículo 35.- La Secretaría de Medio Ambiente deberá garantizar la operación efectiva del Banco Estatal de Suelo Subutilizado y del Sistema de Certificación Ambiental, mediante la asignación estratégica de recursos humanos y tecnológicos. Para tal efecto:

- I. Se podrá establecer una unidad administrativa especializada dentro de la Secretaría que cuente con personal técnico suficiente para realizar las tareas de verificación, monitoreo y operación de plataformas digitales asociadas;
- II. La Secretaría podrá suscribir convenios de colaboración con instituciones académicas, organismos multilaterales, agencias internacionales o entidades federales, a fin de obtener asistencia técnica y financiera para el cumplimiento de estos fines, y
- III. Se establecerán indicadores de desempeño específicos que midan la eficacia operativa del Banco y del sistema de certificación, cuyos resultados serán evaluados anualmente y reportados al Congreso del Estado.

Artículo 36.- Con el objeto de reconocer y fortalecer las funciones ecológicas que prestan los predios ubicados dentro de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano, se establece el

Programa de Pago por Servicios Ambientales Metropolitanos, a cargo de la Secretaría, dirigido a las personas propietarias o poseedoras que mantengan esquemas de conservación activa, restauración o manejo sostenible de ecosistemas estratégicos para la provisión de servicios ambientales.

El Programa de Pago por Servicios Ambientales Metropolitanos se sujetará a las reglas de operación que emita la Secretaría, las cuales deberán establecer, al menos, los criterios de elegibilidad de predios y personas beneficiarias, los tipos de servicios ambientales reconocidos, los montos y modalidades de los pagos, los mecanismos de verificación y seguimiento, así como las causas de suspensión o terminación de los apoyos. El Programa podrá incluir, entre otros, los siguientes mecanismos:

- I. La exención de hasta el cien por ciento del impuesto predial aplicable al predio, condicionada a la conservación activa del terreno conforme a los lineamientos técnicos que se emitan;**
- II. Pagos anuales por hectárea conservada, calculados con base en una tabla técnica de valoración de servicios ambientales aprobada por la autoridad competente;**
- III. Acceso prioritario a recursos de compensación ambiental y a fondos públicos destinados a la conservación y restauración de ecosistemas dentro de la Frontera, y**
- IV. La posibilidad de transferir derechos de desarrollo urbano desde predios ubicados dentro de la Frontera hacia zonas aptas para la densificación sostenible, conforme a los instrumentos de planeación y a la normatividad aplicable.**

La Secretaría procurará que las medidas de compensación derivadas de las evaluaciones de impacto ambiental de proyectos ubicados dentro de la Zona Metropolitana de Monterrey se destinen de manera prioritaria al financiamiento del Programa de Pago por Servicios Ambientales Metropolitanos, en particular respecto de predios localizados en zonas de recarga hídrica, corredores biológicos y demás áreas estratégicas dentro de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano.

Artículo 37.- Con el objeto de prevenir procesos de desplazamiento poblacional, especulación inmobiliaria y gentrificación asociada a la implementación de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano y a las estrategias de densificación sostenible, en áreas vulnerables ubicadas dentro o colindantes con dicha Frontera se deberán observar las siguientes salvaguardas sociales obligatorias:

- I. La regularización prioritaria de la tenencia de la tierra y de la vivienda de las personas y comunidades asentadas de manera histórica, conforme a los instrumentos jurídicos y administrativos aplicables;**
- II. La prohibición de desalojos forzosos derivados directa o indirectamente de proyectos de densificación, reconversión urbana o conservación ambiental, salvo en los casos excepcionales establecidos en las leyes de la materia y garantizando, en todo momento, alternativas habitacionales adecuadas, dignas y cercanas al entorno original;**

III. La priorización de inversión social pública en infraestructura básica, equipamiento urbano, espacio público, servicios y movilidad en dichas áreas, con el fin de mejorar las condiciones de vida de la población residente sin alterar su permanencia en el territorio, y

IV. La implementación de programas de mejoramiento barrial con enfoque social, participativo y de no gentrificación, orientados a la rehabilitación del entorno urbano, fortalecimiento comunitario y preservación del tejido social.

Las medidas previstas en este artículo deberán coordinarse con los municipios correspondientes y aplicarse de manera transversal en la planeación, autorización y ejecución de proyectos derivados de la presente Ley.

CAPÍTULO XI

DESARROLLOS PERMITIDOS FUERA DEL LÍMITE DE LA FRONTERA URBANA

Artículo 38.- Con el fin de salvaguardar el orden territorial, el equilibrio ecológico y la eficiencia en el uso de recursos públicos, únicamente se permitirá el establecimiento de desarrollos fuera del límite definido por la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano en los siguientes casos:

I. Infraestructura estratégica de interés público, tales como carreteras, líneas ferroviarias, presas, plantas de tratamiento, líneas de transmisión eléctrica, ductos o instalaciones de conectividad regional, siempre que cuenten con evaluación de impacto ambiental, dictamen de factibilidad técnica y justificación territorial emitida por la autoridad competente;

II. Proyectos industriales o logísticos de gran escala no contaminantes, orientados al fortalecimiento económico del Estado, ubicados en polígonos específicos definidos por planes regionales o corredores logísticos, y sujetos a estrictos controles de impacto ambiental, eficiencia energética, manejo de residuos y conectividad sostenible, y

III. Quintas rurales de uso habitacional no intensivo, siempre que mantengan baja densidad de ocupación, no estén interconectadas entre sí por calles u obras de urbanización formal, y no constituyan fraccionamientos encubiertos ni generen demanda de servicios públicos urbanos permanentes. La autoridad podrá exigir garantías para el tratamiento local de residuos, captación de agua y manejo ecológico del suelo.

Artículo 39.- Queda expresamente prohibido fuera del límite de la Frontera Urbana Estatal el otorgamiento de autorizaciones o permisos para los siguientes tipos de desarrollo:

I. Fraccionamientos residenciales de cualquier tipo, incluyendo de interés social, medio o alto;

II. Edificaciones de vivienda vertical, complejos habitacionales o torres de departamentos;

III. Centros comerciales, desarrollos de oficinas o usos mixtos de carácter urbano, y

IV. Parques industriales de escala media o pequeña no considerados estratégicos.

Se prohíbe la fragmentación artificial de predios o la simulación de usos rurales con el objetivo de evadir las disposiciones de esta Ley. Cualquier acto que implique subdivisión encubierta, instalación progresiva de infraestructura urbana o interconexión sistemática entre predios será considerado una violación grave y sancionado conforme al régimen correspondiente.

Excepcionalmente, y solo en casos debidamente justificados por razones de seguridad nacional, protección civil o emergencias ambientales, la Secretaría de Medio Ambiente podrá autorizar proyectos fuera del límite de la Frontera Urbana Estatal, previa dictaminación técnica, consulta pública y publicación de los motivos en el Periódico Oficial del Estado.

La Secretaría deberá mantener actualizado, en plataformas digitales públicas, un sistema de información georreferenciada con la delimitación oficial de la Frontera Urbana Estatal y las zonas autorizadas bajo excepción, con el fin de garantizar certeza jurídica y prevenir irregularidades.

Artículo 40.- Los permisos, licencias o autorizaciones de desarrollo urbano emitidos antes de la entrada en vigor de esta Ley conservarán su validez legal, siempre que:

- I. Hayan sido otorgados conforme a la legislación vigente al momento de su expedición;**
- II. No se detecten vicios de origen, simulación, conflicto de interés o actos de corrupción en su tramitación, y**
- III. No contravengan disposiciones ambientales fundamentales o afecten zonas de riesgo natural, valor ecológico, conectividad ecosistémica o infraestructura estratégica.**

Cuando se detecte que un permiso previo incumple alguna de estas condiciones, la autoridad estatal podrá iniciar su revocación conforme al debido proceso legal, y establecer medidas de reparación ambiental o territorial, en coordinación con los municipios.

CAPÍTULO XII

PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y TRANSPARENCIA

Artículo 41.- La Secretaría de Medio Ambiente, en coordinación con los municipios comprendidos en el ámbito de aplicación de esta Ley, deberá establecer mecanismos permanentes de participación ciudadana, consulta pública y rendición de cuentas, garantizando la inclusión, pluralidad y acceso efectivo a la información. Dichos mecanismos deberán incluir, al menos:

- I. Foros de consulta pública previos a la delimitación o modificación de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano, con amplia difusión, convocatoria incluyente y la posibilidad de emitir opiniones técnicas y sociales que deberán ser consideradas en los diagnósticos territoriales;**
- II. Mesas ciudadanas de seguimiento, integradas por representantes de organizaciones vecinales, instituciones académicas, colegios de profesionistas y sectores sociales, las**

cuales podrán emitir recomendaciones no vinculantes y recibir informes periódicos sobre avances, ajustes o desviaciones en la aplicación de esta Ley;

III. Audiencias públicas obligatorias para la aprobación de Zonas Prioritarias de Densificación, así como para los proyectos que pretendan acceder a incentivos fiscales o administrativos, donde se expondrán los impactos sociales, ambientales y urbanos de los desarrollos propuestos;

IV. Derecho de petición colectiva y participación incidente mediante instrumentos diversos como observatorios ciudadanos, presupuestos participativos, consejos consultivos y comités de contraloría social, y

V. Sistemas de evaluación ciudadana, mediante encuestas públicas, reportes participativos o mecanismos de escrutinio social, que permitan conocer la percepción y satisfacción ciudadana respecto al cumplimiento de los objetivos de esta Ley.

Artículo 42.- La Secretaría de Medio Ambiente garantizará el acceso transparente, oportuno y comprensible a toda la información pública relacionada con la planeación territorial y urbana derivada de esta Ley, particularmente lo relativo a:

I. La delimitación oficial de la Frontera Urbana Estatal y sus modificaciones;

II. Los planes de desarrollo urbano y sus adecuaciones territoriales;

III. El otorgamiento de permisos, licencias o autorizaciones;

IV. El estado de cumplimiento ambiental de los desarrollos autorizados;

V. Las sanciones impuestas, procedimientos de revocación o medidas de compensación, y

VI. Los resultados de las auditorías ambientales, certificaciones y evaluaciones técnicas.

Toda esta información deberá estar disponible en plataformas digitales interactivas, con acceso libre, formatos abiertos, lenguaje claro y visualizaciones georreferenciadas, sin perjuicio de su publicación en medios oficiales correspondientes.

Asimismo, se deberá habilitar una sección en la página oficial de la Secretaría, a través de la cual se reciba retroalimentación pública, denuncias ambientales y propuestas de mejora normativa, garantizando la emisión de acuse de recibo y la respuesta obligatoria por parte de la autoridad competente.

CAPÍTULO XIII

RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 43.- El presente Capítulo tiene por objeto establecer las infracciones, sanciones y procedimientos aplicables a las personas físicas o morales, autoridades municipales y servidores públicos que incumplan las disposiciones previstas en esta Ley, en la delimitación de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano, en los criterios de densificación sostenible y en los instrumentos técnicos y administrativos derivados de la misma.

Artículo 44.- Serán sujetos de responsabilidad administrativa y sancionados conforme a esta Ley:

- I. Las autoridades estatales o municipales que expidan actos, autorizaciones, licencias o permisos en contravención a la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano, a los límites de densificación sostenible o a los lineamientos técnicos aprobados;**
- II. Las personas físicas o morales que ejecuten obras, construcciones, desarrollos, fraccionamientos o subdivisiones de suelo fuera de los límites permitidos o incumpliendo los criterios de sostenibilidad establecidos;**
- III. Quienes simulen usos del suelo, fraccionamientos, subdivisiones o proyectos con el objeto de evadir las disposiciones de esta Ley;**
- IV. Quienes falseen información, presenten documentación apócrifa o manipulen diagnósticos técnicos para obtener autorizaciones, permisos o incentivos, y**
- V. Quienes incumplan las obligaciones derivadas de certificados de verificación, sostenibilidad o instrumentos equivalentes previstos en esta Ley.**

Artículo 45.- Las infracciones a esta Ley se clasifican en:

- I. Leves, cuando se trate de acciones u omisiones que no generen afectación directa a los límites de la Frontera Estatal ni a los principios de densificación sostenible, pero incumplan obligaciones de reporte, actualización de información o formalidades administrativas;**
- II. Graves, cuando impliquen la ejecución o autorización de obras, desarrollos o actividades que contravengan los criterios técnicos de sostenibilidad, conectividad o uso mixto previstos, sin rebasar los límites de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano, y**
- III. Muy graves, cuando deriven en daño ambiental, fragmentación ilegal del suelo, afectación a corredores ecosistémicos, o resulten de actos de colusión, corrupción o simulación comprobada.**

En todos los casos, se considerará infracción muy grave la autorización, ejecución o consolidación de obras, construcciones o desarrollos que traspasen la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano, independientemente del daño ambiental acreditado.

Artículo 46.- Las sanciones por la comisión de infracciones serán:

- I. Amonestación pública y requerimiento de corrección, para infracciones leves;**
- II. Multas económicas de quinientas hasta cincuenta mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, atendiendo a la gravedad, reincidencia y daño causado;**
- III. Suspensión temporal o definitiva de obras, desarrollos o actividades irregulares;**
- IV. Revocación de permisos, licencias o autorizaciones obtenidas ilegalmente o mediante simulación;**

V. Inhabilitación temporal de personas físicas o morales desarrolladoras, así como de servidores públicos responsables, para gestionar o autorizar proyectos similares;

VI. Obligación de reparación, restauración o compensación ambiental o territorial, cuando exista afectación comprobada, y

VII. Denuncia ante las autoridades competentes por la probable comisión de delitos ambientales, actos de corrupción u otros ilícitos vinculados.

Artículo 47.- Para determinar la sanción aplicable, la autoridad tomará en cuenta:

I. La magnitud de la afectación al ordenamiento territorial y al ambiente;

II. El grado de intencionalidad, dolo o negligencia;

III. La reincidencia;

IV. El beneficio económico obtenido ilícitamente, y

V. La cooperación del infractor para corregir o reparar los daños causados.

Artículo 48.- La Secretaría de Medio Ambiente del Estado iniciará de oficio o a petición fundada el procedimiento sancionador, notificando formalmente al presunto infractor mediante notificación personal o por medios fehacientes.

El procedimiento garantizará en todo momento el derecho de audiencia y defensa, otorgando al presunto infractor un plazo no menor de diez días hábiles, contados a partir de la notificación, para que exponga lo que a su derecho convenga y, en su caso, ofrezca y desahogue las pruebas que estime pertinentes.

Concluido el periodo probatorio, se pondrán las actuaciones a disposición del interesado para que, dentro de los tres días hábiles siguientes, presente por escrito sus alegatos.

Una vez recibidos los alegatos o transcurrido el plazo para presentarlos, la Secretaría integrará un dictamen técnico-jurídico que fundamente la resolución administrativa correspondiente, la cual será debidamente motivada y notificada al interesado dentro de los quince días hábiles siguientes.

En la resolución se establecerán, en su caso, las medidas correctivas o de urgente aplicación, los plazos para su cumplimiento y las sanciones que correspondan conforme a esta Ley.

Dentro de los cinco días hábiles siguientes al vencimiento del plazo otorgado para la ejecución de las medidas correctivas, el infractor deberá informar por escrito a la Secretaría el cumplimiento de éstas, adjuntando la evidencia correspondiente.

Durante el procedimiento, el interesado podrá proponer a la Secretaría la celebración de convenios de restauración o compensación de daños, los cuales podrán ser aceptados si resultan técnica y ambientalmente viables.

La Secretaría podrá ordenar visitas de verificación posteriores para constatar el cumplimiento de las medidas impuestas y, en caso de incumplimiento, considerar la conducta como agravante para la imposición de nuevas sanciones.

En caso de urgencia o riesgo inminente de daño ambiental, la autoridad podrá ordenar de forma inmediata medidas provisionales de suspensión de obras o actividades, sin perjuicio de la continuidad del procedimiento sancionador.

Artículo 49.- Además de las sanciones previstas, la Secretaría podrá:

I. Ordenar medidas correctivas y de restauración, y

II. Coordinar la ejecución de sanciones con municipios, dependencias estatales o autoridades federales.

Tratándose de obras, construcciones o desarrollos no permitidos que traspasen la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano, la autoridad deberá ordenar su clausura definitiva y demolición, sin posibilidad de regularización posterior, a costa del desarrollador o inversionista responsable, sin derecho a indemnización o compensación alguna.

Artículo 50.- La autorización, ejecución o financiamiento de obras, construcciones o desarrollos no permitidos que traspasen la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano generará, además de las sanciones previstas en esta Ley, las siguientes consecuencias específicas:

I. La pérdida total de la inversión realizada será responsabilidad exclusiva del desarrollador o inversionista, por tratarse de una actividad ejecutada en contravención expresa al ordenamiento territorial vigente;

II. Los servidores públicos que, por acción u omisión, autoricen, validen o toleren dichos desarrollos incurrirán en responsabilidad administrativa grave, sancionable con inhabilitación de hasta diez años, conforme a la legislación aplicable;

III. Cuando los hechos constituyan daño ambiental o delito previsto en la legislación penal, se dará vista inmediata a las autoridades competentes para la determinación de la responsabilidad penal correspondiente, y

IV. Los servidores públicos responsables podrán ser sujetos de responsabilidad patrimonial solidaria, junto con el desarrollador o inversionista, cuando se acredite dolo, colusión o beneficio indebido derivado de la autorización ilegal.

Artículo 51.- La expedición de actos, permisos o licencias en contravención a esta Ley dará lugar a responsabilidad administrativa, civil o penal de los servidores públicos involucrados, conforme a la legislación aplicable.

Artículo 52.- Las resoluciones emitidas por la autoridad competente en relación con la delimitación, modificación o interpretación de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano, así como las sanciones derivadas de su incumplimiento, serán impugnables mediante los medios de defensa previstos en la legislación aplicable, respetando en todo momento los principios de legalidad, debido proceso y acceso a la justicia.

Artículo 53.- Para lo no previsto expresamente en materia de procedimiento sancionador, serán aplicables de manera supletoria las disposiciones de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y, en lo conducente, las normas del derecho común, en cuanto resulten compatibles con la naturaleza administrativa y ambiental de los procedimientos regulados por esta Ley.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León.

SEGUNDO.- En un plazo que no excederá de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la entrada en vigor de esta Ley, la Secretaría de Medio Ambiente del Estado deberá emitir y publicar, por conducto del Periódico Oficial del Estado, la delimitación oficial de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano.

TERCERO.- Los municipios que integran la Zona Metropolitana de Monterrey, así como aquellos cuya superficie quede comprendida, total o parcialmente, dentro de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano, contarán con un plazo de ciento ochenta (180) días naturales, contados a partir de la publicación referida en el artículo transitorio anterior, para armonizar sus Planes Municipales de Desarrollo Urbano, Programas y Reglamentos con las disposiciones de esta Ley.

CUARTO.- A partir de la entrada en vigor de esta Ley y hasta en tanto se publique oficialmente la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano, queda estrictamente prohibido otorgar autorizaciones, licencias o permisos para desarrollos urbanos fuera de los límites de crecimiento urbano actualmente establecidos en los planes y programas vigentes de desarrollo urbano de cada municipio.

Para garantizar la eficacia de esta disposición, cualquier trámite de autorización, licencia o permiso que se encuentre en proceso a la entrada en vigor del presente Decreto quedará suspendido de pleno derecho si el predio objeto de la solicitud se localiza fuera de los límites de crecimiento urbano vigentes.

Cualquier autorización que se emita en contravención a esta disposición, así como aquellas que pretendan dar efectos retroactivos a actos administrativos para eludir esta prohibición, serán nulas de pleno derecho y darán lugar a las responsabilidades administrativas, civiles o penales que correspondan.

QUINTO.- La Secretaría de Medio Ambiente del Estado contará con un plazo que no excederá de trescientos sesenta y cinco (365) días, contado a partir de la entrada en vigor de esta Ley, para elaborar, aprobar y publicar los reglamentos, normas técnicas, lineamientos y demás disposiciones de carácter general necesarios para la correcta implementación y ejecución de la misma.

Los reglamentos, normas técnicas y lineamientos deberán incluir, entre otros aspectos, la zonificación interna de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano en Núcleos de Conservación Estricta, Corredores Biológicos Riparios y Zonas de Amortiguamiento y Transición, así como los criterios para su delimitación y manejo.

SEXTO.- El Poder Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría de Medio Ambiente y en coordinación con la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, deberá establecer, en un plazo no mayor a noventa (90) días naturales, contados a partir de la entrada en vigor de esta Ley, los mecanismos presupuestarios, fiscales y financieros necesarios para promover la densificación sostenible, incluyendo incentivos para proyectos urbanos que se ajusten a los criterios establecidos en la presente Ley.

SÉPTIMO.- Los propietarios de predios ubicados dentro de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano contarán con un plazo de trescientos sesenta y cinco (365) días naturales, contados a partir de la publicación oficial de dicha Frontera en el Periódico Oficial del Estado, para inscribirse en el Programa de Compensación y acceder a los beneficios que, en su caso, se establezcan en los reglamentos y disposiciones aplicables.

OCTAVO.- Los desarrollos que cuenten con autorizaciones emitidas con anterioridad a la publicación oficial de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano contarán con un plazo de ciento ochenta (180) días naturales, contados a partir de dicha publicación, para acreditar su conformidad con la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano o, en su caso, ajustarse a sus lineamientos, de conformidad con lo que establezcan la presente Ley y sus disposiciones reglamentarias.

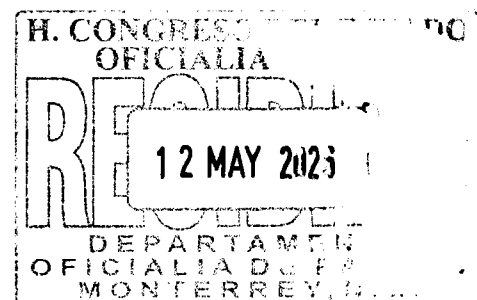
NOVENO.- La Secretaría de Medio Ambiente del Estado deberá revisar y, en su caso, actualizar de manera sexenal la cartografía oficial de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano, con base en la mejor información técnica disponible y en los indicadores previstos en la presente Ley. Dichas actualizaciones deberán publicarse en el Periódico Oficial del Estado, integrarse al Sistema de Información Territorial y Urbano y ser presentadas mediante informe detallado al Congreso del Estado, a más tardar dentro de los ciento ochenta (180) días siguientes al inicio de cada administración estatal, para su conocimiento y seguimiento.

Monterrey, Nuevo León a la fecha de su presentación



GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO

INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA
SEPTUAGÉSIMA SÉPTIMA LEGISLATURA AL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO DE
NUEVO LEÓN



H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVII Legislatura

PROMOVENTE: C. DIP. GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO, INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA LXXVII LEGISLATURA

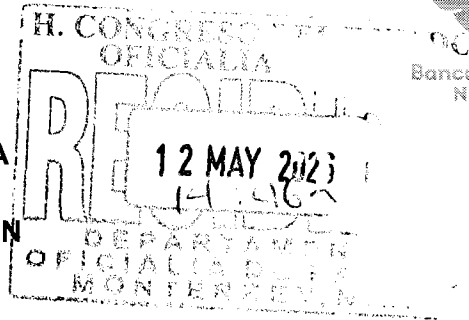
ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA POR LA QUE SE EXPIDE LA LEY DE DESARROLLO URBANO, ORIENTADO A LA CIUDAD DE 15 MINUTOS DE LA ZONA METROPOLITANA DE MONTERREY.

INICIADO EN SESIÓN: 13 DE MAYO DEL 2026

SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES): INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO

Mtro. Joel Treviño Chavira
Oficial Mayor

**C. DIP. ITZEL SOLEDAD CASTILLO ALMANZA
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL
H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
P R E S E N T E.-**



El suscrito **DIPUTADO GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO**, integrante del Grupo Legislativo de Movimiento Ciudadano de la Septuagésima Séptima Legislatura al Honorable Congreso del Estado de Nuevo León, en ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 87 y 88 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, así como en los diversos 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, acudo ante esta Soberanía a presentar **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO MEDIANTE LA CUAL SE EXPIDE LA LEY DE DESARROLLO URBANO ORIENTADO A LA CIUDAD DE 15 MINUTOS DE LA ZONA METROPOLITANA DE MONTERREY**, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El análisis territorial muestra que la Zona Metropolitana de Monterrey (ZMM) ha enfrentado un crecimiento urbano acelerado, desarticulado y con marcada tendencia a la expansión horizontal. Este fenómeno ha sido impulsado principalmente por desarrollos inmobiliarios dispersos, dependientes del uso del automóvil y con una provisión desigual de servicios públicos básicos. Como resultado, la ciudad se ha vuelto cada vez más extensa y fragmentada, generando altos costos sociales, económicos y ambientales.

Entre 1990 y 2019, la Zona Metropolitana de Monterrey (ZMM) experimentó una expansión territorial significativa, al pasar de 338 a 927 kilómetros cuadrados. Durante ese mismo periodo, la población creció 1.8 veces, mientras que la superficie urbana se incrementó 2.7 veces. Como consecuencia, la densidad poblacional disminuyó en un 32 %. Este patrón revela que la expansión del territorio urbano avanzó a un ritmo 50 % más acelerado que el crecimiento demográfico¹.

Esta situación ha derivado en una dispersión territorial que, junto con la falta de integración de usos de suelo, ha provocado largos tiempos de traslado, congestión vial crónica, deterioro de la calidad de vida, segregación socioespacial y un uso ineficiente de la infraestructura pública existente. A ello se suma una presión creciente sobre recursos naturales, el aumento de emisiones contaminantes y la pérdida de espacios verdes, afectando directamente el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y en ciudades más justas y equilibradas.

A nivel económico, este modelo urbano también impone una carga significativa para los hogares: se estima que el 29 % del ingreso familiar en Monterrey se destina al transporte, frente al 20 % en la Ciudad de México, lo que refleja la fuerte dependencia del automóvil y la escasa oferta de opciones de movilidad accesible y eficiente².

En línea con lo anterior, estudios recientes (tanto nacionales como internacionales) confirman que las ciudades extensas y monofuncionales generan mayores desigualdades, excluyen a

¹ Ponce López R, Lozano García DF, Fajardo Turner S, Pacheco Solano P, Landín Quirós AS. "Forma urbana y vivienda en México: caso de estudio metropolitano entre 1960 y 2019". *Revista Vivienda Infonavit* [Internet], 2021, disponible en: <https://revistavivienda.infonavit.org.mx/2021/06/01/forma-urbana-y-vivienda-en-mexico-caso-de-estudio-metropolitano-entre-1960-y-2019-1/>

² Ibidem.

sectores vulnerables y obstaculizan la garantía de derechos fundamentales como la movilidad, la salud, la educación y la seguridad^{3 4 5}. Ante esta evidencia, resulta imperativo adoptar modelos de desarrollo urbano más compactos, policéntricos, inclusivos y sostenibles, que prioricen la proximidad funcional y promuevan una equidad territorial real. Es en este contexto que surge la presente iniciativa, la cual propone instaurar un nuevo paradigma de planeación urbana: la Ciudad de 15 Minutos. Inspirado en experiencias exitosas de ciudades como París, Barcelona y São Paulo, este concepto plantea como principio rector que toda persona debe poder acceder caminando o en bicicleta, en un tiempo máximo de quince minutos desde su vivienda, a servicios esenciales como educación, salud, abasto, empleo, recreación, áreas verdes y transporte público de calidad^{6 7}.

Lejos de ser una utopía, el modelo de la Ciudad de 15 Minutos ofrece múltiples beneficios tangibles y medibles que lo posicionan como una estrategia viable y necesaria frente a los desafíos urbanos contemporáneos. En primer lugar, al priorizar la proximidad y la reducción de las distancias de traslado, permite disminuir significativamente los tiempos invertidos en la movilidad diaria, lo cual se traduce en una mejora directa en la calidad de vida de los habitantes y en un ahorro económico sustancial. Además, se impulsa el uso de modos de transporte sostenibles, como la caminata y la bicicleta, lo que reduce la dependencia del automóvil y las emisiones contaminantes asociadas⁸.

Asimismo, la estructuración del entorno urbano en torno a un sistema bien conectado fortalece la cohesión social, promueve la interacción comunitaria y contribuye a reconstruir el tejido social fragmentado por décadas de expansión dispersa y segregada. Esta cercanía entre vivienda, trabajo, servicios, recreación, salud y educación dinamiza las economías locales, al facilitar el consumo en negocios de proximidad y generar empleos dentro del propio entorno⁹.

En el caso específico de la ZMM, este enfoque puede adaptarse con éxito mediante la creación de Subcentros Urbanos de Proximidad, concebidos como nodos articuladores de servicios, equipamientos, infraestructura verde y redes de transporte. Esta visión policéntrica se ve reforzada por criterios de densificación ordenada, usos mixtos del suelo, participación comunitaria y mecanismos jurídicos y administrativos que aseguren la función social de la propiedad urbana.

Bajo esta lógica, la propuesta parte de una visión integral del desarrollo urbano. Su propósito no es otro que transformar el modelo actual en uno más justo, equitativo y sostenible, reconociendo

³ Cireddu, A., Díaz Núñez, V., Muxí Martínez, Z., Ojeda Delgado, I., García Ruiz, D. E. y De Franca Van Sluys, C., "Repensando la proximidad en contextos segregados: dos casos de estudio en el Área Metropolitana de Guadalajara", *Ciudades*, núm. 28, 2025, pp. 153-180, disponible en: <https://doi.org/10.24197/ciudades.28.2025.153-180>.

⁴ González Arellano, S. y Larralde Corona, A. H., "La forma urbana actual de las zonas metropolitanas en México: indicadores y dimensiones morfológicas", *Estudios Demográficos y Urbanos*, vol. 34, núm. 1, 2019, pp. 73-111, disponible en: <https://doi.org/10.24201/edu.v34i1.865>.

⁵ Dávila, J. D., "Expansión urbana, accesibilidad y sostenibilidad", en L. Fuentes, M. Greene y R. Mora (eds.), *Dinámicas territoriales*, Ediciones Arq, Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago, 2023, pp. 52-70, disponible en: DOI:10.13140/RG.2.2.16413.49125

⁶ Moreno C., Allam Z., Chabaud D., Gall C., y Pralong F., "Introducing the "15-Minute City": Sustainability, Resilience and Place Identity in Future Post-Pandemic Cities", *Smart Cities*, vol. 4, núm. 1, 2021, pp. 93-111, disponible en: <https://doi.org/10.3390/smartcities4010006>

⁷ Sousa M.A., y Silva R. P., "La Ciudad de 15 Minutos como estrategia de desarrollo sostenible y el Plan Director Estratégico del Municipio de São Paulo", *Revista Latino-americana de Ambiente Construido & Sustentabilidade*, vol. 4, núm. 14, 2023, disponible en: <https://doi.org/10.17271/rlass.v4i14.4485>

⁸ Allam, Z., Moreno, C., Chabaud, D. y Pralong, F., "Proximity-Based Planning and the "15-Minute City": A Sustainable Model for the City of the Future", en Allam, Z. (Ed.). *Handbook of Sustainable Smart Cities*. Cham: Springer, 2021, disponible en: https://doi.org/10.1007/978-3-030-38948-2_178-1

⁹ Ibidem.

que el territorio no debe entenderse como una suma de parcelas aisladas, sino como un espacio colectivo donde convergen derechos, responsabilidades y oportunidades compartidas.

Dentro de este nuevo marco, se establece como uno de los pilares centrales el reconocimiento de la función social de la propiedad urbana. Este principio rechaza la lógica puramente individual o especulativa del suelo, proponiendo en su lugar una visión que lo integra al bienestar común. De este modo, se espera que el uso del suelo contribuya activamente a la equidad, la cohesión social y la sostenibilidad ambiental, siempre con el interés colectivo como prioridad.

Complementariamente, se impulsa la equidad territorial y el derecho a la ciudad como ejes rectores. La propuesta busca garantizar que todas las personas que habitan en la ZMM accedan en condiciones de igualdad a servicios públicos de calidad, infraestructura adecuada, transporte eficiente y espacios públicos dignos. Con ello, se intenta corregir desigualdades históricas y prevenir que el desarrollo urbano profundice aún más las brechas sociales.

A la par, se coloca en el centro del modelo la sostenibilidad ambiental, proponiendo medidas concretas que reduzcan la huella ecológica del actual patrón urbano. Entre las estrategias destacan la promoción de la movilidad activa (peatonal y ciclista), la recuperación de espacios subutilizados, la expansión de áreas verdes y el impulso a energías limpias y renovables. Estas acciones buscan una ciudad resiliente, eficiente en el uso de sus recursos y comprometida con el combate al cambio climático.

Por otro lado, la iniciativa también incorpora una visión renovada de la gobernanza urbana, basada en la coordinación metropolitana y el respeto a la autonomía municipal. Considerando la complejidad territorial de la ZMM y la diversidad de sus municipios, se proponen esquemas de colaboración voluntaria mediante convenios, mesas técnicas y mecanismos de planeación conjunta, capaces de abordar desafíos comunes sin menoscabar la soberanía local.

La presente iniciativa encuentra sólida viabilidad jurídica en distintos niveles normativos y en tratados internacionales que México ha suscrito, lo que fortalece su implementación en la Zona Metropolitana de Monterrey (ZMM).

A nivel internacional, el derecho a un ambiente sano y a la ciudad está reconocido en instrumentos como el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), que México ratificó en 1981 y que establece el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado, incluyendo condiciones que aseguren salud y bienestar (artículo 12). Asimismo, la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible de la ONU, adoptada por México, promueve metas vinculadas con ciudades inclusivas, sostenibles y resilientes (ODS 11), que fundamentan la necesidad de modelos urbanos que prioricen la proximidad, la movilidad sostenible y la equidad territorial.

En el ámbito nacional, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 4, reconoce el derecho de toda persona a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar. Además, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano establece los lineamientos para un desarrollo urbano ordenado, equitativo y sostenible, y reconoce la función social del suelo como principio rector.

A nivel estatal y local, el marco jurídico de Nuevo León cuenta con la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y demás disposiciones relativas, que contemplan instrumentos para el ordenamiento territorial, la función social de la propiedad urbana y mecanismos de planeación concertada entre municipios. La propuesta respeta plenamente la autonomía municipal, un principio constitucional fundamental, y por ello se plantean mecanismos voluntarios de colaboración y convenios

intermunicipales que permiten adaptarse a la realidad política y administrativa local sin menoscabar la soberanía municipal.

Este entramado jurídico integral asegura que la Ley de Desarrollo Urbano Orientado a la Ciudad de 15 Minutos para la ZMM no solo sea factible desde un punto de vista técnico, sino que también cuente con un sólido respaldo legal que facilite su aplicación efectiva, fomente la coordinación metropolitana y garantice la protección y promoción de derechos urbanos fundamentales.

A su vez, la iniciativa propuesta se alinea estrechamente con el Programa Nacional de Desarrollo 2025-2030, particularmente con los ejes que buscan un desarrollo humano integral y sostenible. En el Eje General 2, denominado “Desarrollo con bienestar y humanismo”, se establece el compromiso de garantizar y proteger los derechos sociales, asegurando que toda la población tenga acceso efectivo a servicios básicos como educación, salud, vivienda digna y sistemas financieros, con un enfoque basado en la universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad.

Dentro de este marco, se enfatiza la importancia de garantizar el derecho a una vivienda adecuada y sustentable, que contribuya a mejorar la calidad de vida y a disminuir las desigualdades sociales y territoriales. Asimismo, se promueve la creación de entornos públicos justos y adaptativos, mediante una planificación que integre espacios rurales y urbanos, con el fin de reducir las brechas en el acceso a oportunidades y servicios entre distintas regiones y comunidades del país.

Por otro lado, el Eje General 4, orientado al “Desarrollo sustentable”, establece como prioridad el equilibrio armónico entre los aspectos económicos, sociales y ambientales del desarrollo, con el objetivo de preservar el medio ambiente y evitar daños irreversibles. Este eje impulsa la justicia ambiental como complemento indispensable de la justicia social, promoviendo una sociedad que disminuya su huella ecológica y respete los ciclos naturales.

Entre sus objetivos destacan la promoción de proyectos estratégicos de energías limpias, la modernización de la infraestructura eléctrica, y el fomento de la innovación tecnológica para reducir la dependencia de combustibles fósiles y mitigar los impactos ambientales. Además, se busca fortalecer la resiliencia climática, prevenir y controlar daños ambientales que afecten la salud y los ecosistemas, así como proteger y restaurar los ecosistemas naturales mediante políticas ecológicas inclusivas y participativas.

En el ámbito estatal, esta iniciativa encuentra sustento en el Plan Estatal de Desarrollo de Nuevo León 2022-2027, particularmente en el Eje 2: Generación de Riqueza Sostenible. En su apartado de Movilidad Sustentable, se reconoce el derecho de todas las personas a desplazarse de forma digna, oportuna, segura y sustentable, señalando la movilidad como un pilar para fortalecer la comunicación, dinamizar la economía e integrar de forma armónica los espacios y actividades urbanas. Esta visión refuerza la necesidad de adoptar modelos urbanos que prioricen la proximidad funcional, reduzcan la dependencia del automóvil y promuevan medios de transporte sostenibles.

Así, esta propuesta se traduce en un verdadero pacto urbano basado en la justicia espacial, la corresponsabilidad institucional y la sostenibilidad intergeneracional. Su objetivo último es garantizar que todas las personas puedan vivir en ciudades más habitables, incluyentes y sustentables.

Para lograrlo, la iniciativa se fortalece mediante la incorporación de un conjunto de herramientas normativas, administrativas y técnicas, fundamentales para asegurar su viabilidad y aplicación

efectiva. Estos instrumentos no sólo dotan de base legal al modelo de proximidad urbana, sino que permiten su implementación concreta en el territorio.

Con la aprobación de esta ley, se sentarán las bases para un modelo urbano más equitativo, resiliente y alineado con los estándares internacionales y con la normatividad federal vigente en materia de ordenamiento territorial y asentamientos humanos.

Gradualmente, la ZMM podrá avanzar hacia un sistema urbano más compacto, con servicios cercanos, movilidad activa y espacios públicos de calidad. Esto contribuirá a disminuir desigualdades, reactivar economías locales y consolidar la planeación metropolitana como eje estructural del desarrollo regional.

En definitiva, esta iniciativa responde a una necesidad urgente: repensar el modelo de ciudad y redirigir el crecimiento urbano hacia un esquema más humano, funcional y ambientalmente responsable. El Congreso del Estado de Nuevo León tiene hoy la oportunidad histórica de marcar un precedente para el futuro de las ciudades mexicanas, adoptando un marco legal innovador, con visión metropolitana, enfoque participativo y sólido sustento técnico y constitucional.

Por todo lo anterior, se somete a consideración de esta Honorable Legislatura la presente Iniciativa con Proyecto de Decreto para expedir la Ley de Desarrollo Urbano Orientado a la Ciudad de 15 Minutos de la Zona Metropolitana de Monterrey, invitando a todas y todos los actores involucrados a contribuir a la construcción de ciudades más habitables, justas y sostenibles.

Con base en todo lo hasta aquí expuesto y fundado, someto a consideración de este Honorable Congreso el siguiente Proyecto de:

DECRETO

ÚNICO.- Se expide la Ley de Desarrollo Urbano orientado a la Ciudad de 15 minutos de la Zona Metropolitana de Monterrey, para quedar como sigue:

LEY DE DESARROLLO URBANO ORIENTADO A LA CIUDAD DE 15 MINUTOS

DE LA ZONA METROPOLITANA DE MONTERREY

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- El presente ordenamiento tiene por objeto establecer los principios, criterios y obligaciones que deberán cumplir todos los nuevos desarrollos inmobiliarios habitacionales o turísticos dentro de la Zona Metropolitana de Monterrey, a fin de garantizar un entorno urbano que promueva la cercanía funcional. Esto implica que las personas puedan acceder, a pie o en transporte no motorizado, en un tiempo estimado de quince minutos desde su lugar de residencia, a servicios esenciales como salud, educación, abasto, áreas verdes, espacios culturales, trabajo y transporte público. La planificación y ejecución de estos desarrollos deberá fomentar una distribución equitativa de equipamientos, infraestructura y oportunidades dentro del entorno urbano inmediato.

Artículo 2.- La presente Ley será de observancia obligatoria en todos los municipios que integran la Zona Metropolitana de Monterrey. Su aplicación comprenderá todo nuevo

desarrollo inmobiliario de carácter habitacional, turístico o de uso temporal que contemple la construcción de más de cinco unidades habitacionales, sin importar el régimen de propiedad, posesión o tenencia del suelo.

Artículo 3.- La planeación, gestión, implementación y evaluación del desarrollo urbano orientado al modelo de Ciudad de 15 Minutos en la Zona Metropolitana de Monterrey deberá regirse, de manera obligatoria, por los siguientes principios rectores:

I. Derecho a la ciudad y a un ambiente equilibrado: Se reconoce el derecho de toda persona a disfrutar de una ciudad habitable, accesible, segura, sustentable y con calidad de vida. Este derecho implica el acceso universal al suelo urbanizado, a una vivienda adecuada, a sistemas de transporte eficientes, a espacios públicos verdes, a equipamientos colectivos y a los bienes comunes urbanos. Asimismo, se deberán garantizar condiciones ambientales sanas, la protección de la biodiversidad y la conservación del patrimonio natural y cultural de la región metropolitana;

II. Equidad e inclusión social y territorial: Toda estrategia de desarrollo urbano de proximidad deberá priorizar la reducción activa de desigualdades espaciales, económicas y sociales. Se promoverá el acceso equitativo a infraestructura, servicios básicos, espacios públicos y oportunidades económicas, particularmente en las zonas periféricas y en contextos de vulnerabilidad. La planeación buscará descentralizar las centralidades urbanas y favorecer una distribución territorial más justa, diversa y resiliente;

III. Función social de la ciudad y de la propiedad urbana: La ciudad y la propiedad urbana deberán cumplir una función social, entendida como su contribución efectiva al bienestar colectivo, la justicia social, la equidad territorial y la sostenibilidad ambiental. La propiedad urbana será considerada socialmente útil cuando facilite el acceso equitativo al suelo urbanizado, la vivienda digna, los servicios públicos y la movilidad sostenible. El incumplimiento reiterado de esta función social habilitará a las autoridades competentes a aplicar medidas de ajuste en el uso del suelo, procesos de regularización y, en su caso, sanciones administrativas, conforme a la legislación aplicable;

IV. Gestión democrática, participativa y transparente: Las autoridades estatales y municipales involucradas en la aplicación de esta Ley deberán garantizar mecanismos efectivos de participación ciudadana, consulta informada, rendición de cuentas y monitoreo plural. La Secretaría de Medio Ambiente, en coordinación con los municipios, promoverá la intervención activa de organizaciones vecinales, instituciones académicas, sectores productivos y colectivos sociales en el diseño, ejecución y evaluación de los programas y lineamientos técnicos previstos en esta Ley. La transparencia y el acceso a la información serán condiciones indispensables para una gobernanza urbana legítima, abierta y corresponsable;

V. Principio de progresividad: La implementación de esta Ley se regirá por el principio de progresividad, entendido como la obligación de avanzar de manera continua, sistemática y sin retrocesos en la ampliación y garantía de los derechos urbanos, particularmente en lo relativo al acceso equitativo a vivienda social, espacio público, movilidad activa, servicios esenciales y calidad ambiental. Las autoridades competentes deberán

establecer metas, indicadores y mecanismos de monitoreo que reflejen el cumplimiento gradual y verificable de estos objetivos, y

VI. Sostenibilidad ambiental, económica y cultural: Las acciones derivadas de esta Ley deberán promover el uso racional del territorio, el ahorro energético, la movilidad no motorizada, la integración paisajística y la eficiencia ecológica. Se fomentarán modelos de desarrollo urbano compatibles con la resiliencia climática, la regeneración de barrios, el fortalecimiento de las economías locales y el reconocimiento de la identidad cultural del territorio.

Artículo 4.- Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

I. Calles compartidas: Vías diseñadas para dar prioridad al peatón y al ciclista sobre el automóvil, mediante reducción de velocidad, rediseño vial, elementos de pacificación del tráfico y mobiliario urbano;

II. Ciudad de 15 Minutos: Modelo urbano que busca garantizar que todas las personas puedan acceder a servicios esenciales, equipamientos, espacios públicos, empleo y transporte en un tiempo máximo de quince minutos caminando o en bicicleta desde su lugar de residencia;

III. Cobertura vegetal mínima: Proporción del predio de un proyecto urbano que debe ser destinada a vegetación funcional y resiliente, mediante árboles nativos, jardines de infiltración, techos verdes, superficies permeables y corredores ecológicos;

IV. Consejo: Consejo Consultivo Ciudadano para el Desarrollo Urbano de Proximidad de la Zona Metropolitana de Monterrey;

V. Equipamiento estratégico prioritario: Infraestructura básica que debe garantizarse en los subcentros urbanos para alcanzar la proximidad funcional, como escuelas, centros de salud, mercados, áreas verdes y nodos de movilidad;

VI. Espacio público accesible: Todo espacio abierto de uso común que garantiza inclusión, diversidad, seguridad, confort y accesibilidad universal, tales como parques, plazas, andadores, ciclovías o calles compartidas;

VII. Incentivos urbanísticos: Beneficios normativos, fiscales o administrativos otorgados a proyectos que superen los estándares mínimos establecidos, como mayor densidad, menor carga tributaria o prioridad en trámites;

VIII. Movilidad activa: Forma de desplazamiento basada en medios no motorizados o eléctricos ligeros, como caminar, bicicleta, patines o transporte eléctrico personal, priorizando la seguridad, accesibilidad y sostenibilidad;

IX. Participación ciudadana vinculante: Mecanismos institucionales mediante los cuales la población puede influir de forma efectiva en decisiones urbanas relevantes, especialmente en proyectos que afecten directamente su entorno;

X. Proximidad funcional: Condición que permite a la ciudadanía satisfacer sus necesidades cotidianas en el entorno inmediato a su vivienda, mediante una oferta integrada de servicios, movilidad activa, empleo y espacio público;

XI. Red Metropolitana de Movilidad Activa: Sistema continuo, intermodal y universal de ciclovías, andadores, estaciones de transporte no motorizado, conexiones peatonales y nodos de transferencia con el transporte público masivo;

XII. Secretaría: Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León;

XIII. Subcentros Urbanos de Proximidad: Unidades territoriales autosuficientes dentro del municipio, con una estructura urbana compacta, usos mixtos, movilidad activa, equipamiento básico y acceso equitativo a bienes comunes urbanos;

XIV. Territorios Urbanizables con Desarrollo Condicionado: Áreas ubicadas fuera del tejido urbano consolidado que sólo podrán ser desarrolladas si cumplen condiciones mínimas de densidad, equipamiento, conectividad y evaluación ambiental;

XV. Vivienda social: Vivienda digna, asequible e integrada territorialmente, dirigida a personas o familias en situación de vulnerabilidad o con ingresos limitados, conforme al padrón metropolitano de demanda habitacional, y

XVI. Zona de Densificación Prioritaria: Áreas urbanas estratégicas, delimitadas por su alta conectividad al transporte público y su capacidad para ofrecer servicios básicos, que funcionan como polígonos de regeneración urbana donde se reorientan apoyos habitacionales para fomentar el crecimiento vertical y los usos mixtos.

Artículo 5.- Las disposiciones de la presente Ley deberán observar y armonizarse con el Plan Estatal de Desarrollo de Nuevo León y demás instrumentos estatales de planeación y programación. La Secretaría de Medio Ambiente deberá asegurar que los programas, proyectos e inversiones derivados de esta Ley se integren en los instrumentos de planeación sectorial, regional y presupuestal.

Las Zonas de Densificación Prioritaria previstas en la presente Ley se sujetan, en todo momento, a los principios, criterios técnicos y límites territoriales establecidos en la Ley de Frontera de Desarrollo Urbano y Densificación Sostenible del Estado de Nuevo León.

La delimitación, clasificación, modificación y evaluación de las Zonas de Densificación Prioritaria en la Zona Metropolitana de Monterrey deberán realizarse en congruencia con las Zonas u otras categorías análogas que se definan en la Ley de Frontera de Desarrollo Urbano y Densificación Sostenible y en sus instrumentos derivados.

En caso de duda interpretativa sobre la compatibilidad entre esta Ley y la Ley de Frontera de Desarrollo Urbano y Densificación Sostenible, prevalecerá el criterio que mejor garantice la contención del crecimiento urbano disperso, el uso eficiente del suelo urbanizado y la protección de los ecosistemas, conforme al principio de interpretación pro sustentabilidad.

CAPÍTULO II

AUTORIDAD COMPETENTE

Artículo 6.- La autoridad competente será la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León.

Para el cumplimiento de sus funciones, la Secretaría podrá coordinarse con:

I. La Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana o la institución equivalente para la validación de los dictámenes técnicos de movilidad activa y diseño vial;

II. Las Secretarías o Direcciones Municipales de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial, Movilidad o Medio Ambiente, según la estructura administrativa de cada municipio;

III. El Consejo Consultivo Ciudadano para el Desarrollo Urbano de Proximidad, en funciones de asesoría técnica, seguimiento participativo y evaluación social, y

IV. Cualquier otra dependencia estatal o municipal que tenga competencia en materia de desarrollo urbano, vivienda, transporte, medio ambiente o infraestructura, cuando así lo determine la Secretaría.

La Secretaría ejercerá su función sobre el marco de esta Ley, y establecerá los mecanismos de coordinación institucional necesarios, conforme a los principios de gobernanza metropolitana, transparencia, eficiencia administrativa y participación ciudadana.

CAPÍTULO III

ATRIBUCIONES INSTITUCIONALES

Artículo 7.- La Secretaría de Medio Ambiente del Estado, como autoridad competente, tendrá las siguientes atribuciones:

I. Aplicar, interpretar, vigilar y hacer cumplir las disposiciones de esta Ley en toda la Zona Metropolitana de Monterrey;

II. Emitir lineamientos técnicos, metodologías, criterios de evaluación, guías y estándares para los municipios relacionados con la implementación de esta Ley;

III. Evaluar, dictaminar y autorizar los proyectos que se sometan a incentivos, instrumentos metropolitanos u otras disposiciones de esta Ley;

IV. Supervisar el cumplimiento de los compromisos asumidos por los desarrolladores;

V. Aplicar medidas correctivas y sanciones por incumplimiento a los estándares y obligaciones establecidos, conforme al procedimiento administrativo correspondiente;

VI. Coordinar el funcionamiento operativo del Consejo Consultivo Ciudadano, en su calidad de Secretaría Técnica del mismo;

VII. Definir y actualizar los indicadores técnicos y metodologías para la evaluación de proximidad, sostenibilidad y participación ciudadana;

VIII. Celebrar convenios de coordinación con municipios y otras dependencias para la implementación eficaz de esta Ley;

IX. Emitir declaratorias de coordinación prioritaria en zonas metropolitanas críticas que requieran intervención inmediata, en función del interés público;

X. Promover e implementar programas de capacitación técnica e institucional dirigidos a los municipios en materia relativa a esta Ley, y

XI. Validar el cálculo del Índice de Amenidades Esenciales (IAE) y certificar la delimitación de las Zonas de Densificación Prioritaria conforme a los criterios técnicos de esta Ley.

Artículo 8.- Los municipios que integran la Zona Metropolitana de Monterrey tendrán, en el marco de esta Ley y en coordinación con la Secretaría, tendrán las siguientes atribuciones:

I. Delimitar, planificar, consolidar y fortalecer Subcentros Urbanos de Proximidad en su territorio, de conformidad con los lineamientos emitidos por la Secretaría;

II. Formular, actualizar y aplicar sus Planes Municipales de Desarrollo Urbano incorporando criterios de proximidad funcional;

III. Establecer criterios técnicos locales complementarios para la evaluación de proyectos urbanos que soliciten autorizaciones o incentivos, siempre en congruencia con los lineamientos metropolitanos;

IV. Evaluar y aprobar proyectos urbanos de escala municipal que no estén sujetos a dictamen técnico metropolitano;

V. Diseñar, construir y mantener infraestructura local de movilidad activa, espacio público y equipamiento barrial, conforme a los principios de la Ciudad de 15 Minutos;

VI. Implementar, en coordinación con la Secretaría, la Red Metropolitana de Movilidad Activa y los sistemas de conexión entre subcentros urbanos y zonas habitacionales;

VII. Fomentar y adaptar el diseño vial para incorporar calles compartidas, zonas de baja velocidad y elementos de pacificación del tráfico;

VIII. Promover y aplicar incentivos municipales adicionales, como beneficios fiscales, facilidades administrativas o reconocimiento público, a proyectos que cumplan o superen los criterios de esta Ley;

IX. Recopilar y remitir periódicamente a la Secretaría la información técnica, administrativa y territorial necesaria para el monitoreo de esta Ley, y

X. Participar en las mesas técnicas, comités especializados, foros y procesos de consulta establecidos en el marco de esta Ley, así como colaborar en su evaluación y mejora continua.

Artículo 9.- La Secretaría de Medio Ambiente del Estado, en coordinación con los municipios, deberá revisar y actualizar, por lo menos cada tres años, los lineamientos técnicos, metodologías, criterios de evaluación, guías y estándares obligatorios para la aplicación de esta Ley.

Los lineamientos deberán publicarse y mantenerse disponibles en el Periódico Oficial del Estado y en medios digitales abiertos para consulta de la ciudadanía, desarrolladores y autoridades competentes.

CAPÍTULO IV

INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN Y SEGUIMIENTO

Artículo 10.- Para garantizar la correcta implementación de esta Ley, los municipios integrantes de la Zona Metropolitana de Monterrey y la Secretaría de Medio Ambiente del Estado deberán actualizar de manera coordinada los siguientes instrumentos de planeación y seguimiento:

I. Planes Municipales de Desarrollo Urbano y sus Programas o Planes Parciales, que deberán incorporar los principios, lineamientos y criterios de la Ciudad de 15 Minutos;

II. Atlas de riesgos, estudios de impacto urbano y ambiental y demás herramientas técnicas que permitan orientar el crecimiento ordenado y resiliente, y

III. Plan Anual Metropolitano de Inversiones Urbanas, previsto en esta Ley.

La Secretaría de Medio Ambiente del Estado realizará una evaluación quinquenal integral de los resultados de la Ley, que incluirá el análisis de indicadores técnicos, sociales y ambientales, la revisión del funcionamiento de los subcentros urbanos, la efectividad de los incentivos y las recomendaciones del Consejo Consultivo Ciudadano. Los resultados se publicarán íntegramente en medios digitales oficiales y servirán como base para proponer ajustes o reformas a esta Ley.

CAPÍTULO V

COORDINACIÓN METROPOLITANA

Artículo 11.- Para la efectiva aplicación de esta Ley en la Zona Metropolitana de Monterrey, los municipios integrantes y la Secretaría de Medio Ambiente del Estado deberán establecer los siguientes mecanismos de coordinación metropolitana:

I. Mesa Técnica Metropolitana Permanente, convocada y coordinada por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, integrada por representantes técnicos de cada municipio, con el objeto de:

a) Revisar, armonizar y dar seguimiento a los Planes Municipales de Desarrollo Urbano y su congruencia con los lineamientos metropolitanos.

b) Validar la delimitación de Subcentros Urbanos de Proximidad y Áreas de Reversión Urbana.

c) Coordinar proyectos de infraestructura metropolitana, redes de movilidad activa y equipamientos estratégicos.

II. Convenios de Coordinación Metropolitana, que serán obligatorios para:

a) La implementación conjunta de proyectos estratégicos (redes de movilidad activa, parques metropolitanos, equipamientos regionales)

b) El establecimiento de criterios técnicos comunes en materia de densidades, vivienda social, cesión de suelo, espacio público y cobertura vegetal mínima.

c) La aplicación uniforme de incentivos y sanciones metropolitanas previstas en esta Ley.

IV. Plan Anual Metropolitano de Inversiones Urbanas, coordinado por la Secretaría, que integrará las obras, programas y proyectos priorizados por los municipios, asegurando coherencia con los objetivos de la Ciudad de 15 Minutos y la distribución equitativa de recursos del Fondo Metropolitano para la Proximidad Urbana.

Artículo 12.- En caso de desacuerdo o conflicto de competencia entre la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y los municipios integrantes de la Zona Metropolitana de Monterrey, o entre dos o más municipios, relacionado con la interpretación, aplicación o ejecución de esta Ley, se establecerá un procedimiento de solución de controversias.

Este procedimiento consistirá en:

I. Agotar instancias de diálogo técnico en la Mesa Técnica Metropolitana Permanente, y

II. De no alcanzarse acuerdo, cualquiera de las partes podrá solicitar la intervención de una Comisión de Mediación Metropolitana integrada por:

a) Un representante de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.

b) Un representante del municipio o municipios involucrados.

c) Un representante neutral designado por el Consejo Consultivo Ciudadano.

Las recomendaciones de la Comisión de Mediación Metropolitana tendrán carácter no vinculante, pero deberán ser consideradas antes de acudir a las instancias jurisdiccionales o administrativas previstas en esta Ley y en la legislación aplicable.

CAPÍTULO VI

ESTRUCTURA ESPACIAL, HÁBITAT Y PROXIMIDAD URBANA

Artículo 13.- Se reconoce como parte del derecho a la ciudad, el derecho de toda persona a habitar un entorno urbano digno, mixto, accesible y próximo a servicios esenciales como salud, educación, movilidad, empleo, recreación y abasto. Este derecho implica la obligación del Estado y de los municipios de garantizar condiciones territoriales que favorezcan la equidad urbana, la sostenibilidad y la vida comunitaria de proximidad.

En cumplimiento de este derecho, todo nuevo desarrollo urbano deberá garantizar que sus residentes cuenten con acceso efectivo, dentro de un radio caminable o ciclable de quince minutos desde el acceso principal del proyecto, a los siguientes servicios

- I. Transporte público de calidad;**
- II. Centros de atención médica primaria o de urgencias;**
- III. Instituciones educativas de nivel básico y medio superior;**
- IV. Espacios públicos de recreación y convivencia;**
- V. Áreas verdes y parques con infraestructura para la actividad física;**
- VI. Establecimientos de abasto cotidiano (tiendas, mercados, supermercados), y**
- VII. Centros de empleo o zonas laborales activas.**

La distancia de accesibilidad a estos servicios se medirá por rutas reales peatonales o ciclistas verificables, y no en línea recta. Los desarrolladores deberán presentar mapas georreferenciados con evidencia técnica y gráfica que demuestre el cumplimiento del acceso efectivo a cada uno de los servicios señalados.

La autorización de proyectos de desarrollo urbano dentro de las Zonas de Densificación Prioritarias requerirá que los terrenos y el entorno inmediato cuenten con acceso funcional y capacidad remanente a redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones. La existencia y suficiencia de estas redes será verificada como parte de los criterios técnicos para garantizar que el desarrollo propuesto sea viable y sustentable.

Se considerará que un desarrollo cumple con la obligación de proximidad funcional cuando:

- I. Integre directamente dentro del predio del desarrollo los servicios mencionados, y**
- II. acredite, mediante información técnica válida, que dichos servicios ya existen en el entorno inmediato y son accesibles conforme a los criterios establecidos.**

La Secretaría de Medio Ambiente del Estado, en coordinación con las direcciones municipales de desarrollo urbano, evaluará el cumplimiento de estos requisitos como condición previa para el otorgamiento de permisos de construcción, factibilidades de uso de suelo, licencias de funcionamiento o acceso a incentivos establecidos en esta Ley.

Artículo 14.- Se declarará como Zona de Densificación Prioritaria (ZDP) cualquier polígono o conjunto habitacional que cumpla con los siguientes criterios:

- I. El centroide del proyecto o el portal de acceso deberá ubicarse a una distancia no superior a 800 metros, medidos en trazo peatonal continuo, de un nodo de transporte masivo (como una estación de Metro o un nodo de 3 o más líneas de autobús), ya sea existente o en construcción con financiamiento aprobado. Como alternativa, la distancia no deberá exceder los 12 minutos caminando a una velocidad promedio de 5 km/h;**

II. La zona deberá contar con capacidad suficiente para el número de habitantes proyectados en redes de agua potable, drenaje sanitario, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones, o bien, un programa de obra con fecha cierta de terminación menor a 24 meses;

III. Las calles deben permitir la creación de banquetas de al menos 2.5 metros continuas diseñadas con inclusividad universal, con arbolado de sombra al menos cada 10 metros, o un programa de plantación comprometido y debidamente garantizado, y

IV. Para ser activada, la ZDP deberá cumplir con un Índice de Amenidades Esenciales (IAE) igual o superior a 1.0 en el área dentro de 800 metros de distancia del proyecto, calculado mediante la siguiente fórmula:

$$IAE = \frac{E + S + P + A}{4}$$

Donde:

E (Escuela): Se considera la existencia de una escuela básica (que puede ser preescolar, primaria o secundaria) en el área.

S (Salud): Se refiere a la proximidad de servicios de salud primaria, como una clínica, una unidad de medicina, centro de salud, o consultorio médico.

P (Público): Incluye espacios públicos, como parques, bibliotecas o cualquier espacio público que tenga una superficie igual o superior a 2,000 metros cuadrados en total (m²).

A (Abasto y servicios): Establecimientos como cines, bares, restaurantes, gimnasios, guarderías, estancias infantiles, ATMs, sucursales bancarias, estación de policía, oficinas de servicios estatales, oficinas municipales, farmacias 24 hrs, ferreterías, lavanderías, tiendas de conveniencia, y supermercados. Para cumplir con este punto, la ZDP deberá contar con al menos 10 establecimientos de este tipo dentro de los 800 metros del centro del desarrollo o de su portal principal, o demostrar en el proyecto del desarrollo que existen o existirán dentro del proyecto los locales comerciales dedicados y suficientes para que se instalen estos establecimientos.

Cada componente tendrá un valor de 1 si está dentro de los 800 metros de trazo peatonal continuo, y 0 en caso contrario.

Una vez que una zona sea identificada como Zona de Densificación Prioritaria, se activará para la reorientación de los apoyos destinados al desarrollo habitacional y urbano, priorizando aquellas que cumplan con todos los requisitos establecidos en la presente disposición.

Las Zonas de Densificación Prioritaria serán revisadas periódicamente, al menos cada tres años, para evaluar si mantienen las condiciones necesarias para ser consideradas como tales. En caso de que no se cumplan los criterios establecidos, se podrá reubicar los recursos destinados a ellas a otras zonas más necesitadas.

Artículo 15.- En las Zonas de Densificación Prioritaria, las disposiciones urbanísticas y de edificación deberán orientarse a consolidar barrios compactos, activos y accesibles, constituyendo la antítesis del modelo suburbano disperso. Para tal efecto, los proyectos que se desarrollen dentro de estas zonas deberán cumplir, al menos, con los siguientes parámetros:

I. Acreditar una densidad mínima de 50 viviendas por hectárea en el polígono o conjunto habitacional, considerada como la masa crítica necesaria para sostener actividades económicas de proximidad y servicios de transporte público eficientes;

II. Incorporar una planta baja activa con una altura mínima libre de 4.20 metros, destinada preferentemente a usos comerciales, de servicios, equipamiento comunitario o actividades abiertas al espacio público, favoreciendo la interacción urbana y la seguridad basada en la presencia continua de personas;

III. Establecer un número máximo, y no mínimo, de cajones de estacionamiento por vivienda o unidad privativa, de conformidad con los lineamientos que emita la Secretaría de Medio Ambiente y la normativa municipal aplicable, privilegiando el uso del transporte público, la movilidad activa y la reducción de la dependencia del automóvil particular, y

IV. Prever bahías o espacios designados para carga y descarga de mercancías, paquetería, servicios y transporte de plataformas digitales, integrados al diseño vial y peatonal del proyecto, de forma que no obstruyan la circulación segura de peatones, ciclistas y transporte público.

Los municipios deberán ajustar sus reglamentos de construcción y normas de desarrollo urbano para armonizar estos criterios con sus disposiciones locales, garantizando que las Zonas de Densificación Prioritaria se consoliden como barrios urbanos diseñados para las personas, con usos mixtos, vitalidad a nivel de calle y accesibilidad universal.

Artículo 16.- Cada municipio integrante de la Zona Metropolitana de Monterrey deberá delimitar, planificar, consolidar y fortalecer Subcentros Urbanos de Proximidad, entendidos como unidades territoriales integradas y autosuficientes que articulen usos mixtos, movilidad activa, equipamientos y espacios públicos de calidad.

Dichos subcentros deberán contar, al menos, con los siguientes componentes funcionales:

I. Equipamiento educativo, de salud, cultural y deportivo de cobertura básica;

II. Comercio local y servicios de barrio de abastecimiento diario;

III. Empleo de proximidad mediante actividades económicas inofensivas, talleres y oficios;

IV. Espacios públicos accesibles, seguros, diversos y de calidad urbana, y

V. Red de conectividad peatonal y ciclista continua e incluyente.

Artículo 17.- En cada Subcentro Urbano de Proximidad deberá establecerse una red jerarquizada de espacios públicos verdes, seguros, accesibles, inclusivos y

multifuncionales, de alcance barrial, con una cobertura efectiva a una distancia máxima de 800 metros desde las viviendas circundantes. Esta red será considerada equipamiento estratégico prioritario.

Artículo 18.- Los nuevos desarrollos urbanos, así como las intervenciones de reconversión o renovación urbana, deberán incorporar una cobertura vegetal mínima del 25% de la superficie total del predio, mediante árboles nativos de sombra, jardines de infiltración, techos verdes, corredores ecológicos y superficies permeables. La vegetación deberá integrarse al entorno urbano de forma funcional, estética y climáticamente resiliente.

Artículo 19.- Los municipios, en coordinación metropolitana, deberán diseñar, implementar y mantener una Red Metropolitana de Movilidad Activa, continua e intermodal, que integre ciclovías segregadas, sendas peatonales seguras, estacionamientos de bicicletas, infraestructura para micro transporte eléctrico y sistemas de conexión con nodos de transporte masivo. Esta red deberá garantizar accesibilidad universal y conexión directa entre subcentros urbanos, equipamientos y zonas habitacionales.

Artículo 20.- Se promoverá la adopción progresiva de esquemas de calles compartidas en zonas residenciales, comerciales y mixtas dentro de los Subcentros Urbanos de Proximidad. Estas calles darán prioridad a la circulación segura de peatones y bicicletas, mediante el rediseño del espacio vial, la reducción de velocidades y la incorporación de elementos de pacificación del tráfico, garantizando que la sección vial permita banquetas continuas con un ancho mínimo libre de dos punto cinco metros, arboladas y diseñadas bajo criterios de accesibilidad universal e inclusión.

Artículo 21.- Se otorgarán incentivos normativos, fiscales y de gestión a proyectos habitacionales que cumplan con las siguientes condiciones:

- I. Estar localizados a menos de 800 metros lineales de una estación o parada de transporte público masivo o estructurado;**
- II. Incluir usos mixtos, porcentajes definidos de vivienda social y medidas de mitigación ambiental, y**
- III. Respetar los umbrales de capacidad de carga ambiental, vial y de servicios del entorno inmediato.**

Los municipios establecerán los criterios específicos para la evaluación de estos proyectos en sus instrumentos de planeación.

Artículo 22.- Los proyectos inmobiliarios que acrediten, mediante dictamen técnico validado, el cumplimiento de estándares superiores a los mínimos establecidos en esta Ley podrá acceder a incentivos urbanísticos, fiscales y de gestión, tales como:

- I. Incremento de coeficientes de utilización de suelo o densidad habitacional, dentro de los límites técnicos compatibles con la infraestructura urbana del entorno inmediato;**

II. Reducción parcial de contribuciones municipales, condicionada a la verificación del impacto urbano positivo;

III. Prioridad en la atención y resolución de trámites administrativos, incluidos licencias, factibilidades y cambios de uso de suelo, y

IV. Reconocimiento público, certificaciones oficiales y visibilidad institucional como ejemplo de buenas prácticas urbanas.

Para ser elegibles, los proyectos deberán incorporar de forma verificable al menos uno de los siguientes criterios:

I. Proporción de áreas verdes o espacios públicos accesibles significativamente superior a lo requerido por la normatividad local;

II. Integración efectiva de vivienda de interés social dentro del desarrollo, con diseño equitativo y condiciones dignas de habitabilidad;

III. Infraestructura de movilidad sostenible, como ciclovías, andadores universales, estaciones de micro transporte o conexión con sistemas de transporte masivo;

IV. Aplicación de estrategias de eficiencia energética, construcción sustentable o generación de energías limpias in situ, y

V. Inclusión de mecanismos de participación vecinal, consulta comunitaria o corresponsabilidad para la gestión de espacios comunes.

Artículo 23.- Se crearán Áreas de Reconversión Urbana en polígonos previamente definidos con características de subutilización, deterioro o uso industrial en declive, priorizando su transformación en tejidos urbanos mixtos, habitacionales y sostenibles, mediante intervenciones integrales de infraestructura, espacio público, equipamiento y movilidad.

Artículo 24.- Los Planes Municipales de Desarrollo Urbano deberán priorizar la delimitación y consolidación de zonas habitacionales mixtas dentro del suelo urbano consolidado. Estas zonas deberán caracterizarse por densidades medias y usos combinados que garanticen la proximidad funcional entre la vivienda, los centros de trabajo, los servicios básicos y los espacios de recreación, orientándose hacia la autosuficiencia territorial y el fortalecimiento de la cohesión social.

Artículo 25.- Los desarrollos ubicados fuera del tejido urbano continuo serán considerados Territorios Urbanizables con Desarrollo Condicionado, y deberán cumplir, al menos, con las siguientes condiciones previas:

I. Contar con un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental aprobado;

II. Asegurar la provisión previa o simultánea de transporte público, espacio público y equipamientos básicos, y

III. Ser evaluados y aprobados por el Consejo.

Artículo 26.- Con el objeto de agilizar la revitalización de barrios con vocación de densificación y reducir la discrecionalidad administrativa, se crea la Constancia de Cumplimiento por Fórmula (CCF), como mecanismo de licenciamiento automático aplicable a proyectos localizados en Zonas de Densificación Prioritaria, mismo que será tramitado y expedido por la autoridad municipal competente con base en la metodología y formatos que emita la Secretaría de Medio Ambiente.

Cuando un proyecto urbano acredite de manera objetiva el cumplimiento de la totalidad de los criterios normativos aplicables a las Zonas de Densificación Prioritaria previstos en esta Ley, y obtenga la CCF emitida por la autoridad municipal competente, esta quedará obligada a expedir la licencia de construcción y las autorizaciones urbanísticas correspondientes en un plazo máximo de treinta días hábiles, contados a partir de la recepción completa del expediente

Para efectos del presente artículo, se considera que un proyecto cumple de forma objetiva cuando:

I. Acredita, mediante planos, memorias de cálculo, estudios técnicos y demás documentación idónea, el cumplimiento de los criterios de localización, infraestructura, amenidades esenciales y parámetros urbanísticos mínimos establecidos para las Zonas de Densificación Prioritaria, incluyendo el Índice de Amenidades Esenciales;

II. Presente la ficha técnica estandarizada de CCF emitida por la Secretaría de Medio Ambiente, debidamente llenada y firmada por la persona profesional responsable, en la que se consignen de manera verificable todos los indicadores requeridos, misma que será evaluada y validada por la autoridad municipal competente, y

III. No presenta incompatibilidades con los atlas de riesgo, las disposiciones de protección civil ni con las restricciones ambientales o patrimoniales aplicables al polígono.

Transcurrido el plazo señalado en el segundo párrafo sin que la autoridad municipal emita resolución debidamente fundada y motivada que niegue la CCF por incumplimiento de alguno de los criterios establecidos en este artículo, se entenderá otorgada la Constancia de Cumplimiento por Fórmula para todos los efectos administrativos conducentes, siempre que la persona promovente haya cumplido íntegramente con los requisitos y haya declarado bajo protesta de decir verdad la veracidad de la información presentada, sin perjuicio de las facultades de verificación y sanción posteriores en caso de falsedad de la información o modificación sustancial del proyecto aprobado.

La omisión injustificada de la autoridad municipal para resolver dentro del plazo establecido constituirá falta administrativa grave, en los términos de la legislación aplicable en materia de responsabilidades administrativas, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales que procedan por la expedición tácita de constancias en contravención a la presente Ley y a la normativa de desarrollo urbano.

La Secretaría de Medio Ambiente establecerá, mediante disposiciones de carácter general, los formatos, manuales técnicos y procedimientos digitales para el registro, seguimiento y publicidad de las CCF, así como los criterios mínimos que deberán observar las

autoridades municipales al validarlas, garantizando transparencia, trazabilidad y acceso público a la información.

Lo dispuesto en el presente artículo constituye un mecanismo especial de licenciamiento automático aplicable exclusivamente a proyectos localizados en Zonas de Densificación Prioritaria, y se interpretará sin perjuicio de las evaluaciones técnicas de cumplimiento integral y demás disposiciones generales previstas en esta Ley.

Artículo 27.- Todo proyecto urbano aprobado conforme a esta Ley deberá cumplir con los compromisos establecidos en materia de densidad, usos mixtos, mitigación ambiental, inclusión social, accesibilidad y proximidad.

En caso de incumplimiento, la autoridad competente podrá aplicar las siguientes medidas, de manera proporcional a la gravedad del caso:

- I. Amonestación formal y requerimiento de subsanación en plazo determinado;**
- II. Suspensión de incentivos, apoyos o beneficios hasta el cumplimiento verificado;**
- III. Revocación de permisos, autorizaciones o beneficios otorgados si se comprueba un incumplimiento grave o reiterado, y**
- IV. Inhabilitación temporal para acceder a beneficios de esta Ley, cuando exista dolo, afectación al interés público o simulación de cumplimiento.**

Estas medidas se adoptarán con base en procedimientos administrativos, garantizando el derecho de audiencia y defensa, sin perjuicio de otras responsabilidades legales aplicables.

CAPÍTULO VII

GOBERNANZA DEMOCRÁTICA Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Artículo 28.- Se crea el Consejo Consultivo Ciudadano para el Desarrollo Urbano de Proximidad de la Zona Metropolitana de Monterrey, como órgano colegiado, honorífico y de participación social, con funciones consultivas, asesoras, evaluadoras y propositivas en el marco de esta Ley.

El Consejo será autónomo en sus opiniones, plural en su integración, técnico en su funcionamiento y promoverá la inclusión y la representación diversa de la ciudadanía.

Artículo 29.- El Consejo estará integrado, como mínimo, por:

- I. Un representante designado por cada municipio integrante de la Zona Metropolitana de Monterrey;**
- II. Dos representantes de organizaciones vecinales o comunitarias legalmente constituidas;**
- III. Dos representantes de instituciones académicas, centros de investigación o especialistas en desarrollo urbano, movilidad o medio ambiente;**

IV. Dos representantes del sector privado vinculado al desarrollo urbano, vivienda o movilidad sostenible;

V. Un representante de colegios profesionales de arquitectos, urbanistas o ingenieros civiles, y

VI. Un representante de organizaciones ambientalistas legalmente registradas.

Los integrantes serán designados por un período de tres años, renovable por una sola ocasión. Su cargo será honorífico y no remunerado

La designación deberá garantizar la paridad de género y la inclusión de grupos vulnerables.

Artículo 30.- Los Ayuntamientos, instituciones, organizaciones y colegios profesionales deberán designar a sus representantes al Consejo Consultivo Ciudadano mediante procedimientos transparentes, garantizando:

I. Convocatorias públicas abiertas;

II. Revisión de perfiles con experiencia en urbanismo, medio ambiente, participación ciudadana o desarrollo sostenible;

III. Plazo máximo de sesenta días naturales para la designación respectiva a partir de la entrada en vigor del presente Decreto o de la vacante que corresponda, y

IV. En caso de incumplimiento, la Secretaría de Medio Ambiente podrá emitir una convocatoria complementaria para asegurar la integración total del Consejo.

Artículo 31.- Son atribuciones y responsabilidades fundamentales del Consejo Consultivo Ciudadano las siguientes, con el fin de garantizar su efectiva participación y contribución en la implementación, seguimiento y mejora continua de esta Ley:

I. Emitir recomendaciones, opiniones técnicas y propuestas para la implementación, seguimiento y mejora continua de esta Ley y sus disposiciones complementarias;

II. Proponer y coordinar estrategias de participación ciudadana, transparencia y comunicación pública;

III. Colaborar en el seguimiento y evaluación quinquenal de la Ley, mediante informes técnicos y sociales;

IV. Convocar y facilitar foros, mesas de trabajo, consultas ciudadanas y procesos deliberativos inclusivos;

V. Revisar, evaluar y proponer ajustes a los lineamientos técnicos, criterios para incentivos y políticas públicas derivadas de esta Ley;

VI. Supervisar, mediante solicitudes fundadas de información, la congruencia entre los incentivos otorgados y el cumplimiento efectivo de compromisos asumidos por los desarrolladores;

VII. Formular recomendaciones a autoridades estatales, municipales y metropolitanas, y recibir respuesta fundada en caso de rechazo, y

VIII. Promover la capacitación y fortalecimiento institucional para el desarrollo urbano democrático y sustentable.

Artículo 32.- El Consejo contará con la siguiente estructura:

I. Presidencia, con carácter rotativo anual entre representantes ciudadanos, académicos y sociales;

II. Secretaría Técnica, encargada de funciones administrativas y de apoyo, a cargo de la Secretaría de Medio Ambiente, sin derecho a voto;

III. Coordinaciones temáticas que aborden áreas prioritarias como movilidad, vivienda, medio ambiente, espacio público y participación ciudadana, y

IV. Comités especializados de trabajo, integrados por miembros y expertos invitados.

Artículo 33.- Se crea la Comisión Técnica de Monitoreo y Evaluación como órgano especializado dentro del Consejo Consultivo Ciudadano, encargada de realizar el seguimiento sistemático de indicadores clave relacionados con el desarrollo urbano de proximidad en la Zona Metropolitana de Monterrey. La Comisión tendrá como funciones principales:

I. Definir y actualizar los indicadores técnicos que permitan medir aspectos como:

a) Acceso a servicios esenciales en un tiempo máximo de 15 minutos.

b) Equidad urbana y ambiental en los municipios.

c) Integración barrial y cohesión social.

d) Cumplimiento normativo y efectividad de políticas públicas vinculadas a esta Ley.

II. Recopilar, analizar y sistematizar datos relevantes para el monitoreo permanente del desarrollo urbano;

III. Elaborar informes técnicos periódicos para informar al Consejo Consultivo Ciudadano, autoridades y sociedad;

IV. Proponer recomendaciones basadas en evidencias técnicas para la mejora continua de políticas y acciones urbanas, y

V. Promover la transparencia mediante la publicación de datos e informes en formatos accesibles y abiertos para el control ciudadano.

La Comisión estará integrada por miembros con perfiles técnicos y especialistas designados por el Consejo, incluyendo representantes académicos, técnicos municipales y expertos en desarrollo urbano, movilidad y medio ambiente.

La Comisión sesionará de forma ordinaria conforme a lo establecido en el reglamento interno del Consejo y coordinará su trabajo con la Secretaría Técnica.

Toda la información y datos generados por la Comisión deberán ser publicados en formatos abiertos y accesibles, garantizando la transparencia y el acceso público. Estos datos estarán disponibles para la ciudadanía, académicos, organizaciones sociales y autoridades, con el fin de promover el control social, la evaluación participativa y la mejora continua de las políticas urbanas.

Artículo 34.- Son atribuciones de la Presidencia del Consejo, a fin de garantizar su adecuada representación y funcionamiento, las siguientes:

- I. Representar al Consejo ante autoridades, organismos y en actos públicos;**
- II. Convocar, presidir y moderar las sesiones ordinarias y extraordinarias;**
- III. Validar con su firma las actas, acuerdos, recomendaciones y demás documentos oficiales, y**
- IV. Fomentar la participación plural y equitativa en las actividades del Consejo.**

Artículo 35.- Corresponden a la Secretaría Técnica, para asegurar el adecuado apoyo administrativo y operativo del Consejo, las siguientes funciones

- I. Levantar, revisar y resguardar las actas de sesiones, acuerdos y documentos;**
- II. Dar seguimiento puntual al cumplimiento de acuerdos y solicitudes del Consejo;**
- III. Coordinar la logística, comunicación y difusión de las actividades, y**
- IV. Garantizar la accesibilidad y transparencia de la información generada.**

Artículo 36.- El Consejo sesionará, al menos, una vez por trimestre en forma ordinaria. Las sesiones extraordinarias podrán ser convocadas por la Presidencia o por al menos un tercio de sus integrantes.

El quórum necesario para validar las sesiones será la mayoría absoluta (mitad más uno) de los integrantes presentes.

Las decisiones se adoptarán por mayoría simple de los presentes. En caso de empate, la Presidencia tendrá voto de calidad.

Las sesiones serán públicas, salvo causa debidamente justificada y documentada, y sus registros serán accesibles a la ciudadanía en el portal digital oficial.

Artículo 37.- Las recomendaciones emitidas por el Consejo serán de carácter no vinculante. En caso de rechazo, las autoridades receptoras deberán emitir una respuesta fundada y por escrito, la cual será publicada junto con la recomendación original.

El Consejo podrá establecer mecanismos de seguimiento para evaluar la implementación de sus recomendaciones.

Artículo 38.- El Consejo deberá realizar una evaluación anual integral de su desempeño institucional, con el propósito de:

- I. Identificar fortalezas y áreas de oportunidad para mejorar su operatividad y alcance;**

- II. Fortalecer la participación ciudadana, la transparencia y el diálogo plural;**
- III. Medir el cumplimiento de sus funciones y atribuciones, y**
- IV. Rendir cuentas a la ciudadanía, autoridades competentes y órganos de control.**

Artículo 39.- La evaluación del desempeño se fundamenta, como mínimo, en los siguientes indicadores:

- I. Número y periodicidad de sesiones ordinarias y extraordinarias celebradas;**
- II. Porcentaje promedio de asistencia de los integrantes a las sesiones;**
- III. Número de recomendaciones emitidas y porcentaje de respuestas recibidas de autoridades;**
- IV. Número y variedad de procesos participativos organizados (foros, mesas, consultas)**
- V. Representatividad efectiva de los sectores sociales y técnicos integrados;**
- VI. Porcentaje de documentación y acuerdos publicados y accesibles públicamente, y**
- VII. Incidencia de las propuestas del Consejo en ajustes normativos, lineamientos o políticas públicas.**

Artículo 40.- Para la evaluación de cada indicador se emplea la siguiente escala de cumplimiento, que permitirá valorar de manera objetiva y sistemática el grado de avance:

- I. Cumplido: cuando se alcance o supere la meta establecida;**
- II. Cumplimiento parcial: cuando se evidencien avances pero no se cumpla completamente, y**
- III. No cumplido: cuando no exista evidencia suficiente de cumplimiento o avance.**

La metodología para la evaluación será aprobada por el Consejo dentro de los seis meses siguientes a su instalación, e incorporará criterios claros, indicadores cuantificables y espacios para aportes cualitativos.

Artículo 41.- El Consejo deberá elaborar y presentar un Informe Anual de Evaluación integral que incluya, entre otros aspectos, los siguientes elementos:

- I. Resultados cuantitativos y cualitativos por cada indicador;**
- II. Diagnóstico de fortalezas, retos y aprendizajes;**
- III. Propuestas y recomendaciones para la mejora continua, y**
- IV. Estrategias para fortalecer la participación ciudadana y la transparencia en el desarrollo urbano.**

El informe será aprobado por mayoría simple, publicado íntegramente en medios digitales oficiales y remitido a los Ayuntamientos.

Artículo 42.- Todo proyecto de desarrollo urbano que se someta a los beneficios, procedimientos o lineamientos de esta Ley y que abarque una superficie igual o mayor a una hectárea, o se ubique en zonas de atención prioritaria, barrios populares o áreas de reconversión urbana, deberá ser sometido a un proceso de revisión participativa, previo a su aprobación definitiva. Este proceso podrá incluir:

- I. Talleres deliberativos con vecinas y vecinos del área de influencia;**
- II. Mesas de trabajo técnico-comunitarias con especialistas y sociedad civil, y**
- III. Consulta pública con acceso digital a la información del proyecto y mecanismos de retroalimentación ciudadana.**

Los resultados del proceso participativo deberán ser sistematizados e integrados al expediente del proyecto, como insumo obligatorio para la decisión final.

Artículo 43.- Todo proyecto urbano de impacto igual o superior a una hectárea, o que se ubiquen en zonas de atención prioritaria, barrios populares o áreas de reconversión urbana, deberá someterse a un proceso de consulta pública previo a su aprobación definitiva. Este proceso incluirá, al menos:

- I. Publicación digital del expediente del proyecto, incluyendo memoria técnica y estudios de impacto;**
- II. Plazo mínimo de treinta días naturales para que la ciudadanía formule observaciones, y**
- III. Talleres o mesas de trabajo presenciales o virtuales con participación de vecinos, colectivos y especialistas.**

La autoridad competente deberá emitir una respuesta fundada y motivada a las observaciones recibidas, antes de resolver la autorización del proyecto. Estas respuestas deberán publicarse junto con la versión final del proyecto.

Se garantiza el derecho de acceso a la información urbanística y técnica relacionada con proyectos, instrumentos de planeación y evaluaciones previstas en esta Ley. Esta información deberá publicarse en formatos digitales abiertos, claros y actualizados.

CAPÍTULO VIII

FINANCIAMIENTO Y FONDO METROPOLITANO PARA LA PROXIMIDAD URBANA

Artículo 44.- El Fondo Metropolitano para la Proximidad Urbana se destinará exclusivamente a financiar proyectos y programas de movilidad activa, espacio público accesible, vivienda social, infraestructura verde, reconversión urbana y fortalecimiento institucional.

Artículo 45.- Los recursos del Fondo podrán obtenerse de las siguientes fuentes:

- I. Asignaciones del presupuesto estatal y municipal;**
- II. Multas impuestas conforme a lo establecido en esta Ley;**

III. Aportaciones y donativos de personas físicas o morales, y

IV. Convenios de colaboración, cooperación técnica y financiamiento de organismos nacionales e internacionales.

Artículo 46.- La Secretaría de Medio Ambiente del Estado administrará el Fondo, con participación del Consejo Consultivo Ciudadano, y deberá:

I. Publicar anualmente los criterios de priorización y asignación de recursos;

II. Elaborar un informe anual financiero y de resultados, y

III. Garantizar la transparencia, rendición de cuentas y seguimiento público de los proyectos financiados.

La Secretaría de Medio Ambiente del Estado deberá presentar ante el Congreso del Estado un informe financiero anual sobre el cumplimiento de las aportaciones mínimas de cada municipio y del propio Estado al Fondo. Dicho informe será público, transparente y deberá incluir recomendaciones para fortalecer la sostenibilidad financiera del Fondo.

Artículo 47.- La aplicación de incentivos fiscales, exenciones, reducciones de contribuciones y captación de plusvalías derivadas de esta Ley deberá realizarse en coordinación con las autoridades hacendarias municipales, respetando la autonomía financiera y las disposiciones contenidas en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León.

Los lineamientos específicos se determinarán en convenios de coordinación fiscal que deberán ser aprobados por los Ayuntamientos correspondientes.

CAPÍTULO IX

ACTUALIZACIÓN Y MEJORA CONTINUA

Artículo 48.- La Secretaría de Medio Ambiente del Estado, con participación del Consejo Consultivo Ciudadano, realizará cada cinco años una evaluación integral de la implementación de esta Ley, que incluirá:

I. Análisis de indicadores de proximidad funcional, sostenibilidad, equidad y participación ciudadana;

II. Diagnóstico de resultados y retos, y

III. Propuestas de reforma y mejora normativa.

Artículo 49.- La evaluación quinquenal se publicará de manera íntegra en medios digitales oficiales y se presentará a los Ayuntamientos de la Zona Metropolitana de Monterrey, quienes deberán considerarla para la actualización de sus instrumentos de planeación y políticas públicas.

Artículo 50.- La Secretaría de Medio Ambiente del Estado, en coordinación con el Consejo Consultivo Ciudadano, deberá elaborar y publicar en formato digital abierto:

- I. El Reglamento Interno del Consejo Consultivo Ciudadano;
- II. El Manual de Procedimientos para la aplicación de incentivos urbanísticos y fiscales, y
- III. El Protocolo de evaluación técnica y verificación de proyectos.

Dichos instrumentos deberán actualizarse, al menos, cada tres años, asegurando su congruencia con la evaluación quinquenal de esta Ley.

CAPÍTULO X

SANCIONES

Artículo 51.- Las personas físicas o morales, públicas o privadas, que incurran en incumplimiento de las disposiciones de esta Ley, su reglamento, lineamientos técnicos, criterios metropolitanos o los compromisos establecidos mediante dictámenes técnicos, autorizaciones o convenios, serán sujetas a sanciones administrativas, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales o ambientales a que haya lugar conforme a la legislación aplicable.

Artículo 52.- Las sanciones serán impuestas por la autoridad competente, conforme a un procedimiento administrativo que garantice el derecho de audiencia, defensa, legalidad, proporcionalidad y debido proceso. Las sanciones podrán consistir en:

- I. Amonestación con apercibimiento por escrito;
- II. Multa económica proporcional a la gravedad de la infracción, la intencionalidad del acto y el valor total del proyecto, sin exceder los límites previstos por la legislación estatal;
- III. Suspensión temporal de licencias, autorizaciones, beneficios o incentivos otorgados conforme a esta Ley;
- IV. Revocación definitiva de autorizaciones, dictámenes técnicos o beneficios, previa verificación del incumplimiento grave o reiterado;
- V. Clausura temporal o definitiva de obras, actividades o desarrollos que contravengan esta Ley;
- VI. Inhabilitación temporal, hasta por cinco años, para participar en programas, incentivos o autorizaciones derivadas de esta Ley, y
- VII. Obligación de reparar el daño urbano, social o ambiental causado, conforme al principio de restauración integral del entorno.

Además, la autoridad competente podrá imponer las siguientes modalidades específicas de sanción, cuando lo justifiquen la gravedad de la falta o la conducta dolosa del infractor:

- I. Negación de licencias de construcción, factibilidad o habitabilidad, cuando el proyecto incumpla con los criterios mínimos de proximidad funcional, equipamiento, vivienda social o sostenibilidad establecidos en esta Ley;

II. Clausura total o parcial de la obra, en caso de ejecución sin autorización válida o incumplimiento grave de los compromisos aprobados, y

III. Multa específica equivalente al 10% del valor catastral estimado del proyecto, en casos de simulación de cumplimiento, falsedad documental o reincidencia comprobada.

La aplicación de las sanciones se realizará atendiendo a los principios de legalidad, transparencia, equidad y protección del interés público.

Las medidas correctivas previstas en el artículo 27 de esta Ley constituyen mecanismos específicos para garantizar el cumplimiento de los compromisos asumidos por los proyectos urbanos aprobados, y se aplicarán conforme a la naturaleza y gravedad del incumplimiento detectado. Estas medidas forman parte integral del régimen de sanciones establecido en el Capítulo VI, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones adicionales que correspondan cuando el incumplimiento genere afectaciones graves, reiteradas o dolosas al entorno urbano, social o ambiental.

Artículo 53.- Se considerarán infracciones a esta Ley todas aquellas acciones u omisiones que contravengan sus disposiciones, compromisos derivados o lineamientos técnicos aplicables. En particular, constituyen infracciones, entre otras:

I. Presentar información falsa, alterada, incompleta u omitir deliberadamente datos relevantes en solicitudes, dictámenes técnicos o procesos participativos;

II. Incumplir con los criterios de proximidad funcional, inclusión social, sostenibilidad ambiental, accesibilidad o equipamiento establecidos en el proyecto aprobado;

III. Modificar sin autorización las características del proyecto durante su ejecución, operación o mantenimiento;

IV. Omitir o incumplir con las evaluaciones técnicas, sociales o ambientales posteriores a la ejecución del proyecto, cuando éstas sean obligatorias;

V. Evadir o simular procesos de participación ciudadana requeridos en la planificación y diseño del proyecto;

VI. No garantizar las cesiones obligatorias de suelo para espacio público o vivienda social conforme a lo estipulado, y

VII. Impedir, obstruir o retrasar deliberadamente la supervisión técnica de cumplimiento por parte de las autoridades o del Consejo Consultivo Ciudadano.

Artículo 54.- Las sanciones establecidas en esta Ley serán aplicadas de forma proporcional, atendiendo a los siguientes criterios para su adecuada graduación:

I. La intencionalidad, dolo, negligencia o reincidencia del infractor;

II. La gravedad del daño ocasionado al entorno urbano, al equilibrio ambiental o a los derechos colectivos de la ciudadanía;

III. La magnitud del incumplimiento en relación con los principios rectores de esta Ley:

IV. El nivel de cooperación del infractor para la subsanación voluntaria, mitigación de impactos o restitución del entorno afectado, y

V. La afectación directa a zonas de atención prioritaria, barrios populares, subcentros urbanos o áreas de reconversión definidas por la planeación metropolitana.

Artículo 55.- Cuando la infracción cause una afectación concreta a la funcionalidad del entorno, a la infraestructura urbana o al bienestar colectivo, la autoridad competente podrá ordenar, además de las sanciones, la implementación obligatoria de medidas de:

I. Compensación ambiental, urbana o social;

II. Rehabilitación de espacios públicos o equipamientos afectados;

III. Incorporación forzosa de elementos omitidos en el proyecto original (vivienda social, vegetación, movilidad activa, etc.);

IV. Participación obligatoria en procesos comunitarios de consulta, escucha y corresponsabilidad barrial, y

V. Auditoría técnica externa y publicación de resultados como medida de transparencia correctiva.

El incumplimiento de estas medidas podrá dar lugar a la revocación total del proyecto y la imposición de sanciones adicionales.

Artículo 56.- Los ingresos recaudados por concepto de multas impuestas en el marco de esta Ley se destinarán de manera exclusiva al Fondo Metropolitano para la Proximidad Urbana, el cual será administrado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, con participación del Consejo Consultivo Ciudadano. Este fondo financiará de forma prioritaria:

I. Proyectos públicos de movilidad activa, espacio público accesible, vivienda social e infraestructura verde;

II. Intervenciones en subcentros urbanos de alta vulnerabilidad o baja dotación de servicios esenciales;

III. Procesos participativos de mejora barrial, reconversión urbana y regeneración de entornos degradados, y

IV. Capacitación técnica y fortalecimiento institucional de los municipios en materia de desarrollo urbano sostenible.

La Secretaría deberá publicar de manera anual y en formatos abiertos el informe financiero del Fondo, su destino programático, indicadores de impacto y mecanismos de evaluación social.

CAPÍTULO XI

IMPUGNACIONES

Artículo 57.- Las resoluciones, actos administrativos y sanciones dictadas en aplicación de esta Ley podrán ser impugnadas por las personas físicas o morales afectadas, mediante los recursos administrativos previstos en la legislación estatal aplicable, sin perjuicio del derecho de acudir a la vía jurisdiccional correspondiente o de ejercer cualquier otro medio de defensa establecido en la normatividad vigente.

Artículo 58.- El recurso administrativo deberá interponerse por escrito dentro de un plazo de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al que surta efectos la notificación del acto o resolución impugnada, salvo disposición expresa en contrario en la legislación aplicable

Artículo 59.- La interposición del recurso deberá cumplir, como mínimo, con los siguientes requisitos:

- I. Nombre, domicilio y, en su caso, medio electrónico para notificaciones del promovente;
- II. Identificación del acto o resolución impugnada;
- III. La autoridad que lo emitió;
- IV. Agravios o motivos de inconformidad;
- V. Pruebas que se ofrezcan y documentos que las sustenten, y
- VI. Firma del promovente o de su representante legal.

Artículo 60.- Admitido el recurso, la autoridad competente deberá:

- I. Notificar su admisión al promovente y, en su caso, a terceros interesados dentro de los cinco días hábiles siguientes;
- II. Señalar un plazo máximo de diez días hábiles para la presentación de pruebas adicionales o alegatos;
- III. Abrir, de considerarlo necesario, una etapa de audiencia para escuchar al promovente, a la autoridad emisora y a terceros interesados, y
- IV. Emitir la resolución definitiva, debidamente fundada y motivada, dentro de un plazo máximo de cuarenta días hábiles contados a partir de la admisión del recurso.

Artículo 61.- La resolución que resuelva el recurso administrativo deberá notificarse formalmente a la persona promovente, conteniendo:

- I. Relación sucinta de hechos;
- II. Análisis de agravios y prueba
- III. Fundamentos legales y motivación, y

IV. Sentido de la resolución: confirmación, modificación, revocación o nulidad del acto impugnado.

Artículo 62.- La interposición del recurso no suspenderá por sí misma la ejecución del acto o resolución impugnada. Sin embargo, la autoridad competente podrá conceder la suspensión provisional o definitiva, de manera fundada y motivada, cuando:

I. Se advierta la posibilidad de daños graves, irreparables o de difícil reparación al entorno urbano, ambiental o a los derechos colectivos; o

II. Existan elementos suficientes que indiquen la nulidad manifiesta del acto recurrido.

Artículo 63.- Contra las resoluciones que pongan fin a los recursos administrativos procederán, en su caso:

I. El juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa competente;

II. El juicio de amparo directo o indirecto, y

III. Otros medios de defensa o acciones previstas en la legislación estatal o federal aplicable.

Artículo 64.- De manera complementaria, la persona interesada o la autoridad competente podrán solicitar al Consejo Consultivo Ciudadano la emisión de opiniones técnicas o recomendaciones no vinculantes respecto del acto impugnado, que deberán emitirse dentro de un plazo de treinta días hábiles.

Artículo 65.- Las autoridades competentes deberán publicar de manera anual y en formatos abiertos un informe estadístico que incluya:

I. Número de recursos interpuestos;

II. Plazos de resolución;

III. Sentido de las resoluciones (confirmación, modificación, revocación o nulidad), y

IV. Medidas cautelares concedidas.

Artículo 66.- En todo aquello que no esté expresamente regulado por este Capítulo, se aplicarán de manera supletoria las disposiciones establecidas en materia contenciosa administrativa y de medios de defensa, siempre que resulten compatibles con la naturaleza y los fines de esta Ley, sin perjuicio de la aplicación directa de los principios generales de derecho, los derechos humanos reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos y ratificados por el Estado mexicano.

Artículo 67.- Toda persona o colectivo podrá ejercer medios de impugnación administrativa o jurisdiccional ante actos u omisiones de las autoridades que vulneren el derecho a la ciudad reconocido en esta Ley, incluyendo la negación injustificada de servicios esenciales, la exclusión territorial o la omisión de condiciones mínimas de habitabilidad y proximidad. Las autoridades competentes deberán garantizar el acceso

efectivo a estos mecanismos y facilitar la presentación de quejas, recursos o demandas, conforme a los principios de acceso a la justicia, tutela efectiva y protección de derechos colectivos.

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO.- La Secretaría de Medio Ambiente del Estado, en un plazo máximo de ciento ochenta (180) días naturales contados a partir de la entrada en vigor de este Decreto, deberá emitir los lineamientos técnicos, metodologías, criterios de evaluación, guías y estándares obligatorios para la correcta aplicación de esta Ley.

TERCERO.- Los municipios que integran la Zona Metropolitana de Monterrey deberán, en un plazo máximo de ciento ochenta (180) días naturales contados a partir de la publicación de los lineamientos técnicos emitidos por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, adecuar y armonizar sus Planes Municipales de Desarrollo Urbano para incorporar los principios, lineamientos y objetivos establecidos en la presente Ley; delimitar e incorporar formalmente los Subcentros Urbanos de Proximidad dentro de dichos instrumentos de planeación, definiendo su localización, características y cobertura; y establecer y reglamentar los incentivos normativos, fiscales o de gestión contemplados en esta Ley, a fin de promover desarrollos urbanos que cumplan y superen los estándares de proximidad funcional, sostenibilidad y equidad territorial.

CUARTO.- El Consejo Consultivo Ciudadano para el Desarrollo Urbano de Proximidad de la Zona Metropolitana de Monterrey deberá instalarse formalmente en un plazo máximo de ciento veinte (120) días naturales a partir de la entrada en vigor de este Decreto.

QUINTO.- El Fondo Metropolitano para la Proximidad Urbana deberá quedar constituido en un plazo máximo de ciento ochenta (180) días naturales a partir de la entrada en vigor de este Decreto.

SEXTO.- Los proyectos urbanísticos que cuenten con permisos o licencias expedidos antes de la entrada en vigor de esta Ley quedarán sujetos al régimen anterior, salvo que soliciten expresamente acogerse a los beneficios e incentivos establecidos en esta Ley.

SÉPTIMO.- Los procedimientos administrativos en trámite a la fecha de entrada en vigor de este Decreto continuarán sustanciándose conforme a las disposiciones vigentes al momento de su inicio.

No obstante, los proyectos urbanísticos con permisos vigentes ubicados en Subcentros Urbanos de Proximidad, Áreas de Reconversión Urbana o zonas de atención prioritaria deberán ser evaluados por la autoridad competente, en un plazo no mayor a ocho (8) meses, para determinar su grado de compatibilidad con los principios y estándares establecidos en esta Ley.

Esta evaluación no modificará automáticamente los derechos adquiridos, pero permitirá identificar ajustes técnicos o de gestión que puedan ser aplicables sin vulnerar la legalidad.

Los interesados podrán manifestar por escrito su voluntad de acogerse plenamente a esta Ley y a sus beneficios, conforme al procedimiento que determine la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.

OCTAVO.- La Secretaría de Medio Ambiente del Estado y los municipios podrán celebrar convenios de adecuación progresiva con los titulares de los proyectos señalados en el artículo anterior, a fin de establecer plazos, ajustes técnicos e incentivos para facilitar su alineación voluntaria con los objetivos y criterios de esta Ley.

Dichos convenios deberán garantizar certeza jurídica, gradualidad y proporcionalidad en su implementación.

NOVENO.- Se autoriza a la Secretaría de Medio Ambiente del Estado a diseñar y aplicar un programa de incentivos temporales para aquellos desarrollos privados preexistentes que decidan voluntariamente cumplir con los criterios de proximidad funcional, vivienda social, movilidad activa, vegetación mínima u otros componentes previstos en esta Ley.

Este programa podrá incluir beneficios fiscales, simplificación administrativa y acceso preferente a programas estatales de infraestructura, espacio público o equipamiento comunitario.

DÉCIMO.- La Secretaría de Medio Ambiente del Estado, en un plazo no mayor a trescientos sesenta y cinco (365) días contados a partir de la entrada en vigor de este Decreto, deberá emitir los lineamientos y criterios técnicos necesarios para armonizar las Zonas de Densificación Prioritaria previstas en esta Ley con las Zonas Densificación establecidas en la Ley de Frontera de Desarrollo Urbano y Densificación Sostenible del Estado de Nuevo León.

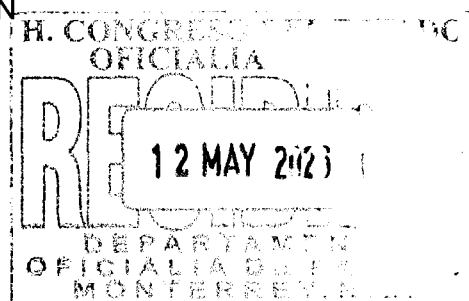
Dichos lineamientos deberán definir, al menos, los mecanismos de coordinación entre ambas leyes, los criterios de jerarquía y compatibilidad normativa, así como los procedimientos para la actualización conjunta de la delimitación de zonas y la evaluación de sus resultados.

Monterrey, Nuevo León a la fecha de su presentación



GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO

INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA SEPTUAGÉSIMA SÉPTIMA LEGISLATURA AL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN



H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVII Legislatura

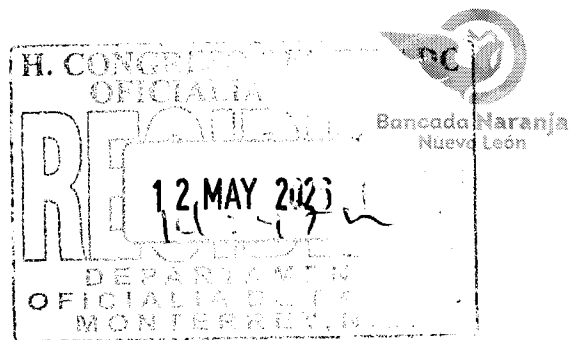
PROMOVENTE: C. DIP. GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO,
INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MOVIMIENTO CIUDADANO
DE LA LXXVII LEGISLATURA

ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA
POR LA QUE SE EXPIDE LA LEY DE REUBICACIÓN INDUSTRIAL
ESTRATÉGICA DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

INICIADO EN SESIÓN: 13 DE MAYO DEL 2026

SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES): MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO
SUSTENTABLE.

Mtro. Joel Treviño Chavira
Oficial Mayor



**C. DIP. ITZEL SOLEDAD CASTILLO ALMANZA
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL
H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
P R E S E N T E.-**

El suscrito **DIPUTADO GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO**, integrante del Grupo Legislativo de Movimiento Ciudadano de la Septuagésima Séptima Legislatura al Honorable Congreso del Estado de Nuevo León, en ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 87 y 88 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, así como en los diversos 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, acudo ante esta Soberanía a presentar **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO MEDIANTE LA CUAL SE EXPIDE LA LEY DE REUBICACIÓN INDUSTRIAL ESTRATÉGICA DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Estado de Nuevo León enfrenta un reto creciente en relación con la expansión de la Zona Metropolitana de Monterrey (ZMM), que ha incrementado significativamente la presión sobre los recursos naturales y la calidad de vida de las comunidades cercanas a actividades industriales. La contaminación del aire, el agua y el suelo, así como los riesgos para la salud pública derivados de la cercanía de industrias de alto riesgo en zonas urbanas, han puesto en evidencia la urgente necesidad de reconfigurar la distribución de las actividades industriales en el estado, con el objetivo de priorizar la salud de las personas, el bienestar de las comunidades y la sostenibilidad ambiental.

El crecimiento industrial en Monterrey ha generado una crisis ambiental de particular gravedad, destacando su impacto en la calidad del aire. Ejemplo de ello son las emisiones de metales pesados como el Plomo de TERNIUM MÉXICO (457.96 Kg en 2023) y el Arsénico de ZINC NACIONAL (9.69 Kg en 2023), que coexisten con emisiones masivas de CO₂ de las principales centrales eléctricas de la ZMM (superando los 2,300 millones de Kg). Estos datos cuantifican la presión sobre la salud pública y el bienestar ambiental que requiere una acción inmediata. Las fábricas de la ciudad emiten una mayor cantidad de metales pesados tóxicos al aire que los niveles totales registrados en varios estados de Estados Unidos, además de liberar más dióxido de carbono que casi la mitad de los países del planeta¹.

Se ha comprobado que este tipo de situaciones ha dado lugar a una serie de problemas de salud pública, como daño renal, trastornos neurológicos, malformaciones congénitas y cáncer². A su vez, la exposición prolongada, incluso a bajas concentraciones de metales pesados, ha demostrado que puede generar un aumento en los problemas de aprendizaje y conducta en los niños, lo que impacta negativamente el potencial económico de toda la población³.

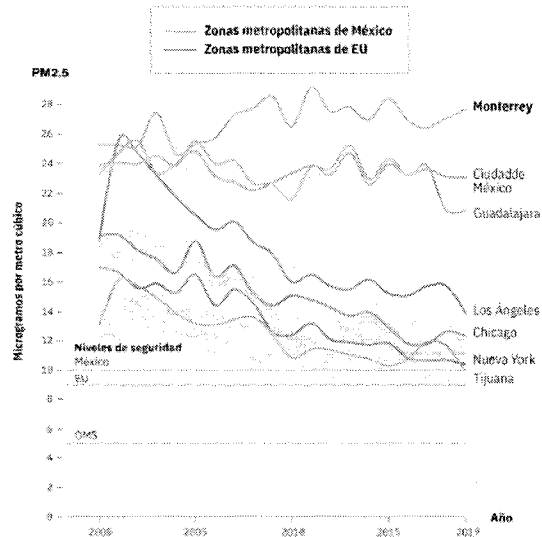
En este contexto, la Gráfica 1 revela una preocupante disparidad en la calidad del aire entre las principales metrópolis de México y las de Estados Unidos, siendo Monterrey el punto de mayor alarma. A lo largo del periodo de 2000 a 2019, Monterrey se mantuvo consistentemente como la

¹ Quinto Elab, *Identifican industrias que generan emisiones contaminantes en Monterrey*, Quinto Elab, 02 de diciembre de 2025, disponible en: <https://quintoelab.org/project/identifican-industrias-emisiones-contaminantes-monterrey>

² M. Balali-Mood, K. Naseri, Z. Tahergorabi, M. R. Khazdair y M. Sadeghi, "Toxic Mechanisms of Five Heavy Metals: Mercury, Lead, Chromium, Cadmium, and Arsenic", *Frontiers in Pharmacology*, vol. 12, 13 de abril de 2021, p. 643972, DOI: 10.3389/fphar.2021.643972.

³ Ibid.

zona con los niveles más altos de partículas PM2.5, superando regularmente los 24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ y mostrando picos cercanos a los 28 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.



Gráfica 1. Concentración de PM2.5: Tendencias comparadas México vs. EE. UU. (2000–2019)⁴

Estos niveles superan de forma crítica las Directrices Mundiales de Calidad del Aire (AQG) de 2021 de la Organización Mundial de la Salud (OMS)⁵, que recomiendan que la concentración anual promedio de PM2.5 no supere los 5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ y que la concentración diaria (24 horas) no exceda los 15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (percentil 99).

De hecho, los niveles reportados en Monterrey (24-28 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) son incluso más altos que el Objetivo Provisional 4 (IT-4) de la OMS para la concentración anual (10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) y que el nivel diario (25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) que la OMS define como un paso intermedio hacia la directriz final. La persistente superación de estos umbrales en Monterrey subraya la necesidad urgente de implementar medidas eficaces para mejorar la calidad del aire y proteger la salud pública.

Mientras tanto, otras ciudades mexicanas como Guadalajara y Ciudad de México también presentaron niveles elevados, pero las zonas metropolitanas de EE. UU. (como Nueva York y Chicago) mostraron una clara tendencia a la baja, reduciendo sus niveles a un rango significativamente menor (10-14 $\mu\text{g}/\text{m}^3$).

Este escenario ha generado la necesidad de proponer una legislación que permita una reubicación ordenada y sostenible de las industrias que actualmente representan un riesgo para la salud pública y el medio ambiente. La Ley tiene como propósito fundamental establecer un marco normativo que facilite el traslado de las industrias de alto riesgo a áreas más adecuadas para su operación, en lugares donde se cumplan con los estándares de seguridad ambiental y

⁴ Gráfico elaborado por *the Guardian* sobre el estudio global de contaminación del aire que realizó Soo-Yeon Kim, et al, de la Universidad George Washington. Incluye áreas metropolitanas con un millón de habitantes y más. Los niveles de seguridad indicados son: NOM-025-SSA1-2021 para México, el nivel de acción de la Agencia de Protección Ambiental de EE. UU. (EPA) y las directrices de aire seguro de la Organización Mundial de la Salud. Disponible en: <https://quintoelab.org/project/identifican-industrias-emisiones-contaminantes-monterrey>

⁵ Organización Mundial de la Salud, *WHO Global Air Quality Guidelines: Particulate Matter (PM2.5 and PM10), Ozone, Nitrogen Dioxide, Sulfur Dioxide and Carbon Monoxide* (Ginebra: Organización Mundial de la Salud, 2021), 12, 19.

social. Esta ley no solo busca el traslado de las actividades industriales hacia zonas más aptas, sino también asegurar que el proceso sea integral, equitativo y sostenible, con beneficios tanto para las empresas involucradas como para las comunidades receptoras.

Como tal, el objetivo principal de esta ley es proteger la salud pública y garantizar un entorno ambientalmente saludable para los habitantes del Estado de Nuevo León. Con ello, se busca minimizar los efectos adversos que las actividades industriales puedan causar, especialmente en lo que respecta a la calidad del aire, el agua, el suelo y la biodiversidad. Al promover la reubicación de las industrias a áreas estratégicas, se pretende también conservar las Áreas Naturales Protegidas (ANP) y las cuencas hidrológicas, que son vitales para el equilibrio ecológico y el bienestar de la población.

A su vez, la ley apuesta por un desarrollo económico sostenible que favorezca la competitividad industrial sin comprometer la salud pública ni el medio ambiente. El proceso de reubicación deberá buscar un equilibrio entre el crecimiento industrial y la preservación de los recursos naturales, promoviendo la implementación de prácticas industriales más limpias y adaptadas a los desafíos del cambio climático. Las nuevas ubicaciones industriales estarán diseñadas para ser resilientes a fenómenos climáticos extremos, garantizando que las industrias no solo sean viables en el corto plazo, sino también sostenibles a largo plazo.

Además, esta ley subraya la importancia de la justicia social al garantizar que las comunidades afectadas por los procesos de reubicación no solo sean consultadas, sino que también reciban beneficios directos de este proceso. Las industrias que se reubiquen deberán contribuir al bienestar social mediante programas de reconversión laboral y capacitación para los empleados, promoviendo la creación de empleos verdes y mejorando la calidad de vida de las poblaciones locales. La reubicación no debe verse como una imposición, sino como una oportunidad para las comunidades de mejorar su entorno y acceder a nuevas oportunidades económicas.

Con la creación de un Comité de Coordinación Interinstitucional, se establecerá un mecanismo efectivo de colaboración entre diversas autoridades, tanto locales como estatales, que garantizarán la implementación efectiva de esta ley. Este comité será clave para coordinar y supervisar la reubicación de las industrias, asegurando que las acciones sean transparentes, eficientes y alineadas con los principios de sostenibilidad, salud pública y equidad social. La coordinación entre las distintas instituciones también será esencial para facilitar la tramitación de permisos, la evaluación de impactos y la implementación de las políticas de reubicación de manera ágil y sin trabas burocráticas.

Este marco normativo se sustenta en una visión de futuro, en la que las industrias no solo se adapten a las necesidades del presente, sino que también contribuyan activamente al cuidado del medio ambiente y al bienestar social. Las empresas deberán ser conscientes de su responsabilidad ambiental y social, comprometiéndose a minimizar su impacto negativo y a colaborar con las autoridades para garantizar que sus operaciones sean compatibles con los objetivos de desarrollo sostenible.

Cabe señalar que la propuesta se encuentra firmemente anclada en el artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que consagra el derecho de toda persona a un ambiente sano para su desarrollo y bienestar. La Ley de Reubicación no es meramente una medida administrativa, es la materialización directa de este derecho constitucional en el territorio de Nuevo León. Es la defensa legal activa que protege a la ciudadanía de las cargas tóxicas y los riesgos derivados de la concentración industrial que ha comprometido la salud y la calidad de vida de los habitantes de la Zona Metropolitana de Monterrey.

A su vez, el espíritu de esta ley resuena profundamente con la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, especialmente en su artículo 3, que establece que el objetivo supremo del Estado es salvaguardar la dignidad y la libertad, impulsando un desarrollo humano sustentable. La Ley de Reubicación se alinea con este mandato al integrar la actividad económica en un modelo que no sea un factor de deterioro, sino un motor de progreso social y ambiental. También, el artículo 44 de la misma Constitución refuerza el derecho a un medio ambiente sano, configurando la responsabilidad de actuar con determinación en favor de la conservación y el bienestar colectivo.

Para llevar esta visión a la práctica, la iniciativa se potencia relacionándose con diversas leyes secundarias que complementan y refuerzan su propuesta. Así, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) otorga a los Estados la facultad de formular y evaluar políticas ambientales, especialmente en casos como la contaminación de la ZMM, que afecta a varios municipios. La Ley de Relocalización no busca controlar las actividades industriales, sino modificar estratégicamente la distribución territorial de las industrias para sanear la región.

La Ley General de Salud, por su parte, concibe la salud no solo como la protección frente a enfermedades, sino como un derecho a un mejoramiento constante de la calidad de vida humana. En este sentido, la relocalización industrial se presenta como una herramienta preventiva fundamental. Al reducir la exposición crónica a contaminantes, como metales pesados y partículas PM2.5, la ley actúa como un mecanismo de protección integral para la salud pública, asegurando que los habitantes de Nuevo León vivan en un entorno más seguro y saludable.

La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León exige que el uso del territorio garantice el respeto a los derechos humanos, promoviendo ciudades sustentables, saludables, equitativas y seguras. En este marco, la relocalización industrial se convierte en un instrumento de ordenamiento territorial, buscando superar la inequidad ambiental que actualmente existe en la ZMM. Con esta ley, se asegura que el desarrollo industrial no interfiera con el derecho de las personas a vivir en un entorno que favorezca su bienestar.

Finalmente, la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León confirma la responsabilidad indeclinable del Estado en la protección del ambiente. Establece que es de utilidad pública la capacidad de definir zonas donde se tomarán medidas preventivas ante actividades que puedan poner en peligro la seguridad de las personas o los ecosistemas. La Ley de Reubicación Industrial Estratégica aprovecha esta facultad al contemplar el traslado de industrias de alto riesgo fuera de las áreas urbanas, actuando directamente en beneficio del bienestar colectivo y ayudando a corregir los desequilibrios ecológicos generados por el crecimiento industrial desordenado.

Será una respuesta necesaria ante los retos ambientales, sociales y económicos que enfrenta el Estado de Nuevo León. Al promover una reubicación industrial planificada y sostenible, esta ley permitirá mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, proteger los recursos naturales del estado y fomentar un modelo de desarrollo que sea compatible con las exigencias de sostenibilidad a largo plazo. Es una ley que integra las necesidades de las comunidades, las empresas y el medio ambiente, y que contribuirá significativamente al bienestar general de la población de Nuevo León. Por ello, solicito a este Honorable Congreso la aprobación de esta iniciativa de ley, que representa un paso crucial hacia la construcción de un futuro más limpio, saludable y justo para todos los habitantes del Estado de Nuevo León.

Con base en todo lo hasta aquí expuesto y fundado, someto a consideración de este Honorable Congreso el siguiente Proyecto de:

DECRETO

ÚNICO.- Se expide la Ley de Reubicación Industrial Estratégica para el Estado de Nuevo León, para quedar como sigue:

LEY DE REUBICACIÓN INDUSTRIAL ESTRATÉGICA

PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- La presente ley tiene por objeto establecer un marco normativo que garantice que la protección de la salud pública, la seguridad de las personas y la conservación de los ecosistemas sean considerados prioritarios respecto a la permanencia de actividades industriales o económicas en zonas que representen un riesgo para el bienestar de la población o para el equilibrio ambiental.

Esta ley busca incentivar la reubicación geográfica ordenada de la industria pesada de la mancha urbana y promover la reconversión de suelos a usos saludables, a través de la reubicación de sectores industriales cuya ubicación actual afecte negativamente la calidad del aire, el agua, el suelo o cause impactos adversos en la biodiversidad, permitiendo su traslado a áreas que cumplan con los estándares de seguridad ambiental y social.

Artículo 2.- Esta ley se aplicará en el Estado de Nuevo León, con un enfoque particular en todos los municipios que conforman la Zona Metropolitana de Monterrey (ZMM), así como en aquellas áreas geográficamente identificadas donde el riesgo ambiental haya sido determinado como grave e irresoluble por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, extendiendo su aplicación a todas las empresas e industrias que operen en dichas zonas y cuya actividad comprometa la salud o seguridad de las personas, o que afecte Áreas Naturales Protegidas y cuencas hidrológicas del Estado.

Artículo 3.- La presente ley se regirá por los siguientes principios rectores, los cuales no solo buscan el desplazamiento de industrias, sino también en generar un cambio sostenible y equitativo desde una perspectiva integral:

I. Adaptación: Las nuevas ubicaciones de las industrias deberán estar diseñadas para ser adaptables a las condiciones ambientales cambiantes, garantizando que las instalaciones puedan ajustarse a los efectos del cambio climático, como temperaturas extremas, sequías o inundaciones, asegurando que las operaciones industriales sean viables y sostenibles en el largo plazo, incluso frente a variaciones en el clima;

II. Desarrollo económico sostenible: La relocalización de las industrias deberá buscar un equilibrio entre la viabilidad económica de las empresas y la necesidad de proteger los recursos naturales y la salud pública. La ley promueve un modelo de desarrollo

económico que favorezca tanto la sostenibilidad ambiental como la competitividad industrial;

III. Equidad: Las decisiones sobre la relocalización industrial deben considerar las necesidades y derechos de todas las comunidades afectadas, promoviendo un desarrollo inclusivo y asegurando que todas las personas, sin distinción, tengan acceso a las oportunidades generadas por la reubicación, garantizando que las áreas de reubicación sean accesibles y ofrezcan beneficios tanto a la industria como a las comunidades locales, sin dejar a ningún grupo en desventaja;

IV. Justicia social: La justicia social busca garantizar que todas las personas, especialmente las más vulnerables, reciban un trato justo y equitativo en los procesos de relocalización industrial, asegurando el respeto al derecho de los ciudadanos a un entorno saludable, distribuyendo de manera justa los beneficios y cargas del desarrollo, y evitando que las comunidades afectadas sean sacrificadas en aras del progreso industrial, asegurando que se vean beneficiadas de manera equitativa;

V. Precaución: En caso de incertidumbre sobre los impactos de una actividad industrial en la salud humana o el medio ambiente, se aplicará el principio de precaución, actuando para evitar posibles daños a largo plazo, incluso si no se dispone de evidencia científica concluyente sobre los riesgos, priorizando la no aceptación de riesgos potenciales y adoptando medidas preventivas para proteger a la población y el entorno;

VI. Prevención: La prevención se refiere a las acciones adoptadas para evitar daños antes de que ocurran, implementando medidas anticipadas para reducir los riesgos conocidos para la salud o el medio ambiente, minimizando las posibilidades de que se produzcan impactos negativos a través del control y manejo adecuado de las actividades industriales;

VII. Resiliencia climática: Las nuevas ubicaciones también deben alinearse con los objetivos de resiliencia climática, buscando que las instalaciones no solo se adapten a los cambios del clima, sino que contribuyan a la mitigación del cambio climático mediante prácticas sostenibles, reducción de emisiones de gases de efecto invernadero, y el fortalecimiento de las infraestructuras para resistir los impactos climáticos, reduciendo así la vulnerabilidad de las comunidades y los ecosistemas;

VIII. Responsabilidad ambiental empresarial: Las empresas e industrias son responsables de minimizar el impacto ambiental de sus operaciones, implementando medidas para reducir la contaminación, proteger los ecosistemas y asegurar el uso sostenible de los recursos naturales. Además, deben colaborar con las autoridades para mitigar cualquier riesgo ambiental derivado de sus actividades, procediendo a la reubicación si sus operaciones afectan negativamente al medio ambiente;

IX. Responsabilidad social empresarial: Las empresas e industrias tienen la responsabilidad de contribuir al bienestar social, promoviendo prácticas que favorezcan el desarrollo de las comunidades locales. Esto incluye la colaboración con las autoridades y la sociedad para prevenir impactos negativos sobre la salud, seguridad y calidad de vida

de las personas, y en caso necesario, asumir acciones correctivas como la reubicación de actividades industriales;

X. Salud pública: La localización de actividades industriales deberá garantizar la protección de la salud pública. Aquellas industrias cuya ubicación represente un riesgo para la salud de la población, ya sea por contaminación o exposición a sustancias peligrosas, deberán ser reubicadas, priorizando su traslado a zonas que no comprometan el bienestar de los ciudadanos;

XI. Seguridad pública: Las actividades industriales deberán asegurar la seguridad de la población. Aquellas que impliquen riesgos de accidentes o desastres industriales que amenacen la seguridad de las personas deberán ser objeto de reubicación, de manera que no pongan en peligro la integridad de la comunidad, y

XII. Sostenibilidad ambiental: Las actividades industriales deben desarrollarse de manera que no comprometan la integridad de los ecosistemas ni el equilibrio ambiental. La reubicación de industrias deberá garantizar que no se afecten Áreas Naturales Protegidas ni cuencas hidrológicas, favoreciendo el uso responsable y la conservación de los recursos naturales.

Artículo 4.- Para los efectos de esta Ley se entenderá por:

I. Adaptación: El proceso mediante el cual las nuevas ubicaciones industriales son diseñadas y ajustadas para enfrentar las condiciones cambiantes del medio ambiente, incluyendo el cambio climático, asegurando que las instalaciones sean capaces de operar de manera eficiente y sostenible bajo diversas condiciones climáticas;

II. Áreas Estratégicas de Reubicación: Zonas geográficas seleccionadas por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, las cuales cumplen con criterios específicos de sostenibilidad, accesibilidad y viabilidad, y que están destinadas a recibir las industrias reubicadas de acuerdo con esta ley;

III. Áreas Naturales Protegidas (ANP): Zonas de alta biodiversidad que están legalmente protegidas para conservar su valor ecológico, y que no deben verse afectadas por las actividades industriales, especialmente en lo que respecta a la contaminación o alteración de sus ecosistemas;

IV. Cambio climático: Modificación significativa de los patrones climáticos globales, influenciada por las actividades humanas, que genera fenómenos climáticos extremos y altera las condiciones ambientales, lo cual tiene un impacto directo en las actividades industriales y en la seguridad de las comunidades;

V. Compensación ambiental: Conjunto de acciones implementadas para mitigar o compensar los impactos negativos causados por las actividades industriales, tales como la restauración de ecosistemas degradados, la reforestación o la adopción de tecnologías más limpias;

VI. Desarrollo económico sostenible: El crecimiento económico que se lleva a cabo de manera responsable, con el objetivo de mejorar la calidad de vida de la población sin

agotar los recursos naturales ni dañar el medio ambiente, asegurando la viabilidad de las actividades económicas a largo plazo;

VII. Desarrollo urbano sustentable: Proceso de urbanización que prioriza la integración de la actividad humana con el entorno natural, garantizando el uso eficiente de los recursos y promoviendo una mayor calidad de vida para la población a través de prácticas sostenibles y el respeto al medio ambiente.

VIII. Equidad: El tratamiento justo y equitativo de todas las personas y comunidades afectadas por el proceso de relocalización industrial, asegurando que los beneficios y responsabilidades derivados de la reubicación sean distribuidos de manera igualitaria y sin discriminación;

IX. Evaluación de impacto ambiental (EIA): El proceso mediante el cual se evalúan los efectos potenciales de una actividad industrial sobre el medio ambiente, la salud pública y la seguridad, con el objetivo de identificar, mitigar y prevenir los impactos negativos antes de autorizar el inicio de la actividad;

X. Impacto ambiental: El efecto o alteración sobre el medio ambiente que resulta de una actividad industrial, incluyendo la contaminación del aire, agua o suelo, la degradación de ecosistemas, y otros efectos que afecten negativamente a la biodiversidad y a los recursos naturales;

XI. Justicia social: El principio que busca garantizar que todas las personas, en especial las más vulnerables, tengan acceso a los beneficios del desarrollo industrial y sean tratadas de manera equitativa en los procesos de reubicación industrial, sin que se les impongan cargas desproporcionadas ni se les excluya de las oportunidades generadas por la relocalización;

XII. Plan de Reubicación: Documento detallado que describe el proceso y las medidas específicas para reubicar una industria, incluyendo las acciones de mitigación de impactos, los plazos para el traslado y las compensaciones previstas para la industria y las comunidades afectadas;

XIII. Precaución: El principio que establece que, en caso de incertidumbre científica sobre los efectos de una actividad industrial, se deben tomar medidas preventivas para evitar daños potenciales, aún si no existe evidencia concluyente sobre los riesgos;

XIV. Prevención: Las acciones y medidas adoptadas para evitar que ocurran impactos negativos sobre el medio ambiente, la salud o la seguridad, mediante el control y manejo adecuado de las actividades industriales antes de que estos se materialicen;

XV. Reconversión de suelos: El proceso de transformación de un terreno previamente utilizado para actividades industriales a otros usos más apropiados para el bienestar social, tales como zonas residenciales, comerciales o recreativas, que promuevan la salud pública y la calidad de vida de los habitantes;

XVI. Reubicación industrial: El proceso mediante el cual se traslada una actividad industrial de su ubicación original a una nueva, con el objetivo de minimizar los impactos

negativos sobre la salud pública, el medio ambiente y la seguridad de la población, y asegurar el cumplimiento de los estándares de sostenibilidad;

XVII. Resiliencia climática: La capacidad de las nuevas ubicaciones industriales de adaptarse a los efectos del cambio climático, garantizando que las instalaciones puedan resistir fenómenos climáticos extremos como inundaciones, sequías, y otros eventos que puedan poner en riesgo la continuidad de las operaciones y la seguridad de las comunidades;

XVIII. Responsabilidad ambiental empresarial: La obligación de las empresas de gestionar de manera efectiva los impactos ambientales derivados de sus actividades, implementando medidas preventivas, correctivas y de restauración para mitigar daños al medio ambiente, y colaborando con las autoridades para reducir su huella ecológica;

XIX. Responsabilidad social empresarial: El compromiso de las empresas de contribuir al bienestar social, promoviendo prácticas laborales justas, protegiendo la salud de sus empleados y las comunidades circundantes, y garantizando que sus operaciones no perjudiquen la calidad de vida de la población;

XX. Riesgo industrial: La probabilidad de que una actividad industrial cause efectos adversos sobre la salud, el medio ambiente o la seguridad pública, debido a sus características o la naturaleza de los procesos que emplea;

XXI. Salud pública: El bienestar físico, mental y social de la población, el cual debe ser garantizado a través de la reducción de riesgos derivados de actividades industriales que puedan afectar la calidad del aire, el agua, el suelo y otros aspectos de la vida cotidiana de las personas;

XXII. Seguridad pública: La protección de la integridad física y emocional de la población, asegurando que las actividades industriales no representen amenazas para la seguridad de las personas, ya sea por accidentes, desastres industriales o la exposición a sustancias peligrosas;

XXIII. Sostenibilidad: El principio según el cual las actividades humanas deben desarrollarse de manera que satisfagan las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de las futuras generaciones para satisfacer sus propias necesidades, preservando los recursos naturales, la biodiversidad y el bienestar social, y

XXIV. Zona de transición: Área temporal o intermedia donde se realizan las actividades necesarias para llevar a cabo la reubicación industrial, garantizando que las operaciones continúen mientras se facilita el traslado de la industria a su nueva ubicación.

CAPÍTULO II

DE LAS AUTORIDADES Y SUS COMPETENCIAS

Artículo 5.- Son autoridades competentes para la implementación, supervisión y aplicación de la presente ley las siguientes:

I. La Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León será la autoridad principal en materia ambiental y será responsable de coordinar y supervisar todo el proceso de reubicación industrial, asegurando que se cumplan los estándares de protección ambiental, sostenibilidad, resiliencia climática y mitigación del cambio climático. Además, será la encargada de realizar las evaluaciones de impacto ambiental, emitir recomendaciones técnicas y sancionar en caso de incumplimiento de las normativas ambientales;

II. Los Municipios de la Zona Metropolitana de Monterrey y del Estado de Nuevo León serán responsables de coordinar y ejecutar las acciones locales para la reubicación de industrias en sus territorios. Esto incluye la planificación urbana, la reconversión de suelos y la gestión de la infraestructura necesaria para las nuevas ubicaciones industriales. Asimismo, deberán garantizar que las decisiones de reubicación sean inclusivas, equitativas y beneficiosas para las comunidades locales, promoviendo la participación ciudadana y el respeto a los derechos humanos;

III. La Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana actuará como un órgano consultivo y asesor, proporcionando orientación técnica sobre la integración de la reubicación industrial en los planes de desarrollo urbano y en las estrategias de resiliencia climática del Estado. Será responsable de ofrecer recomendaciones sobre la planificación territorial y la sostenibilidad ambiental de las nuevas ubicaciones industriales;

IV. La Secretaría de Salud será la institución encargada de evaluar los riesgos para la salud pública derivados de las actividades industriales en las zonas de reubicación, así como de proponer medidas preventivas y correctivas. También deberá asegurar que las nuevas ubicaciones industriales no representen amenazas para la salud y el bienestar de las personas;

V. La Secretaría de Economía será responsable de asesorar a las industrias sobre la viabilidad económica de sus procesos de reubicación, buscando siempre un equilibrio entre el desarrollo económico y la sostenibilidad ambiental. También fomentará la competitividad de las industrias reubicadas en nuevas áreas, promoviendo un modelo económico que no comprometa la salud pública ni el medio ambiente, y

VI. La Consejería Jurídica del Estado de Nuevo León o su equivalente será responsable de la representación legal de las autoridades competentes en los procesos judiciales o administrativos que se deriven de la aplicación de esta Ley, así como de emitir opinión legal sobre la correcta fundamentación y motivación de los actos de relocalización forzosa y sanción.

Artículo 6.- Las autoridades competentes, en el marco de sus responsabilidades, podrán:

I. Emitir normas técnicas para la ejecución de las actividades relacionadas con la reubicación industrial;

II. Realizar inspecciones y auditorías ambientales en las industrias que se reubiquen;

III. Aplicar sanciones en caso de incumplimiento de las disposiciones de la ley, garantizando siempre el derecho de audiencia, la debida defensa y la proporcionalidad de la medida, y

IV. Gestionar recursos para la implementación de proyectos de reubicación y reconversión urbana, garantizando que los beneficios sean equitativos para las comunidades.

CAPÍTULO III

COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL

Artículo 7.- Con el fin de garantizar la efectividad de la implementación de la presente ley, las autoridades competentes deberán coordinarse y cooperar de manera eficiente, asegurando que todas las acciones relacionadas con la reubicación industrial se realicen de forma integrada y alineada con los objetivos de desarrollo sostenible, la protección del medio ambiente, la salud pública y el bienestar de las comunidades locales en el estado.

Artículo 8.- Se crea el Comité de Coordinación Interinstitucional para la Relocalización Industrial Estratégica con el objetivo de coordinar, supervisar y facilitar la implementación de la reubicación industrial en el Estado de Nuevo León. Este comité estará compuesto por las siguientes instituciones:

I. La Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, quien actuará como coordinador principal;

II. Los Municipios de la Zona Metropolitana de Monterrey y del Estado de Nuevo León, a través de sus respectivas dependencias responsables de urbanismo, desarrollo urbano y medio ambiente;

III. La Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana, que proporcionará orientación técnica sobre la integración de las nuevas ubicaciones industriales en los planes de desarrollo urbano;

IV. La Secretaría de Salud, que evaluará los riesgos para la salud pública y propondrá medidas preventivas en las zonas de reubicación, y

V. La Secretaría de Economía, encargada de analizar y asegurar la viabilidad económica de los proyectos de reubicación y fomentar la competitividad de las industrias.

Artículo 9.- El Comité de Coordinación Interinstitucional tendrá las siguientes funciones:

I. Elaborar y coordinar un plan integral de reubicación industrial que contemple los aspectos ambientales, urbanos, de salud pública y económicos, asegurando su alineación con los objetivos de desarrollo sostenible del Estado de Nuevo León;

II. Facilitar la cooperación entre las autoridades competentes, promoviendo el intercambio de información, buenas prácticas y recursos para la ejecución de las actividades de reubicación;

III. Supervisar la implementación de las decisiones de reubicación, asegurando que todas las acciones sean coherentes con la ley, respeten los derechos humanos y promuevan el bienestar de las comunidades afectadas;

IV. Evaluar periódicamente los avances y resultados de los proyectos de reubicación industrial, proporcionando recomendaciones sobre posibles ajustes y mejoras.

V. Promover la participación ciudadana y asegurar la transparencia en el proceso de reubicación, organizando consultas públicas y garantizando que las comunidades locales sean escuchadas y sus necesidades atendidas, y

VI. Promover, en coordinación con las autoridades ambientales, urbanas y económicas, la atracción y acompañamiento de inversión hacia los predios y suelos recalificados, asegurando la participación de desarrolladores e inversionistas bajo condiciones de competencia sana y maximizando el valor social y ambiental capturado por las ciudades y comunidades receptoras.

Artículo 10.- Las autoridades competentes deberán establecer los mecanismos adecuados de colaboración y comunicación para asegurar el flujo de información en tiempo real. Estos mecanismos incluirán:

I. Reuniones periódicas del Comité de Coordinación Interinstitucional, con el fin de revisar el progreso de los proyectos de reubicación y coordinar acciones;

II. Plataformas de comunicación, a fin de compartir datos técnicos, informes de avances y resultados, y coordinar las actividades de inspección y supervisión, y

III. Protocolos de acción conjunta para la resolución de problemas y desafíos que puedan surgir durante el proceso de reubicación, especialmente en situaciones de emergencia o dificultades técnicas.

Artículo 11.- El Comité de Coordinación Interinstitucional podrá establecer mecanismos de colaboración con organismos federales y otras dependencias relevantes, para coordinar acciones en el ámbito nacional y garantizar que los proyectos de reubicación industrial cumplan con las normativas y estándares federales.

Asimismo, podrá colaborar con organizaciones civiles, académicas y empresariales que aporten conocimiento técnico y experiencia en el proceso de reubicación.

Artículo 12.- Las decisiones dentro del Comité de Coordinación Interinstitucional se tomarán mediante el consenso de las partes participantes. En caso de que no se logre un acuerdo por consenso, se recurrirá a un voto mayoritario para tomar decisiones. Cada institución representada en el comité tendrá un voto. En caso de empate, la Secretaría de Medio Ambiente actuará como voto dirimente, debido a su rol como coordinador principal.

Artículo 13.- En caso de que surjan conflictos o desacuerdos entre las autoridades competentes durante el proceso de reubicación, el Comité de Coordinación Interinstitucional será el encargado de mediar y buscar soluciones a través de mecanismos de negociación y consenso, asegurando que los intereses de la comunidad y el bienestar público prevalezcan sobre cualquier otro interés particular.

CAPÍTULO IV

PLANIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN

Artículo 14.- El proceso de reubicación industrial será ejecutado con el objetivo de garantizar que las industrias sean reubicadas de manera ordenada, eficiente y con el menor impacto posible sobre la comunidad y el medio ambiente.

Artículo 15.- El Comité de Coordinación Interinstitucional, elaborará los criterios para la selección de nuevas ubicaciones y las estrategias para minimizar los impactos de los traslados. El Comité coordinará con la Secretaría para asegurar que el plan se ajuste a los objetivos y normativas del Estado.

Artículo 16.- Para efectos de esta ley, se entenderá por Dictamen de Riesgo Integral el documento técnico emitido por la Secretaría de Medio Ambiente, con base en criterios cuantitativos y cualitativos establecidos en el Reglamento de esta Ley, mediante el cual se evalúan de manera conjunta los riesgos a la salud pública, al medio ambiente y a la seguridad de las personas derivados de la ubicación y operación de una industria determinada.

Cuando, conforme al Dictamen de Riesgo Integral, se acredite la existencia de un riesgo grave e irresoluble para la salud o el ambiente, la Secretaría podrá iniciar de oficio el procedimiento de reubicación, garantizando a la empresa el derecho de audiencia y la posibilidad de presentar dictámenes técnicos alternativos elaborados por peritos certificados.

El Reglamento de esta Ley establecerá los umbrales cuantitativos y los criterios técnicos que deberán considerarse para calificar un riesgo como grave e irresoluble, así como las reglas para la elaboración, revisión y actualización de los Dictámenes de Riesgo Integral.

Artículo 17.- El proceso de reubicación se basará en los siguientes criterios:

- I. La adecuación del nuevo emplazamiento en términos de infraestructura y accesibilidad;
- II. La minimización de los impactos ambientales generados por la industria;
- III. La compatibilidad con los planes de desarrollo urbano y regional;
- IV. La creación de empleos y el fortalecimiento de la economía local, y
- V. La viabilidad técnica y económica del proceso de relocalización.

Artículo 18.- Se establecen las Áreas Estratégicas de Reubicación dentro del Estado, las cuales serán determinadas por la Secretaría con base en estudios previos de impacto ambiental y urbano. Dichas áreas deberán contar con las condiciones necesarias para recibir industrias de acuerdo con su tipo y actividad.

Artículo 19.- Las industrias de alto riesgo o aquellas que incumplan las normativas ambientales o urbanísticas podrán solicitar su inclusión en el proceso de reubicación ante la Secretaría. Igualmente, la autoridad podrá, de manera preventiva, determinar la

necesidad de la reubicación de una industria que represente un riesgo significativo para la salud pública o el medio ambiente.

La determinación de la necesidad de la reubicación de oficio deberá estar sustentada en un Dictamen de Riesgo Integral que evalúe y cuantifique el impacto en salud, medio ambiente y seguridad, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y la Secretaría de Salud. El dictamen debe demostrar que el riesgo es irremediable y superior al costo social y económico de la reubicación, utilizando los umbrales cuantitativos definidos en el Reglamento de esta Ley, los cuales serán públicos. La industria afectada tendrá derecho a presentar un Dictamen de Riesgo Integral alternativo realizado por peritos certificados, que será evaluado por el Comité de Coordinación Interinstitucional.

Artículo 20.- Toda solicitud de reubicación deberá acompañarse de un estudio de impacto ambiental, urbano y económico. Este estudio deberá ser realizado por una empresa certificada en materia de impacto ambiental, y será evaluado por la Secretaría antes de proceder con la relocalización.

Artículo 21.- Las industrias que participen en el proceso de reubicación podrán recibir beneficios y compensaciones, tales como:

I. Incentivos fiscales y económicos

a) Exenciones fiscales: Las industrias que realicen el traslado y se ajusten a los nuevos estándares de sostenibilidad podrán acceder a exenciones fiscales temporales en impuestos sobre la renta, sobre la propiedad y sobre actividades comerciales durante los primeros 5 años de operación en la nueva ubicación.

b) Créditos fiscales: Se otorgarán créditos fiscales a aquellas empresas que inviertan en tecnologías limpias o eficiencia energética (como la instalación de paneles solares, sistemas de tratamiento de aguas residuales, etc.). La cantidad de crédito será proporcional a la inversión realizada en infraestructura sostenible.

c) Incentivos por adopción de prácticas verdes: Se ofrecerán subsidios o descuentos en servicios públicos (agua, electricidad) para las industrias que adopten prácticas de economía circular, como el reciclaje de residuos industriales, el uso de energías renovables, y la reducción de emisiones contaminantes.

II. Asesoría técnica en la construcción de su nueva planta.

a) Asesoría técnica especializada: Las industrias podrán acceder a un servicio de asesoría técnica personalizada para la construcción de su nueva planta, el cual incluirá orientación sobre diseño sostenible, uso eficiente de los recursos, adaptación al cambio climático y cumplimiento de normas ambientales.

b) Asistencia para la obtención de financiamiento: Se ofrecerá apoyo en la búsqueda de financiamiento a través de programas estatales y federales, que faciliten la inversión en proyectos de relocalización industrial sostenible.

c) Facilitación de la infraestructura necesaria: La Secretaría de Medio Ambiente en conjunto con las demás autoridades estatales deberán facilitar la disponibilidad de

infraestructura básica (agua, energía, transporte) en las nuevas ubicaciones industriales, priorizando las áreas que ya cuenten con los recursos necesarios o aquellas que sean fácilmente adaptables a las necesidades de la industria.

III. Prioridad y celeridad en la tramitación y expedición de permisos y licencias necesarias para el traslado, construcción y operación de la industria en la nueva ubicación.

a) Tramitación expedita de permisos: Las industrias que se acojan al proceso de relocalización tendrán prioridad en la tramitación de permisos y licencias necesarias para el traslado, construcción y operación de la planta en la nueva ubicación. Esto incluye permisos ambientales, autorizaciones urbanísticas y licencias de construcción.

b) Sistema único de gestión: Se implementará un sistema único de gestión de permisos que centralice todos los trámites relacionados con la relocalización en una sola ventanilla, lo que agilizará el proceso administrativo y reducirá los tiempos de espera.

c) Plazos específicos para tramitación: Los permisos serán expedidos en un plazo no mayor a 30 días hábiles desde la solicitud.

IV. Programas de capacitación y reconversión laboral para sus empleados.

a) Capacitación en sostenibilidad: Se ofrecerán programas de capacitación gratuitos para los empleados de las industrias reubicadas, con especial enfoque en tecnologías limpias, gestión de residuos y prácticas industriales sostenibles. Los empleados podrán acceder a certificados que les permitan mejorar sus habilidades y empleabilidad en el sector industrial sostenible.

b) Programas de reconversión laboral: Para los trabajadores que no puedan ser reubicados en el nuevo centro industrial, se ofrecerán programas de reconversión laboral y reubicación profesional en sectores emergentes, como la energía renovable, la gestión de recursos naturales y las tecnologías verdes.

c) Colaboración con instituciones educativas: Se establecerán convenios con universidades y centros de formación técnica para ofrecer programas de reentrenamiento que permitan a los empleados adaptarse a nuevas tecnologías y modelos de trabajo.

Artículo 22.- Se crea el Fondo Estatal para la Reubicación y Reconversión (FERR), con el objetivo de gestionar y canalizar los recursos financieros destinados a la implementación de esta Ley. Dichos recursos se aplicarán a los incentivos, compensaciones previstos en el artículo 21 y a la restauración de los ambientes afectados en los sitios originales. El FERR se nutrirá de recursos federales, estatales, la aplicación de multas derivadas de esta Ley, y, crucialmente, de los ingresos generados por la enajenación o el desarrollo del suelo resultante de los procesos de reconversión de predios liberados, garantizando así un ciclo de financiamiento sostenible.

La industria relacionada con la relocalización deberá presentar un informe técnico sobre su actividad y los impactos potenciales en el medio ambiente, la salud pública y la seguridad. En esta etapa, la Secretaría realizará una evaluación preliminar para determinar

la viabilidad de la relocalización, el tipo de área adecuada para su reubicación y los recursos necesarios.

Una vez identificada la industria y evaluado el impacto, la Secretaría en coordinación con los titulares de la industria, deberá elaborar un plan de reubicación específico que contemple:

- a) Las características de la nueva ubicación.
- b) El cronograma de traslado.
- c) Las medidas de mitigación de impactos durante el proceso.
- d) Los incentivos y apoyos disponibles para la industria durante la reubicación.
- e) El plan de restauración de los ambientes afectados en la ubicación original.
- f) El mecanismo de arbitraje o conciliación para resolver desacuerdos sobre el valor de los activos o el costo del traslado.

Posteriormente, se iniciará la preparación de la nueva ubicación para recibir a la industria. Esto incluirá la adecuación de la infraestructura necesaria (servicios básicos, transporte, etc.) y la implementación de las medidas de mitigación ambiental. La industria deberá cumplir con todas las normativas de uso de suelo y medio ambiente para operar en el nuevo sitio.

El traslado de las instalaciones industriales se llevará a cabo siguiendo el cronograma aprobado en el Plan de Reubicación. Durante el proceso, se garantizará que las operaciones no interrumpan la continuidad de la actividad económica de la industria ni afecten a la comunidad circundante

La Secretaría llevará a cabo la supervisión del proceso de reubicación, asegurándose de que la industria cumpla con todas las disposiciones establecidas en el Plan de Reubicación, y garantizando que se implementen las medidas de seguridad y ambientales necesarias para evitar daños durante el traslado

Una vez completada la reubicación, la Secretaría realizará un monitoreo continuo de los impactos ambientales y sociales generados por la nueva ubicación de la industria. Esto incluirá inspecciones regulares y un seguimiento para garantizar que la industria cumpla con sus obligaciones en cuanto a restauración ambiental y control de emisiones

Después de seis meses de la reubicación, la Secretaría realizará una evaluación para verificar el cumplimiento de todos los aspectos establecidos en el Plan de Reubicación, incluyendo la restauración de los ambientes afectados en la ubicación original y la implementación de las medidas de mitigación. Esta evaluación podrá dar lugar a ajustes en el Plan, si fuera necesario.

Una vez completada la reubicación, la industria deberá proceder con la restauración de la zona original, aplicando los procedimientos establecidos para la recuperación del medio ambiente, la eliminación de residuos y la rehabilitación del suelo afectado. Esta fase será

supervisada por la Secretaría de Medio Ambiente para asegurar que el área quede en condiciones óptimas.

Una vez restaurada la zona original y cumplidas todas las medidas de rehabilitación, la Secretaría procederá al cierre formal de las actividades industriales en la ubicación original. El proceso de cierre será evaluado para asegurar que no haya impactos negativos residuales, y que la industria haya cumplido con todas las obligaciones de cierre y restauración

En el marco de sus funciones, la Secretaría mantendrá informado al Comité de Coordinación Interinstitucional sobre el progreso del proceso de reubicación industrial. Asimismo, tras completar la restauración, cumplir con las medidas de rehabilitación y proceder al cierre formal de las actividades industriales en el sitio original, la Secretaría informará al Comité sobre el cumplimiento de las obligaciones de cierre y cualquier impacto residual que persista.

Artículo 23.- La Secretaría de Economía, en coordinación con la Secretaría de Medio Ambiente, implementará un Programa Estatal Ventanilla Sectorial para la Reubicación, con el objetivo de simplificar y agilizar los trámites, permisos y licencias necesarios para el traslado y la operación de las industrias en las nuevas Áreas Estratégicas de Reubicación. Este programa deberá ser un punto único de gestión interinstitucional.

Artículo 24.- Para la selección de las Áreas Estratégicas de Reubicación, se establecerá como criterio prioritario la ubicación en polos fuera de la Zona Metropolitana de Monterrey (ZMM), que cuenten con una adecuada conectividad logística que favorezca la competitividad y el desarrollo regional equilibrado. Será requisito indispensable contar con la garantía de disponibilidad hídrica, priorizando que el consumo de agua para procesos industriales provenga principalmente de fuentes no potables, como agua regenerada o tratada, y de la captación de agua pluvial, reservando el consumo de agua potable exclusivamente para usos esenciales.

Artículo 25.- El Estado de Nuevo León reconocerá como Área Estratégica de Reubicación prioritaria el corredor industrial ubicado en el municipio de Salinas Victoria, en virtud de su conectividad logística con las principales líneas ferroviarias de carga, su acceso a la Carretera Colombia y al cruce fronterizo correspondiente, así como su potencial de vinculación con la infraestructura ferroviaria y carretera futura.

En este corredor se promoverá preferentemente la instalación y reubicación de industrias de alto impacto ambiental que deban salir de la Zona Metropolitana de Monterrey, bajo criterios de desarrollo económico sostenible, resiliencia climática, protección de cuencas y uso preponderante de fuentes de agua no potable para procesos industriales, en términos de la presente ley y demás disposiciones aplicables.

Artículo 26.- Se promoverá la creación y reubicación de industrias en Parques Industriales Verdes, los cuales deberán cumplir con los siguientes requisitos mínimos de sostenibilidad:

I. Uso de energías limpias en al menos el 60% de sus operaciones;

II. Implementación de sistemas de tratamiento de aguas residuales y captación de agua pluvial;

III. Gestión integral de residuos industriales conforme a principios de economía circular;

IV. Monitoreo ambiental en tiempo real con reportes periódicos de la Secretaría, y

V. Desarrollo de infraestructura para movilidad sustentable (peatonal, ciclista, transporte público).

Artículo 27.- Los municipios, en coordinación con la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana, deberán dar prioridad a proyectos de vivienda social y de interés público en los predios liberados por la reubicación industrial que se encuentren dentro de la mancha urbana o en zonas de alto valor de suelo, para asegurar la reconversión a usos saludables y el desarrollo urbano equitativo.

Artículo 28.- Todo predio liberado como resultado de la reubicación industrial se someterá a un plan maestro de reconversión conforme a los estándares urbanos y ambientales aplicables, asegurando su transformación a un uso de suelo que beneficie la salud pública, la calidad de vida y el equilibrio ambiental de la zona, lo cual será supervisado por la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana y la Secretaría de Medio Ambiente.

Artículo 29.- Los ingresos provenientes de la enajenación, concesión o desarrollo inmobiliario del suelo resultante de la reconversión de predios liberados por la reubicación industrial serán destinados íntegramente al Fondo Estatal para la Reubicación y Reconversión (FERR), buscando asegurar un mecanismo de retorno de la inversión que permita la continuidad y la financiación de futuros proyectos de relocalización y reconversión urbana.

Artículo 30.- Los apoyos e incentivos que, en su caso, se otorguen a las empresas que se reubiquen en las Áreas Estratégicas de Reubicación y se establezcan en Parques Industriales Verdes, se sujetarán a las disposiciones de la legislación hacendaria y de desarrollo económico aplicables, así como a las reglas de operación del Fondo Estatal para la Reubicación y Reconversión (FERR).

Dichos incentivos tendrán carácter condicionado y solo podrán otorgarse a las empresas que:

I. Acrediten el cumplimiento de los requisitos mínimos de sostenibilidad previstos en el artículo 26 de esta ley;

II. Demuestren, mediante indicadores verificables, una reducción de sus emisiones contaminantes al aire, agua y suelo por encima de los mínimos exigidos por la normatividad vigente, y

III. Mantengan sistemas de monitoreo ambiental y de reporte periódico ante la autoridad competente.

El incumplimiento de estas condiciones dará lugar a la suspensión o revocación de los incentivos otorgados, sin perjuicio de las demás responsabilidades que procedan.

CAPÍTULO V

PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DEL PLAN DE RELOCALIZACIÓN

Artículo 31.- Los titulares de la industria que incumplan las obligaciones contenidas en el Plan de Reubicación se sujetarán a un procedimiento administrativo sancionador, conforme a las siguientes acciones y sanciones, sin perjuicio de las acciones judiciales a que haya lugar:

I. Al detectar el incumplimiento, se notificará al titular de la industria, otorgándole un plazo máximo de 90 días calendario para cumplir con las disposiciones establecidas. Durante este período, se impondrá una advertencia, bajo apercibimiento de que, de no cumplirse el plazo, se procederá al cierre de la actividad industrial. El titular tendrá derecho a presentar alegatos, pruebas y, en caso de relocalización forzosa, un Dictamen de Riesgo Integral alternativo en su defensa dentro de un plazo de 10 días hábiles a partir de la notificación;

II. Si, al vencer el plazo de 90 días, el incumplimiento persiste, se realizará una verificación del estado de la industria. En este caso, se ordenará el cierre temporal de actividades por 30 días calendario, además de imponer una multa correspondiente por la infracción cometida. El titular podrá presentar alegatos dentro de un plazo de 5 días hábiles para solicitar la revisión de la sanción;

III. Si, tras el cierre temporal de 30 días, el incumplimiento continúa, se llevará a cabo una nueva verificación. Se aplicará entonces un cierre adicional de actividades por 60 días calendario, y la multa será duplicada en comparación con la sanción impuesta en la reincidencia anterior. El titular podrá presentar alegatos dentro de un plazo de 5 días hábiles para impugnar la decisión, y

IV. En caso de que el incumplimiento persista por tercera vez, se procederá con una nueva verificación. Se dictará el cierre definitivo de la actividad industrial y se exigirá el pago de la multa correspondiente. El cierre definitivo solo procederá después de que se hayan agotado los plazos establecidos y no se haya logrado subsanar el incumplimiento de manera efectiva.

Artículo 32.- Si la infracción es calificada como grave debido a los impactos ambientales, sociales o de salud pública ocasionados, se procederá directamente al cierre definitivo de la planta o instalación que esté en violación de la normatividad establecida, además de la aplicación de la multa correspondiente. En este caso, el titular tendrá derecho a presentar pruebas y alegatos en su defensa, y la medida de cierre definitivo será revisada por la Secretaría en un plazo no mayor a 10 días hábiles.

La ley reglamentaria deberá establecer un catálogo de infracciones graves que definan con precisión los criterios cuantitativos que justifiquen la calificación de grave, así como el monto mínimo y máximo de las multas aplicables. El cálculo de estas multas se graduará no solo con base en la Unidad de Medida y Actualización (UMA) vigente, sino también considerando la capacidad económica de la empresa y la magnitud del daño ambiental o

social generado, aplicando metodologías que aseguren que la sanción sea proporcionalmente disuasoria.

Artículo 33.- El cierre definitivo de una actividad industrial implicará la suspensión irreversible de las operaciones de la planta o instalación que incurra en una infracción grave o en reincidencias reiteradas, conforme a los términos de esta Ley y su reglamento.

El cierre definitivo solo procederá una vez que se haya resuelto el Recurso de Revisión Administrativa interpuesto por el titular de la industria contra la resolución de cierre, o bien, tras el vencimiento del plazo legal para interponer dicho recurso, sin que se haya ejercido.

Las empresas sujetas a esta medida deberán cumplir con todas las disposiciones aplicables para el abandono de la planta, la restauración del medio ambiente afectado y el pago de las multas correspondientes

Artículo 34.- El Recurso de Revisión Administrativa a que se refiere el artículo anterior deberá interponerse por escrito ante la Secretaría, dentro de un plazo de 15 días hábiles a partir de la notificación de la resolución sancionadora. La interposición del recurso no suspenderá la ejecución de las sanciones de cierre temporal o definitivo, ya que estas se consideran medidas de seguridad pública y sanitaria de ejecución inmediata. Solo se suspenderá la ejecución si la Secretaría lo determine de forma expresa y motivada en casos de error material evidente, o si media una orden judicial federal que así lo instruya. La Secretaría deberá emitir la resolución del recurso en un plazo no mayor a 30 días hábiles.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- La presente ley entrará en vigor a partir del día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León.

SEGUNDO.- En un plazo no mayor a ciento ochenta (180) días naturales a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, el Titular del Poder Ejecutivo del Estado de Nuevo León deberá expedir el Reglamento de esta Ley, el cual deberá establecer, entre otros aspectos, el catálogo de infracciones graves y los criterios cuantitativos para su determinación, los montos mínimos y máximos de las multas aplicables, considerando la capacidad económica de la empresa y la magnitud del daño ambiental o social generado, así como los umbrales cuantitativos que justifiquen la calificación de riesgo grave e irresoluble para la reubicación de oficio.

TERCERO.- El Comité de Coordinación Interinstitucional para la Reubicación Industrial Estratégica deberá quedar formalmente instalado y llevar a cabo su primera sesión en un plazo no mayor a ochenta (180) días naturales a partir de la entrada en vigor de esta Ley, con el fin de iniciar la elaboración del Plan de Reubicación Industrial Estratégica y el Plan Maestro de Reconversión de Suelos.

CUARTO.- Las Secretarías de Medio Ambiente, de Economía, y de Finanzas y Tesorería General del Estado, en su carácter de responsables de la integración del Fondo Estatal para la Reubicación y Reconversión (FERR) y en coordinación con el Comité de Coordinación

Interinstitucional, deberán establecer las reglas de operación y gestión del mismo en un plazo no mayor a ciento ochenta (180) días naturales a partir de la instalación del Comité.

QUINTO.- Las industrias que, a la entrada en vigor de esta Ley, se encuentren operando y su ubicación representen un riesgo significativo para la salud pública o el medio ambiente en la Zona Metropolitana de Monterrey (ZMM) o en las áreas identificadas como de riesgo grave, tendrán un plazo de trescientos sesenta y cinco (365) días para presentar un plan de adecuación a la normativa o, en su caso, una solicitud de inclusión en el proceso voluntario de relocalización ante la Secretaría de Medio Ambiente.

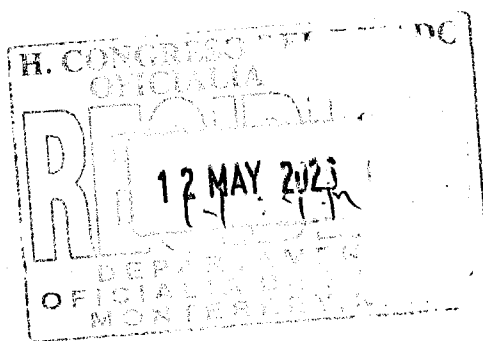
SEXTO.- Los procedimientos administrativos iniciados antes de la entrada en vigor de esta Ley se seguirán sustanciando y resolviendo conforme a las disposiciones jurídicas vigentes al momento en que se iniciaron.

Monterrey, Nuevo León a la fecha de su presentación



GLEN ALAN VILARREAL ZAMBRANO

INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA
SEPTUAGÉSIMA SÉPTIMA LEGISLATURA AL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO DE
NUEVO LEÓN



H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVII Legislatura

PROMOVENTE: C. DIP. GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO,
INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MOVIMIENTO CIUDADANO DE
LA LXXVII LEGISLATURA

ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL PRESENTA POR LA QUE SE
EXPIDE LA LEY INTEGRAL PARA EL USO EFICIENTE DEL SUELO,
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANO Y DESARROLLO SUSTENTABLE
DE LA ZONA METROPOLITANA DE MONTERREY.

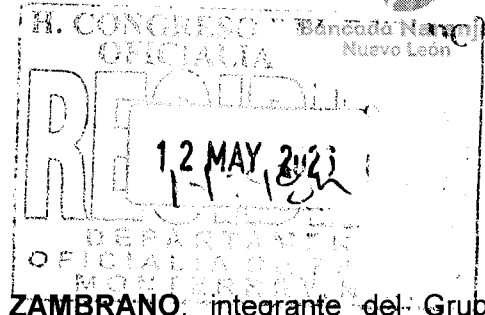
INICIADO EN SESIÓN: 13 DE MAYO DEL 2026

SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES): INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO
URBANO

Mtro. Joel Treviño Chavira
Oficial Mayor



**C. DIP. ITZEL SOLEDAD CASTILLO ALMANZA
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL
H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
P R E S E N T E.-**



El suscrito **DIPUTADO GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO**, integrante del Grupo Legislativo de Movimiento Ciudadano de la Septuagésima Séptima Legislatura al Honorable Congreso del Estado de Nuevo León, en ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 87 y 88 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, así como en los diversos 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, acudo ante esta Soberanía a presentar **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO MEDIANTE LA CUAL SE EXPIDE LA LEY INTEGRAL PARA EL USO EFICIENTE DEL SUELO, PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANO Y DESARROLLO SOSTENIBLE DE LA ZONA METROPOLITANA DE MONTERREY**, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Zona Metropolitana de Monterrey enfrenta una crisis en su ordenamiento urbano y territorial debido a un crecimiento desmedido y poco planificado, que ha derivado en una expansión descontrolada de áreas urbanas, afectando tanto a su entorno natural como a la calidad de vida de sus habitantes. Este fenómeno ha estado acompañado de una alta concentración de recursos urbanos en ciertos sectores de la ciudad, mientras que otras áreas permanecen subutilizadas o deterioradas.

En este contexto, es necesario implementar políticas públicas que aseguren un uso racional y equitativo del suelo, que garanticen la regeneración de espacios deteriorados y que promuevan la sostenibilidad en el crecimiento urbano. La Zona Metropolitana de Monterrey, al ser uno de los principales motores económicos y poblacionales del noreste de México, requiere un marco normativo que aborde de manera integral los retos de su desarrollo urbano, con una visión a largo plazo, sostenible y justo.

Es por ello que la Ley Integral para el Uso Eficiente del Suelo, Protección del Patrimonio Urbano y Desarrollo Sostenible de la Zona Metropolitana de Monterrey responde a la necesidad urgente de un ordenamiento territorial y urbano más justo, equilibrado y respetuoso con el medio ambiente. En este marco, la ley busca reorientar la planificación y el desarrollo urbano hacia una gestión más racional, accesible y sostenible del suelo. De esta manera, se propone transformar la zona metropolitana en un modelo de desarrollo urbano que no solo favorezca a los habitantes actuales, sino que también respete y proteja el entorno natural, garantizando un equilibrio entre el crecimiento y la conservación de los recursos.

En primer lugar, la ley establece principios clave de sostenibilidad ambiental, equidad social y desarrollo urbano sostenible que orientan todas las acciones y políticas públicas que se lleven a cabo bajo su marco. De acuerdo con la necesidad de generar políticas urbanísticas inclusivas, esta ley también aboga por el acceso a vivienda social y asequible para las comunidades más vulnerables. La ley asegura que los beneficios del desarrollo urbano no se concentren en los sectores más favorecidos, sino que se distribuyan de manera justa entre todos los habitantes de la zona metropolitana, sin desplazar a los residentes originales ni contribuir a la expansión de las desigualdades sociales. Asimismo, se prevé la regeneración de áreas deterioradas, mediante la rehabilitación de espacios públicos, parques urbanos y la creación de infraestructuras verdes.

El uso eficiente del suelo es otro de los pilares fundamentales de esta ley. En un contexto donde la urbanización desmedida ha generado grandes áreas de suelo subutilizado, la ley establece un sistema de incentivos y penalizaciones que impulsará a los propietarios de terrenos vacíos y construcciones abandonadas a poner en marcha proyectos urbanos de acuerdo con las necesidades sociales y ambientales de la ciudad. Este enfoque busca reducir la inactividad urbana, lo que también contribuirá a evitar el acaparamiento especulativo de tierras que solo incrementan artificialmente los precios sin generar desarrollo real.

La necesidad de esta ley se ve reflejada en estudios que validan la importancia de un enfoque integral en el desarrollo urbano. Según UN-Habitat¹, la urbanización sostenible es una oportunidad clave para mejorar la calidad de vida de la población, siempre que se implemente una planificación urbana que combine la justicia social, la gestión racional del suelo y la protección ambiental. En este contexto, la ley responde a la necesidad de ordenar el crecimiento urbano de manera equilibrada, evitando la expansión descontrolada que, además de socavar la sostenibilidad, genera desigualdades sociales profundas.

Por su parte, el fenómeno de las teleconexiones urbanas resalta cómo las dinámicas de urbanización no solo afectan a las ciudades, sino también a los entornos regionales y naturales². Estas interconexiones refuerzan la importancia de una planificación que considere tanto los límites geográficos de la ciudad como su territorio más amplio, lo que subraya la necesidad de políticas urbanísticas que aborden el crecimiento urbano de forma sistémica y minimicen los impactos ambientales y sociales.

Además, estudios sobre infraestructura verde y servicios ecosistémicos urbanos realizados respaldan la importancia de la restauración y conservación de los espacios verdes^{3 4}. Por lo anterior, se sugiere que la infraestructura verde tiene un impacto directo en la mejora de la calidad del aire, la regulación térmica, la biodiversidad y el bienestar humano. Estos aspectos son clave en la ley, que tiene como objetivo garantizar que el Cinturón Verde y otros espacios naturales en la zona metropolitana sigan ofreciendo estos servicios esenciales para la salud urbana y la resiliencia ecológica.

Estos estudios, que demuestran la importancia de un enfoque integral, encuentran su respaldo jurídico en diversas normativas. Así, en cuanto a la base jurídica que respalda esta ley, es fundamental resaltar el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que otorga a los municipios autonomía para gestionar su desarrollo urbano dentro de los límites establecidos por las leyes federales y estatales. Esto habilita al Congreso del Estado de Nuevo León para crear legislación en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano. La ley propuesta se enmarca dentro de esta competencia, permitiendo al Estado regular el uso del suelo, definir límites territoriales y promover la sostenibilidad en las zonas urbanas.

El artículo 27 de la Constitución Mexicana, por su parte, otorga al Estado la obligación de regular el uso del suelo en beneficio del interés general y la preservación de los recursos naturales. Esto refuerza la base jurídica de la ley, que no solo busca mejorar la conectividad urbana, sino también

¹ UN-Habitat, *World Cities Report 2020: The Value of Sustainable Urbanization* (Nairobi: United Nations Human Settlements Programme, 2020), <https://unhabitat.org/world-cities-report-2020-the-value-of-sustainable-urbanization>.

² Seto, K.C., Sánchez-Rodríguez, R., y Fragkias, M., "Urban land teleconnections and sustainability", *Proceedings of the National Academy of Sciences* (PNAS), <https://www.pnas.org/doi/10.1073/pnas.111762210>

³ Tzoulas, C., Korpela, K., Venn, S., Yli-Pelkonen, V., Kaźmierczak, A., Niemela, J., y James, P., "Promoting ecosystem and human health in urban areas using Green Infrastructure: A literature review", *Landscape and Urban Planning* 81, no. 3 (2007): 167-178, <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2007.02.001>

⁴ Gómez-Baggethun, E., Gren, Á., Barton, D. N., Langemeyer, J., McPhearson, T., O'Farrell, P., ... y Kremer, P., "Urban ecosystem services", en *Urban Ecology*, 175-251 (Springer, 2013), https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-94-007-7088-1_6

garantizar la conservación del entorno natural mediante el ordenamiento territorial. La ley promueve políticas públicas que prioricen la preservación ambiental y el desarrollo urbano de manera sostenible.

En términos de derechos humanos, el artículo 4 de la Constitución Federal y el artículo 44 de la Constitución de Nuevo León garantizan el derecho de toda persona a un medio ambiente sano, lo que implica que las autoridades a todos los niveles de gobierno deben implementar políticas que no solo busquen el desarrollo económico, sino también la preservación del medio ambiente.

A nivel de legislación federal, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano provee una base adicional. En sus artículos 10, 22 y 66, esta ley faculta a los Estados para emitir normas que regulen el uso del suelo, fomenten la densificación sostenible y establezcan zonas de contención urbana. Esta legislación permite al Estado de Nuevo León regular el uso del suelo de manera que se favorezca la densificación en áreas estratégicas, reduciendo la expansión desmesurada de la mancha urbana. La ley propuesta sigue estos principios y garantiza que el ordenamiento territorial favorezca el acceso equitativo a los recursos y servicios esenciales.

En el ámbito local, el artículo 14 de la Constitución del Estado de Nuevo León otorga al Congreso local la facultad de legislar en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos y desarrollo urbano, con un enfoque en la sustentabilidad y el derecho a un medio ambiente sano. Esta atribución se refleja en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que promueve el uso del territorio estatal con respeto a los derechos humanos y la participación ciudadana en la planeación territorial. Esta ley respalda la Ley Integral al establecer una base jurídica para la creación de políticas urbanísticas que fomenten la sostenibilidad, la inclusión social y la justicia ambiental.

Cabe señalar que, la Ley Integral para el Uso Eficiente del Suelo, Protección del Patrimonio Urbano y Desarrollo Sostenible de la Zona Metropolitana de Monterrey se encuentra alineada con los objetivos y ejes estratégicos establecidos en el Plan Estatal de Desarrollo de Nuevo León 2022-2027, que define la ruta gubernamental para alcanzar un desarrollo sostenible, equitativo y resiliente en la entidad.

En el Eje 1: Igualdad para todas las personas, la ley reconoce que la salud es un derecho humano universal determinado por diversas condiciones estructurales, entre ellas, el entorno urbano y la calidad del aire. Este eje destaca que el bienestar de las personas está vinculado a factores socioambientales como el acceso a espacios dignos, seguros y saludables.

El Eje 2: Generación de riqueza sostenible, en su apartado 2.2 Planeación y gestión urbana, reconoce la necesidad de consolidar territorios habitables y sustentables y espacios públicos que promuevan la cohesión social y la equidad territorial. Además, el apartado 2.5 Cambio climático señala la vulnerabilidad de Nuevo León a fenómenos extremos como olas de calor y sequías, por lo que esta ley actúa como una política de adaptación, con medidas que aumentan la resiliencia urbana, en particular a través de la preservación y expansión del Cinturón Verde, que mitiga el calor, mejora la infiltración de agua y contribuye a la calidad del aire.

Por otro lado, la Ley Integral responde directamente al mandato del Eje 2: Generación de riqueza sostenible, en su apartado 2.6 Calidad del aire, que subraya la importancia de garantizar un aire limpio como derecho fundamental para la salud de las generaciones presentes y futuras.

En un contexto donde la urbanización desmedida y la especulación inmobiliaria han exacerbado las desigualdades sociales y ambientales, la Ley Integral para el Uso Eficiente del Suelo,

Protección del Patrimonio Urbano y Desarrollo Sostenible de la Zona Metropolitana de Monterrey representa un paso fundamental hacia un modelo de desarrollo que ponga en el centro la sostenibilidad, la equidad y la justicia ambiental.

Hoy, más que nunca, es necesario trabajar unidos para alcanzar un futuro en el que el desarrollo urbano y la protección del medio ambiente no sean cuestiones separadas, sino partes integrales de una misma visión. Hago un llamado a la reflexión y al apoyo de todos los actores sociales, económicos y gubernamentales para que esta iniciativa sea un paso firme hacia un futuro más justo, resiliente y sostenible para Monterrey y sus habitantes.

Con base en todo lo hasta aquí expuesto y fundado, someto a consideración de este Honorable Congreso el siguiente Proyecto de:

DECRETO

ÚNICO.- Se expide la Ley Integral para el Uso Eficiente del Suelo, Protección del Patrimonio Urbano y Desarrollo Sostenible de la Zona Metropolitana de Monterrey, para quedar como sigue:

LEY INTEGRAL PARA EL USO EFICIENTE DEL SUELO, PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANO Y DESARROLLO SOSTENIBLE DE LA ZONA METROPOLITANA DE MONTERREY

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- La presente ley tiene como objetivo regular el uso del suelo en la Zona Metropolitana, especialmente dentro del Cinturón Verde, a fin de promover el desarrollo urbano sostenible, combatir la especulación inmobiliaria, proteger a los habitantes originales y recuperar terrenos ociosos para destinarlos a proyectos que revitalicen el centro de la ciudad y mejoren la calidad de vida de los ciudadanos. Esta ley establece los principios para la gestión eficiente del suelo, protegiendo el interés público, el medio ambiente y la justicia social.

Artículo 2.- La implementación de esta Ley se guiará por principios rectores, los cuales asegurarán que las políticas públicas y proyectos sean sostenibles, transparentes, inclusivos y justos, promoviendo el bienestar social y ambiental sin comprometer el equilibrio entre el desarrollo urbano y la conservación del entorno. A continuación, se describen los principios que orientarán su aplicación:

I. Sostenibilidad ambiental: Los proyectos de desarrollo deberán promover la regeneración ecológica, la conservación de los recursos naturales y la protección de los ecosistemas urbanos dentro de la Zona Metropolitana, especialmente en el Cinturón Verde, favoreciendo soluciones que minimicen el impacto ambiental y contribuyan al bienestar de la ciudadanía;

II. Equidad social: Se fomentará el acceso a vivienda social y asequible para todos los ciudadanos, con especial énfasis en las comunidades vulnerables. Se garantizará que los beneficios del desarrollo urbano lleguen a todos los sectores de la población sin desplazar a los residentes originales ni aumentar la desigualdad;

III. Desarrollo urbano sostenible: El uso del suelo debe orientarse a un desarrollo ordenado, integrado y multidimensional, que contemple la accesibilidad, la conectividad, la infraestructura verde y la movilidad sostenible, y que contribuya a la resiliencia urbana frente al cambio climático;

IV. Transparencia y rendición de cuentas: Las políticas, proyectos e inversiones en el Cinturón Verde estarán sujetas a mecanismos claros de transparencia, rendición de cuentas y supervisión pública. Esto incluye la publicación de informes anuales, auditorías externas e involucramiento de la ciudadanía en el seguimiento de los proyectos;

V. Prevención de la especulación inmobiliaria: Se regulará estrictamente la especulación inmobiliaria en áreas de alto valor estratégico como el Cinturón Verde, mediante la implementación de mecanismos de control y penalizaciones que eviten la retención innecesaria de terrenos con fines especulativos;

VI. Participación ciudadana activa: Se fomentará la consulta pública y la participación activa de los ciudadanos, asociaciones y otros actores en la toma de decisiones sobre el uso del suelo y los proyectos urbanos, asegurando que las políticas reflejen las necesidades y aspiraciones de las comunidades locales;

VII. Justicia económica: Se promoverá un sistema impositivo progresivo que incentive a los propietarios a desarrollar terrenos ociosos y a participar activamente en el desarrollo urbano. Los recursos generados se destinarán a inversiones en infraestructura sostenible, espacios públicos y vivienda social, y

VIII. Equilibrio entre desarrollo y conservación: La ley reconoce la necesidad de equilibrar el crecimiento urbano con la preservación de áreas naturales y la mejora de la calidad de vida de los habitantes, priorizando proyectos que no solo favorezcan el desarrollo económico, sino también la regeneración ambiental y la conservación del patrimonio natural.

Artículo 3.- Para los efectos de la presente ley, se entienden los siguientes términos y conceptos:

I. Cinturón Verde: Zona de la Zona Metropolitana de Monterrey destinada a la conservación ecológica, la protección del medio ambiente y la regulación de su uso para actividades urbanísticas, agrícolas y recreativas, con el objetivo de evitar su deterioro y promover la regeneración urbana;

II. Especulación inmobiliaria: Actividad que involucra la compra y venta de inmuebles con fines de lucro inmediato, sin un propósito de desarrollo productivo a largo plazo, elevando artificialmente el precio del suelo;

III. Fondo de Vivienda de Zonas de Densificación Prioritaria (en lo sucesivo, el Fondo o Fondo ZDP): Mecanismo financiero público destinado a financiar proyectos que promuevan la regeneración urbana, la sostenibilidad ambiental y el desarrollo urbano equilibrado, utilizando los recursos recaudados de impuestos y aportaciones voluntarias;

IV. Impuesto progresivo sobre inactividad urbana: Gravamen aplicado a los terrenos baldíos o construcciones abandonadas que incrementa conforme aumenta el tiempo de inactividad de un inmueble, incentivando su aprovechamiento y desarrollo para evitar su especulación o retención innecesaria;

V. Inactividad urbana: Se refiere a la condición de un terreno o inmueble que, estando disponible para su desarrollo, no ha sido utilizado ni enajenado por un período prolongado, lo que se considera como subutilización del suelo y requiere la aplicación de políticas públicas para su activación;

VI. Participación ciudadana: Proceso mediante el cual la ciudadanía tiene la oportunidad de involucrarse activamente en la toma de decisiones relacionadas con el uso del suelo y los proyectos urbanos, promoviendo la transparencia, la inclusividad y el respeto por las necesidades de las comunidades.

VII. Regeneración urbana: Acción orientada a revitalizar zonas urbanas deterioradas a través de la mejora de la infraestructura, la creación de espacios públicos y el fomento de proyectos sostenibles que favorezcan la calidad de vida y el desarrollo económico;

VIII. Sostenibilidad ambiental: Enfoque en el que los proyectos urbanos y el uso del suelo deben garantizar el respeto al medio ambiente, minimizando el impacto ambiental, conservando los recursos naturales y fomentando la regeneración ecológica de los espacios urbanos;

IX. Transacción inmobiliaria: Acto de compraventa o cambio de titularidad de un inmueble, que puede implicar el cambio de uso del suelo o el destino de los terrenos, y está regulado por esta ley para evitar la especulación y garantizar el desarrollo ordenado del suelo;

X. Uso eficiente del suelo: Aprovechamiento del terreno de manera que se favorezca el desarrollo ordenado, accesible y sostenible, sin comprometer el bienestar de la comunidad ni la conservación del medio ambiente, y

XI. Vivienda social y asequible: Viviendas destinadas a personas o familias de ingresos bajos y medios, que se caracterizan por ser accesibles en términos económicos, con condiciones dignas y en zonas urbanas bien conectadas, favoreciendo la equidad en el acceso a la vivienda.

CAPÍTULO II

AUTORIDADES COMPETENTES

Artículo 4.- Las autoridades competentes para la implementación, fiscalización y evaluación de las disposiciones previstas en esta ley son las siguientes:

I. El Gobierno del Estado: Será responsable de la implementación de políticas públicas, la elaboración de convenios intergubernamentales, la coordinación de la planeación y ejecución de proyectos, así como la supervisión general de la normativa;

II. Los Municipios Metropolitanos: Serán responsables de la aplicación local de las disposiciones de esta ley, la ejecución de proyectos dentro de sus jurisdicciones y el cumplimiento de las obligaciones fiscales en cuanto al uso del suelo;

III. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad: Será la autoridad encargada de coordinar la implementación de las políticas en materia de planeación urbana, sostenibilidad ambiental y uso eficiente del suelo, así como de gestionar el Fondo ZDP;

IV. La Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado: Tendrá a su cargo la recaudación, administración y fiscalización de los impuestos generados por la inactividad urbana, así como la correcta asignación de recursos al Fondo ZDP;

V. La Contraloría General del Estado: Se encargará de la fiscalización, supervisión y auditoría de todos los actos relacionados con la implementación de esta ley, asegurando el uso transparente y correcto de los recursos públicos;

VI. Los Institutos de Planeación y Catastrales del Estado; Serán responsables de la integración y actualización de las bases de datos catastrales, la validación de la información territorial y el monitoreo del cumplimiento de las disposiciones sobre el uso del suelo;

VII. La Auditoría Superior del Estado: Será responsable de la auditoría financiera y operativa de los recursos públicos destinados al cumplimiento de esta ley, asegurando su correcta utilización y el cumplimiento de las metas y objetivos;

VIII. La Mesa de Coordinación Metropolitana: Que coordinará las políticas urbanas a nivel metropolitano, y

IX. Otros órganos competentes en materia de planificación, evaluación o fiscalización.

Estas autoridades serán responsables de coordinar y ejecutar las disposiciones de esta ley, promoviendo la eficiencia en la gestión del suelo y el cumplimiento de los objetivos establecidos.

CAPÍTULO III

COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL Y MUNICIPAL

PARA EL USO EFICIENTE DEL SUELO

Artículo 5.- La ejecución, fiscalización y evaluación de las disposiciones previstas en esta ley requerirá la coordinación efectiva entre el Gobierno del Estado, los municipios metropolitanos, organismos públicos descentralizados y demás entidades involucradas en la gestión del suelo, la planificación urbana y la sostenibilidad ambiental.

Artículo 6.- El Poder Ejecutivo del Estado celebrará convenios de colaboración con los municipios metropolitanos para establecer mecanismos operativos de ejecución, que incluirán al menos:

I. Establecimiento de objetivos, metas y responsabilidades específicas;

- II. Intercambio de información fiscal, registral, ambiental y territorial;**
- III. Integración de bases de datos catastrales homologadas;**
- IV. Determinación de zonas prioritarias para la aplicación del impuesto;**
- V. Mecanismos conjuntos de inspección, monitoreo y fiscalización, y**
- VI. Coordinación para la planeación, ejecución y seguimiento de proyectos financiados por el Fondo ZDP.**

Los convenios podrán incluir disposiciones sobre transferencias condicionadas de recursos, participación en convocatorias y aportaciones municipales complementarias.

Artículo 7.- Se conformará un Comité Metropolitano de Coordinación, como órgano de articulación técnica, deliberación estratégica y seguimiento, integrado por:

- I. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad, quien lo presidirá;**
- II. La Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado;**
- III. La Contraloría General del Estado;**
- IV. Un representante por cada municipio integrante del área metropolitana;**
- V. Un representante de la sociedad civil con experiencia en planeación urbana, y**
- VI. Un representante académico con trayectoria en desarrollo territorial o sustentabilidad.**

El Comité sesionará de forma ordinaria al menos tres veces al año, y extraordinariamente cuando lo solicite la mitad más uno de sus integrantes. Sus acuerdos serán públicos, vinculantes y deberán integrarse en los informes anuales de ejecución del Fondo.

Artículo 8.- Para efectos de aplicación eficaz, la coordinación intergubernamental prevista en este capítulo deberá articularse con

- I. El Instituto Estatal de Planeación Territorial o su equivalente;**
- II. El Instituto Registral y Catastral del Estado;**
- III. La Auditoría Superior del Estado, y**
- IV. Otros órganos de planeación, evaluación o fiscalización con competencia concurrente.**

Artículo 9.- Los municipios metropolitanos deberán establecer, dentro de su estructura orgánica, una Unidad Técnica o Área Administrativa responsable de coordinar localmente la implementación del impuesto, el registro de suelo inactivo, la ejecución de proyectos y la articulación con el Gobierno del Estado.

Estas Unidades podrán celebrar convenios intermunicipales, recibir asistencia técnica y capacitación del Gobierno Estatal.

Artículo 10.- El Comité Metropolitano deberá emitir un Programa de Coordinación Multianual, que defina metas anuales, indicadores de avance, acciones prioritarias y necesidades presupuestales vinculadas a:

- I. El uso de los recursos del Fondo;**
- II. Proyectos intermunicipales de regeneración urbana;**
- III. Identificación y activación de polígonos estratégicos, y**
- IV. Medición de impacto ambiental y social de las acciones implementadas.**

Este programa deberá ser compatible con los planes estatales y municipales de desarrollo urbano, ordenamiento ecológico y adaptación al cambio climático.

Artículo 11.- Se establecerá una Plataforma Digital de Coordinación Metropolitana para el Uso Eficiente del Suelo, de acceso público, donde se deberán publicar:

- I. Todos los convenios celebrados;**
- II. La integración, sesiones y resoluciones del Comité Metropolitano;**
- III. Indicadores de cumplimiento por municipio;**
- IV. Recursos transferidos, ejercidos y por ejercer, y**
- V. Proyectos aprobados y su estado de ejecución.**

CAPÍTULO IV

PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Artículo 12.- La participación ciudadana en la gestión del suelo y en los proyectos financiados por el Fondo tendrá por objeto fortalecer la legitimidad social de las decisiones públicas, mejorar su eficacia y promover la justicia territorial. Esta participación se regirá por los principios de accesibilidad, representatividad, transparencia, vinculación real y respeto a la pluralidad, sin contravenir lo dispuesto en la Ley de Participación Ciudadana para el Estado de Nuevo León y los reglamentos municipales aplicables.

Artículo 13.- Los municipios que reciban recursos del Fondo deberán habilitar al menos dos mecanismos anuales de consulta o colaboración ciudadana.

Artículo 14.- Los mecanismos de participación ciudadana deberán ser convocados por la autoridad municipal competente, quien será la encargada de garantizar que el proceso se desarrolle con transparencia y apertura. Es esencial que dichos mecanismos cuenten con información clara y accesible sobre los proyectos en cuestión, permitiendo a la ciudadanía entender de manera precisa los detalles, objetivos y beneficios de las iniciativas propuestas. Además, deberán incluir a los habitantes del área de influencia de los proyectos, asegurando que quienes se verán directamente afectados por las decisiones sean parte activa en el proceso de deliberación y consulta.

Para garantizar la legitimidad y el seguimiento de los acuerdos, se deberá generar actas públicas o relatorías de cada sesión, las cuales serán integradas al expediente del proyecto, brindando un registro formal y accesible de todo lo ocurrido.

Artículo 15.- Para los proyectos cuya ejecución supere el equivalente a 5,000 UMA, deberá integrarse un Comité Ciudadano de Seguimiento, conforme a la figura de Comités de Contraloría Social contemplada en la Ley de Participación Ciudadana. Este comité estará integrado por:

- I. Un representante vecinal del área beneficiada;
- II. Un integrante de una organización local registrada, y
- III. Un representante del municipio designado como enlace técnico.

Artículo 16.- El Comité Ciudadano de Seguimiento tendrá la posibilidad de participar activamente en el seguimiento de los proyectos. Podrá asistir a los recorridos de supervisión, con el fin de verificar de primera mano el desarrollo de las obras y asegurar que se cumplan los compromisos establecidos. Además, tendrá acceso a recibir informes detallados sobre el avance físico y financiero de los proyectos, lo que le permitirá evaluar el progreso y la correcta asignación de los recursos.

Aunque sus recomendaciones no serán vinculantes, el comité podrá emitir sugerencias y observaciones con el objetivo de mejorar los proyectos, contribuir a su éxito y garantizar que se alineen con las expectativas y necesidades de la comunidad.

Asimismo, tendrá la responsabilidad de reportar incidencias mediante los medios establecidos por la Secretaría, asegurando que cualquier irregularidad o problema sea comunicado oportunamente para su pronta resolución.

Artículo 17.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad aplicará herramientas de evaluación participativa al finalizar cada proyecto, tales como:

- I. Encuestas comunitarias en campo o en línea;
- II. Mesas de retroalimentación ciudadana, y
- III. Mapeos colectivos de impactos.

Estos ejercicios serán documentados e integrados al sistema de evaluación del Fondo y publicados en la Plataforma Digital de Coordinación Metropolitana.

Artículo 18.- La Secretaría publicará anualmente un Informe Ciudadano del Fondo, que incluirá:

- I. Montos recaudados y ejercidos;
- II. Proyectos ejecutados;
- III. Resultados de participación ciudadana, y
- IV. Impactos territoriales estimados.

Este informe será presentado en al menos una Audiencia Pública Estatal y difundido ampliamente.

Artículo 19.- La Secretaría implementará un programa de formación dirigido a:

- I. Promotores comunitarios;**
- II. Personal técnico municipal, y**
- III. Miembros de comités ciudadanos.**

Este programa estará enfocado en fortalecer los conocimientos y habilidades en materia de participación ciudadana efectiva, control social, justicia territorial y el uso de herramientas de seguimiento de obra pública.

Los municipios podrán acceder a acompañamiento metodológico y materiales de apoyo para fortalecer sus capacidades institucionales.

CAPÍTULO V

USO EFICIENTE DEL SUELO

Artículo 20.- Se establece un impuesto progresivo sobre terrenos baldíos y construcciones abandonadas localizadas dentro del Cinturón Verde. Este impuesto se configura como una contribución anual calculada sobre el valor catastral del inmueble, cuya tasa se incrementa de manera progresiva conforme transcurre el tiempo de inactividad del predio o edificación, con el propósito de incentivar su aprovechamiento, enajenación o desarrollo y contribuir a la revitalización urbana y al uso eficiente del suelo. Este impuesto se aplicará sin perjuicio de las demás medidas previstas en el artículo 34 de esta Ley, orientadas a prevenir el mantenimiento especulativo de terrenos ociosos.

Artículo 21.- Los recursos recaudados por este impuesto serán destinados íntegramente al Fondo ZDP, instrumento financiero público cuyo objetivo será promover proyectos de regeneración urbana y sostenibilidad ambiental en el Cinturón Verde y la Zona Metropolitana.

Artículo 22.- Se crea el Fondo ZDP como mecanismo financiero orientado a planear, financiar y supervisar iniciativas públicas que fortalezcan el desarrollo urbano sostenible. Este fondo se integrará por los ingresos previstos en el artículo anterior, así como por aportaciones voluntarias, donativos y convenios con entidades públicas o privadas.

Los recursos del Fondo se destinarán exclusivamente a:

- I. Rehabilitación de espacios públicos y zonas verdes: Construcción, recuperación y mantenimiento de parques urbanos, plazas, y espacios comunitarios que favorezcan la conectividad ecológica y el bienestar social;**
- II. Vivienda social y asequible: Impulso a desarrollos habitacionales dignos en zonas urbanas consolidadas, con prioridad para personas de ingresos bajos y medios;**

III. Infraestructura urbana sustentable: Inversión en transporte masivo, movilidad activa, eficiencia energética, gestión de residuos y soluciones basadas en la naturaleza, y

IV. Restauración ecológica urbana: Proyectos de conservación de ecosistemas urbanos, corredores verdes y áreas de valor ambiental.

Artículo 23.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad será responsable de la gestión operativa y financiera del Fondo, garantizando su uso eficiente, transparente y conforme a la ley. Para tal efecto:

I. Se constituirá un Comité Técnico de Supervisión, integrado por representantes de la administración pública estatal y municipal, academia, sociedad civil organizada y especialistas en urbanismo y medio ambiente. Este comité evaluará y aprobará los proyectos a financiar;

II. La Secretaría deberá publicar anualmente un informe de resultados, que incluya ingresos, egresos, proyectos financiados, avances físicos y financieros, y evaluación de impactos. El informe será revisado por la Contraloría del Estado;

III. Se realizarán auditorías externas anuales, llevadas a cabo por una firma especializada en auditoría ambiental y financiera, seleccionada por concurso público;

IV. La asignación de recursos se realizará mediante convocatorias públicas y procesos de licitación abiertos y competitivos, conforme a lineamientos técnicos y ambientales establecidos por esta ley, y

V. Se habilitarán mecanismos de participación ciudadana para que la población proponga, supervise y evalúe los proyectos financiados por el Fondo.

Artículo 24.- Los recursos del Fondo deberán utilizarse únicamente en los fines establecidos en esta ley. El uso indebido o desvío de estos fondos será sancionado conforme a la legislación administrativa y penal aplicable.

Artículo 25.- Para maximizar el impacto del Fondo, se podrán establecer esquemas de cofinanciamiento con el sector privado, siempre que los proyectos se ajusten a los principios de sostenibilidad, equidad territorial y transparencia, y cuenten con la aprobación del Comité Técnico de Supervisión.

Artículo 26.- Se creará un Registro Estatal de Suelo Inactivo, administrado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad, en el cual deberán inscribirse todos los terrenos baldíos y construcciones abandonadas ubicadas en el Cinturón Verde. Este registro tendrá por objeto:

I. Identificar con precisión jurídica y catastral los predios sujetos al impuesto;

II. Facilitar el monitoreo y fiscalización del cumplimiento de esta ley, y

III. Servir como insumo para programas de gestión del suelo, vivienda y planificación territorial.

Artículo 27.- El impuesto por inactividad urbana se calculará bajo un esquema de progresividad, considerando criterios técnicos y territoriales que reflejen el impacto social, ambiental y urbano de la subutilización del suelo. Los factores que determinarán el monto del impuesto son los siguientes

- I. Antigüedad de la inactividad del predio;**
- II. Ubicación dentro de zonas prioritarias para la regeneración urbana;**
- III. Superficie del predio o construcción, y**
- IV. Grado de deterioro o afectación ambiental del inmueble.**

La Secretaría de Finanzas, en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad, emitirá anualmente una tabla de tarifas progresivas mediante acuerdo publicado en el Periódico Oficial del Estado.

Artículo 28.- Los propietarios podrán acogerse a mecanismos voluntarios de cesión o uso temporal del suelo inactivo para fines públicos o sociales, como huertos urbanos, equipamientos comunitarios o proyectos habitacionales.

Estos esquemas podrán conllevar incentivos fiscales o exenciones parciales del impuesto, conforme a reglas que emita la autoridad competente.

Artículo 29.- Con el fin de garantizar el uso eficiente y sostenible del suelo en el Cinturón Verde, se establece que:

- I. Las propiedades dentro del Cinturón Verde no podrán ser utilizadas para alquileres a corto plazo por más de 90 días al año. Este tipo de servicio se refiere a la renta de propiedades residenciales por periodos cortos de tiempo, generalmente por noche, semana o mes, como alternativa a los servicios hoteleros;**
- II. Si el propietario excede este límite de 90 días, se aplicarán sanciones proporcionales, que podrán incluir una penalización económica progresiva, de acuerdo con el impacto sobre el uso urbano y la disponibilidad de vivienda en la zona, y**
- III. El municipio, en colaboración con las autoridades correspondientes, implementará un sistema de monitoreo para verificar el cumplimiento de esta limitación, utilizando tecnologías de registro y seguimiento de alquileres temporales. Los propietarios deberán notificar cualquier cambio en el uso de su propiedad a las autoridades en un plazo no mayor a 30 días desde el inicio de la actividad de alquiler a corto plazo.**

Artículo 30.- El cumplimiento de esta ley requerirá convenios de colaboración entre el Gobierno del Estado y los municipios metropolitanos para compartir información catastral, ejecutar acciones conjuntas de fiscalización y coordinar la aplicación de recursos del Fondo.

Artículo 31.- Todo proyecto financiado por el Fondo deberá ser congruente con los instrumentos de planeación urbana y territorial vigentes, incluyendo el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y los programas municipales respectivos.

CAPÍTULO VI

PREVENCIÓN DE SUELO OCIOSO

Artículo 32.- Los propietarios de terrenos estratégicos dentro del Cinturón Verde deberán presentar, dentro de un plazo de tres años a partir de la entrada en vigor de esta ley, un plan de desarrollo urbano que contemple, al menos, los siguientes aspectos:

I. Uso del suelo, que debe ser coherente con los lineamientos del ordenamiento territorial y urbano del municipio y del estado;

II. Viabilidad técnica y financiera, que demuestre la factibilidad del proyecto de desarrollo propuesto, y

III. Sostenibilidad ambiental, garantizando el respeto al medio ambiente y promoviendo la regeneración ecológica en la zona.

Artículo 33.- Con el objetivo de evitar la especulación inmobiliaria y asegurar un desarrollo urbano ordenado y sostenible en el Cinturón Verde, se implementarán las siguientes medidas complementarias al impuesto por inactividad urbana previsto en el artículo 20 de esta Ley:

I. El municipio, en colaboración con las autoridades competentes, establecerá un sistema de monitoreo y control de los terrenos ubicados dentro del Cinturón Verde, mediante el uso de tecnologías geoespaciales y registros actualizados de transacciones inmobiliarias. Las personas propietarias deberán notificar cualquier cambio en la titularidad o en el uso del suelo en un plazo no mayor a treinta días contados a partir del acto que lo origine, a fin de garantizar que los terrenos se utilicen conforme a los planes y programas de desarrollo vigentes;

II. La aplicación del impuesto por inactividad urbana se coordinará con dicho sistema de monitoreo, de manera que las autoridades fiscales cuenten con información oportuna para determinar, actualizar y cobrar la contribución anual progresiva sobre el valor catastral de los terrenos ociosos, incrementando su tasa conforme se prolongue el periodo de inactividad, en los términos establecidos por esta Ley y las disposiciones fiscales aplicables, y

III. Para contrarrestar la especulación y fomentar el desarrollo de proyectos de interés social y sostenibilidad ambiental, se establecerán incentivos fiscales y económicos a favor de las personas propietarias que presenten planes de desarrollo viables dentro de los plazos establecidos y acrediten avances en proyectos de vivienda de interés social, corredores verdes o infraestructura comunitaria, los cuales podrán incluir, entre otros, exenciones parciales del propio impuesto por inactividad urbana y facilidades administrativas para la obtención de permisos y autorizaciones.

Artículo 34.- El municipio fomentará la colaboración con el sector privado y las organizaciones de la sociedad civil para asegurar el desarrollo efectivo de los proyectos, garantizando que se cumplan los principios de justicia territorial, sostenibilidad y equidad. Además, se promoverá la transparencia en la ejecución de los proyectos mediante la

publicación periódica de informes de seguimiento en la Plataforma Digital de Coordinación Metropolitana, que permitirá a la ciudadanía conocer los avances y resultados de las iniciativas impulsadas bajo este marco legal.

Artículo 35.- Las autoridades competentes velarán por la correcta implementación de estas medidas, y se establecerán procedimientos claros y transparentes para la evaluación, seguimiento y ajuste de las políticas que promuevan el uso eficiente del suelo, la regeneración urbana y el bienestar social y ambiental en el Cinturón Verde.

CAPÍTULO VII

SOBRE LA ESPECULACIÓN INMOBILIARIA Y PROTECCIÓN DEL TEJIDO URBANO

Artículo 36.- Se entiende por compraventa especulativa de inmuebles aquellas transacciones inmobiliarias cuyo propósito principal es la obtención de una ganancia rápida mediante la compra y posterior venta de la propiedad en un plazo no mayor a 12 a 24 meses. Esta modalidad de compraventa se caracteriza por la adquisición de inmuebles sin intención de establecer un uso habitacional permanente o productivo a largo plazo, sino con la finalidad exclusiva de revenderlos a un precio inflado.

Artículo 37.- Con el fin de desincentivar el fenómeno del flipping inmobiliario que genera un aumento artificial en los precios de la vivienda, se establece un impuesto específico sobre las ganancias de capital obtenidas en la reventa de inmuebles destinados a uso habitacional ubicados dentro del Cinturón Verde y de la Zona Metropolitana de Monterrey. Este impuesto se aplicará exclusivamente a las operaciones de compraventa en las que el periodo transcurrido entre la adquisición y la enajenación del inmueble sea inferior a tres años, conforme a la siguiente:

- I. Reventa realizada dentro de los primeros doce meses contados a partir de la fecha de adquisición: se aplicará una tasa del quince por ciento sobre la ganancia de capital obtenida;
- II. Reventa realizada entre los doce y los veinticuatro meses siguientes a la fecha de adquisición: se aplicará una tasa del siete punto cinco por ciento sobre la ganancia de capital obtenida; y
- III. Reventa realizada después de veinticuatro meses: no se causará el impuesto previsto en este artículo.

Para efectos de esta Ley, se entenderá por ganancia de capital la diferencia positiva entre el valor de enajenación y el valor de adquisición del inmueble, ajustados conforme a las disposiciones fiscales aplicables. El impuesto previsto en este artículo será adicional a los gravámenes que correspondan conforme a la legislación fiscal vigente y no sustituye las obligaciones tributarias generales en materia de transmisión de la propiedad inmobiliaria.

Se prohíbe la reventa de contratos de preventa de vivienda o de usos habitacionales dentro de la Zona Metropolitana de Monterrey y el Cinturón Verde, cuando dicha reventa se realice antes de la escrituración a favor del comprador original.

El comprador original que adquiera un inmueble en preventa deberá formalizar la escrituración de la propiedad ante fedatario público antes de realizar cualquier enajenación posterior de la misma.

Cualquier transmisión de derechos realizada en contravención a lo previsto en este artículo se considerará nula para efectos de esta ley, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, administrativas y fiscales que procedan conforme a la legislación aplicable.

Las operaciones posteriores a la escrituración quedarán sujetas al régimen tributario que corresponda, a fin de evitar esquemas de especulación inmobiliaria que distorsionen los precios de la vivienda y afecten al comprador final.

Artículo 38.- Se establece un recargo progresivo sobre el impuesto predial aplicable a las personas físicas o morales que sean propietarias de múltiples unidades de vivienda dentro de la Zona Metropolitana de Monterrey. Este recargo se causará a partir de la tercera propiedad residencial a nombre de un mismo contribuyente y se calculará sobre la tasa predial vigente, conforme a los rangos y parámetros que determine anualmente la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, en coordinación con los municipios metropolitanos.

El recargo será gradual y progresivo, de modo que las primeras propiedades adicionales queden sujetas a un incremento moderado, mientras que las tasas más altas se reserven para quienes concentren un número elevado de unidades habitacionales. Para tales efectos, la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado emitirá, mediante acuerdo publicado en el Periódico Oficial del Estado, la tabla de porcentajes aplicables según el número de propiedades residenciales acumuladas por contribuyente.

La presente medida tendrá por objeto desincentivar el acaparamiento especulativo de vivienda a gran escala, particularmente por parte de fondos de inversión, empresas inmobiliarias o personas que concentran docenas o cientos de unidades habitacionales, muchas de ellas desocupadas o subutilizadas, y que tratan a la vivienda principalmente como reserva de valor. Con ello se busca incentivar la puesta en el mercado de vivienda actualmente ociosa, aumentar la oferta disponible y contribuir a moderar el aumento de precios sin recurrir a esquemas de control de rentas o topes administrativos generalizados.

No estarán sujetas a los tramos superiores del recargo las personas físicas que acrediten que no poseen más de un número reducido de propiedades adicionales destinadas a vivienda (por ejemplo, hasta cuatro unidades en total), ni aquellas cuya actividad principal consista en el arrendamiento de pequeña escala que constituya su fuente básica de ingreso, de conformidad con los criterios que establezcan la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado y los municipios metropolitanos en las disposiciones reglamentarias correspondientes.

Artículo 39.- Quedan exentas del impuesto mencionado en el artículo 37 aquellas transacciones de inmuebles que estén destinados exclusivamente a proyectos de vivienda de interés social o de infraestructura verde, siempre y cuando el comprador haya demostrado su intención de llevar a cabo un desarrollo que se ajuste a los objetivos de

regeneración urbana y sostenibilidad ambiental. Asimismo, se promoverán mecanismos de apoyo fiscal a las iniciativas que favorezcan el desarrollo de proyectos habitacionales inclusivos.

Artículo 40.- Con el objeto de garantizar la equidad y transparencia en la aplicación de los impuestos sobre terrenos inactivos, se dispone lo siguiente:

I. Se establecerá un mecanismo de conciliación para propietarios que consideren que el impuesto ha sido calculado de forma incorrecta, permitiendo una revisión técnica por un comité especializado en materia urbanística y fiscal, y

II. Las tarifas progresivas del impuesto serán publicadas anualmente en el Periódico Oficial del Estado, con la debida justificación técnica y legal, para asegurar la transparencia del proceso.

Artículo 41.- Con el objeto de mitigar los efectos de la gentrificación y garantizar la permanencia de la población en las zonas de alta plusvalía del Cinturón Verde, se reconoce el derecho de arraigo. Para tal efecto, se crea el Registro de Residentes Originarios, cuyos beneficiarios accederán a las siguientes prerrogativas:

I. En contratos de vivienda, congelamiento de su renta por 5 años (ajustable solo a la inflación);

II. Los residentes inscritos en el registro gozarán del derecho de preferencia por el tanto en caso de enajenación del inmueble que habitan, y

III. Acceso prioritario a programas de rehabilitación habitacional, créditos preferenciales y asesoría técnica para la conservación del patrimonio inmobiliario frente al encarecimiento del entorno.

Artículo 42.- Se establece el derecho de retorno como una medida de reparación para la población desplazada por procesos de desarrollo urbano. Este derecho se ejercerá conforme a lo siguiente:

I. En los proyectos de vivienda asequible financiados total o parcialmente por el Fondo ZDP, se otorgará un derecho de primera opción para la compra o arrendamiento a los descendientes en primer grado de los residentes originarios que acrediten haber sido desplazados del área por motivos económicos o de desarrollo, y

II. El Fondo ZDP destinará una partida específica para garantizar que el acceso a estas viviendas sea técnica y financieramente viable para los beneficiarios del Derecho de Retorno.

La reglamentación de la presente Ley definirá los mecanismos para acreditar el vínculo histórico y el desplazamiento previo, asegurando que los nuevos desarrollos habitacionales fomenten la reintegración comunitaria.

Artículo 43.- Se otorgarán incentivos fiscales y económicos a los propietarios de terrenos dentro del Cinturón Verde que presenten planes de desarrollo viables dentro de los plazos establecidos en la ley. Los incentivos estarán dirigidos a aquellos proyectos que

favorezcan la vivienda social, la infraestructura verde, y la rehabilitación urbana. El objetivo es promover un desarrollo ordenado y sostenible de los terrenos, evitando su especulación y asegurando que se utilicen para fines de interés público.

Artículo 44.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad, en colaboración con los colegios de arquitectos y organismos técnicos competentes, emitirá y mantendrá un Catálogo Público de Tipologías de Vivienda Asequible.

Este catálogo se regirá bajo las siguientes disposiciones:

I. El catálogo integrará entre 20 y 30 diseños arquitectónicos estandarizados para edificaciones de 4 a 8 niveles. Dichos diseños deberán cumplir de forma anticipada con la totalidad de las normas técnicas, criterios de seguridad estructural y requerimientos establecidos en esta Ley;

II. Los desarrolladores que opten por la adopción integral y sin modificaciones de una de las tipologías contenidas en el catálogo, accederán a un procedimiento de licenciamiento de construcción expedito, y

III. Una vez presentada la solicitud ante la autoridad municipal correspondiente, bajo la modalidad de tipología preaprobada, la licencia de construcción deberá emitirse en un plazo no mayor a 5 días hábiles.

La adopción de estas tipologías exime al desarrollador de la revisión de diseño arquitectónico y estructural previo, toda vez que la validación técnica fue realizada de origen por la Secretaría y los organismos colaboradores al integrar el catálogo.

El catálogo será revisado bienalmente para incorporar criterios de eficiencia energética, accesibilidad universal y nuevas tecnologías de construcción que reduzcan costos y tiempos de ejecución.

Artículo 45.- El municipio, en colaboración con los organismos encargados de la planeación urbana, llevará a cabo un monitoreo continuo de las transacciones inmobiliarias dentro del Cinturón Verde. Este monitoreo se realizará a través de tecnologías geoespaciales, bases de datos de transacciones y registros catastrales. Se establecerá un sistema de registro de transacciones inmobiliarias, que obligará a los propietarios de inmuebles a notificar cualquier compraventa o cambio en el uso del suelo en un plazo no mayor a 30 días desde la transacción.

Artículo 46.- Los propietarios de terrenos dentro del Cinturón Verde que no presenten un plan de desarrollo o no inicien la construcción de proyectos habitacionales o urbanos dentro de los tres años siguientes a la promulgación de esta ley estarán sujetos a una penalización económica progresiva. Esta penalización aumentará cada año en un porcentaje determinado del valor catastral del terreno, con el fin de desincentivar la especulación inmobiliaria y fomentar el uso productivo del suelo.

CAPÍTULO VIII

SANCIONES

Artículo 47.- Las sanciones previstas en este Capítulo serán impuestas por las siguientes autoridades, según la materia de que se trate:

I. La Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, respecto de las contribuciones, recargos y penalizaciones vinculadas al impuesto progresivo sobre inactividad urbana, al impuesto anti-flipping y demás gravámenes establecidos en esta Ley;

II. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad, en lo relativo al incumplimiento de obligaciones de planeación, monitoreo, uso eficiente del suelo y ejecución de proyectos financiados con recursos del Fondo ZDP, incluyendo la suspensión de proyectos y la imposición de multas a las autoridades o entes ejecutores competentes;

III. Las autoridades municipales competentes, en el ámbito de sus atribuciones, respecto de infracciones a los planes y programas de desarrollo urbano y a las disposiciones locales que armonicen con esta Ley, así como de las sanciones vinculadas a alquileres de corto plazo, y

IV. La Contraloría General del Estado y las autoridades en materia de responsabilidades administrativas y penales, tratándose del uso indebido o desvío de recursos del Fondo ZDP y de otras conductas sancionables conforme a la legislación administrativa o penal aplicable.

Artículo 48.- Las personas propietarias de terrenos ubicados dentro del Cinturón Verde que mantengan inactivos sus predios, sin iniciar su desarrollo ni ponerlos de manera efectiva dentro de los plazos establecidos en esta Ley, serán sujetas al impuesto progresivo sobre inactividad urbana previsto en el artículo 20, el cual se calculará como una contribución anual sobre el valor catastral del inmueble, con tasas que se incrementarán de manera progresiva conforme se prolongue la inactividad. La Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado determinará y actualizará anualmente las tarifas aplicables mediante acuerdo publicado en el Periódico Oficial del Estado.

Artículo 49.- Las personas propietarias de terrenos estratégicos dentro del Cinturón Verde que no presenten el plan de desarrollo urbano en el plazo de tres años previsto en el artículo 32, o cuyos planes no cumplan con los requisitos establecidos, serán notificadas por el municipio correspondiente y contarán con un plazo adicional de ciento ochenta días para regularizar su situación. Vencido dicho plazo sin que se cumpla la obligación, el municipio informará a la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado a efecto de que se apliquen las tasas más altas del impuesto por inactividad urbana, sin perjuicio de las demás medidas previstas en esta Ley.

Artículo 50.- Las personas propietarias de inmuebles ubicados dentro del Cinturón Verde que excedan el límite máximo de días de alquiler a corto plazo establecido en esta Ley estarán sujetas, por parte de la autoridad municipal competente, a las siguientes sanciones:

- I. Si el exceso es de hasta treinta días, una multa equivalente al diez por ciento del valor catastral del inmueble;**
- II. Si el exceso es de treinta y un a sesenta días, una multa equivalente al quince por ciento del valor catastral del inmueble, y**
- III. Si el exceso supera los sesenta días, una multa equivalente al veinte por ciento del valor catastral del inmueble, además de la posible revocación de los permisos de uso temporal o de las autorizaciones municipales correspondientes.**

En casos de reincidencia, el municipio podrá aplicar una penalización adicional proporcional al número de días de alquiler excedidos y a las condiciones específicas de la propiedad, conforme a lo que dispongan las disposiciones reglamentarias. El municipio implementará un sistema de monitoreo y registro para verificar el cumplimiento de esta limitación, y las personas propietarias deberán notificar cualquier cambio en el uso de su inmueble a la autoridad municipal en un plazo no mayor a treinta días contados a partir del inicio de la actividad de alquiler a corto plazo.

Artículo 51.- Los proyectos financiados por el Fondo ZDP que no cumplan con los mecanismos de participación ciudadana establecidos en esta Ley, o que impidan la consulta o colaboración activa de la ciudadanía, estarán sujetos, por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad, a las siguientes sanciones:

- I. Suspensión temporal del proyecto hasta garantizar el cumplimiento de las disposiciones de participación ciudadana, y**
- II. Multas económicas a las autoridades competentes que no implementen los mecanismos adecuados de consulta y participación.**

Artículo 52.- El uso indebido o desvío de los recursos del Fondo ZDP será sancionado por la Contraloría General del Estado y por las autoridades competentes en materia de responsabilidades administrativas y penales, conforme a la legislación aplicable. Las sanciones podrán incluir:

- I. Multas económicas proporcionales al monto desviado, y**
- II. Responsabilidad administrativa y, en su caso, penal para las personas servidoras públicas y demás responsables, conforme a los ordenamientos en materia administrativa aplicables.**

Artículo 53.- Las autoridades competentes que no cumplan con los requisitos de transparencia, rendición de cuentas y seguimiento de los proyectos establecidos en esta Ley estarán sujetas, por parte de la Contraloría General del Estado, a las siguientes sanciones:

- I. Multas económicas a la autoridad responsable, y**
- II. Suspensión temporal de la autorización para gestionar proyectos bajo el marco del Fondo ZDP hasta subsanar las irregularidades.**

Artículo 54.- Las sanciones previstas en este Capítulo se aplicarán sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, fiscales, civiles o penales que procedan conforme a la legislación aplicable. La imposición de una sanción en términos de esta Ley no exime a las personas físicas o morales responsables del cumplimiento de otras obligaciones legales ni de las consecuencias derivadas de su incumplimiento.

CAPÍTULO IX

DEL PROCEDIMIENTO Y RECURSOS PARA LA REVISIÓN DE SANCIONES

Artículo 55.- Los propietarios o responsables de terrenos o inmuebles sujetos a sanciones podrán interponer un recurso administrativo de revisión ante la autoridad competente, en los siguientes casos:

- I. Cuando consideren que la sanción impuesta es desproporcionada o incorrecta;**
- II. Si existe algún error en la determinación del valor catastral o en los elementos utilizados para calcular la sanción, y**
- III. Si se alega que no se han respetado los plazos y procedimientos establecidos en la ley.**

El recurso deberá ser presentado dentro de un plazo de 15 días hábiles, contados a partir de la notificación de la sanción. La autoridad competente deberá resolver el recurso en un plazo no mayor a 30 días hábiles desde su interposición.

Artículo 56.- El recurso de revisión será evaluado por un comité técnico compuesto por:

- I. Un representante de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad;**
- II. Un representante de la Contraloría General del Estado, y**
- III. Un experto independiente en materia urbanística o ambiental.**

Este comité revisará la documentación presentada por el recurrente y realizará las investigaciones pertinentes para determinar si la sanción fue correctamente aplicada. En caso de que se detecten irregularidades en el proceso, el comité podrá revocar la sanción o modificarla.

Artículo 57.- En el caso de que el recurrente considere que el cumplimiento de la sanción generaría perjuicios irreparables, podrá solicitar la suspensión provisional de la sanción mientras se resuelve el recurso administrativo de revisión. La suspensión será otorgada a criterio de la autoridad, siempre que el solicitante demuestre la urgencia de su caso y la plausibilidad de su argumento.

Artículo 58.- Si el recurrente no está conforme con la resolución del recurso administrativo de revisión, podrá presentar un recurso de impugnación ante el Tribunal Administrativo del Estado, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación de la resolución.

El Tribunal Administrativo será el encargado de conocer del recurso y podrá confirmar, modificar o revocar la resolución administrativa. La decisión del Tribunal Administrativo

será definitiva y no podrá ser recurrida, salvo que se presente evidencia de violaciones al debido proceso o de error manifiesto.

Artículo 59.- En caso de que la resolución del Tribunal Administrativo sea desfavorable, el recurrente podrá presentar un recurso de amparo ante el Poder Judicial de la Federación, siempre y cuando se alegue que se ha vulnerado un derecho constitucional. El recurso de amparo deberá presentarse dentro de los 15 días hábiles siguientes a la notificación de la resolución del Tribunal Administrativo.

El juez de amparo podrá conceder la suspensión provisional de la sanción en lo que resuelve sobre el fondo del asunto, y su resolución será definitiva.

Artículo 60.- La autoridad competente deberá resolver los recursos administrativos de revisión en un plazo no mayor a 30 días hábiles desde su interposición.

El Tribunal Administrativo deberá resolver los recursos de impugnación en un plazo no mayor a 60 días hábiles.

El juez de amparo deberá resolver el recurso de amparo en un plazo no mayor a 90 días hábiles

Artículo 61.- Las sanciones impuestas serán ejecutadas una vez que haya quedado firme la resolución administrativa o judicial, conforme a lo dispuesto en la ley. Si el recurso es favorable al recurrente, la sanción será modificada o revocada según corresponda.

Artículo 62.- Para los casos en los que las partes lo deseen, se podrán establecer mecanismos alternativos de solución de controversias, como la mediación o la conciliación, a fin de resolver los conflictos derivados de las sanciones sin necesidad de recurrir a la vía judicial. Los mecanismos de solución alternativa serán voluntarios y estarán supervisados por la autoridad competente.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- La presente ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO.- Las autoridades competentes deberán implementar las disposiciones contenidas en la presente ley en un plazo no mayor a trescientos sesenta y cinco (365) días a partir de su entrada en vigor, con el fin de dar cumplimiento a la planificación y ejecución de los proyectos previstos.

TERCERO.- Las autoridades competentes, dentro del plazo señalado en el artículo anterior, deberán emitir los reglamentos, acuerdos y disposiciones necesarias para la implementación efectiva de esta ley, incluyendo la reglamentación sobre el Fondo, el impuesto progresivo sobre inactividad urbana y los mecanismos de participación ciudadana.

CUARTO.- Dentro de los primeros ciento ochenta (180) días posteriores a la entrada en vigor de la presente ley, el Gobierno del Estado deberá formalizar los convenios de colaboración con los municipios metropolitanos y demás autoridades competentes para asegurar la implementación

conjunta de las políticas públicas relativas al uso eficiente del suelo y la protección del patrimonio urbano

QUINTO.- Los propietarios de terrenos ubicados dentro del Cinturón Verde tendrán un plazo de tres (3) años a partir de la entrada en vigor de esta ley para presentar un plan de desarrollo urbano conforme a lo dispuesto en el artículo 32 de la presente ley.

SEXTO.- El Fondo será constituido en un plazo no mayor a trescientos sesenta y cinco (365) días a partir de la entrada en vigor de esta ley, con el fin de financiar los proyectos destinados a la regeneración urbana, la sostenibilidad ambiental y el desarrollo urbano sostenible en el Cinturón Verde y la Zona Metropolitana de Monterrey.

SÉPTIMO.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad deberá crear el Registro Estatal de Suelo Inactivo dentro de los ciento ochenta (180) días siguientes a la entrada en vigor de la ley, para que los propietarios de terrenos baldíos y construcciones abandonadas puedan inscribir sus predios y cumplir con las disposiciones establecidas en la ley.

OCTAVO.- La Contraloría General del Estado realizará, dentro de los primeros trescientos sesenta y cinco (365) días posteriores a la entrada en vigor de la ley, una auditoría sobre los recursos asignados al Fondo y las acciones ejecutadas por las autoridades competentes para verificar su cumplimiento y transparencia.

NOVENO.- Los proyectos urbanos y de infraestructura que estén en marcha al momento de la promulgación de esta ley deberán ser adaptados a los principios y directrices establecidos en la ley en un plazo máximo de trescientos sesenta y cinco (365) días, con el fin de garantizar su alineación con los objetivos de sostenibilidad y uso eficiente del suelo.

DÉCIMO.- Los municipios deberán habilitar, dentro de los ciento ochenta (180) días siguientes a la promulgación de esta ley, al menos dos mecanismos anuales de consulta ciudadana para garantizar la participación activa de la ciudadanía en la toma de decisiones sobre proyectos urbanos y el uso del suelo.

DÉCIMO PRIMERO.- El Gobierno del Estado realizará una revisión anual del cumplimiento de las disposiciones establecidas en la ley, y presentará un informe público sobre los avances y resultados alcanzados, que será difundido en la Plataforma Digital de Coordinación Metropolitana.

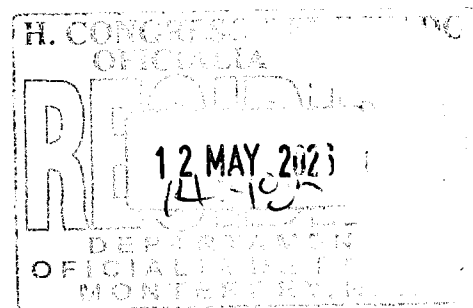
DÉCIMO SEGUNDO.- Dentro de los trescientos sesenta y cinco (365) días siguientes a la entrada en vigor de la presente Ley, el Ejecutivo del Estado deberá expedir la reglamentación correspondiente para precisar los mecanismos de acreditación del vínculo histórico y del desplazamiento previo de las personas beneficiarias del derecho de retorno, así como los criterios para que los nuevos desarrollos habitacionales fomenten efectivamente la reintegración comunitaria.

Monterrey, Nuevo León a la fecha de su presentación



GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO

INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA
SEPTUAGÉSIMA SÉPTIMA LEGISLATURA AL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO DE
NUEVO LEÓN



H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVII Legislatura

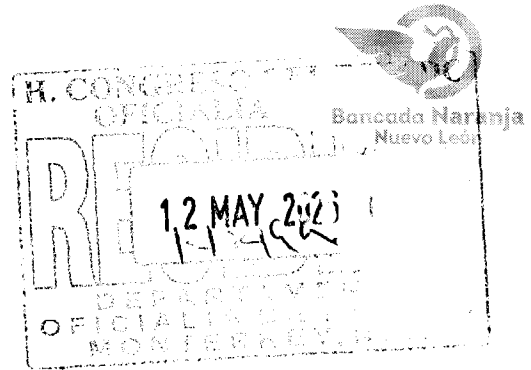
PROMOVENTE: C. DIP. GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO, INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA LXXVII LEGISLATURA

ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA A DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE NUEVO LEÓN, EN MATERIA DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE PARA GARANTIZAR EL DERECHO A UN AMBIENTE SANO, EN LOS RELATIVO A LOS DERECHOS HUMANOS Y SUS GARANTÍAS

INICIADO EN SESIÓN: 13 DE MAYO DEL 2026

SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES): PUNTOS CONSTITUCIONALES.

Mtro. Joel Treviño Chavira
Oficial Mayor



**C. DIP. ITZEL SOLEDAD CASTILLO ALMANZA
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL
H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
P R E S E N T E.-**

El suscrito **DIPUTADO GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO**, integrante del Grupo Legislativo de Movimiento Ciudadano de la Septuagésima Séptima Legislatura al Honorable Congreso del Estado de Nuevo León, en ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 87 y 88 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, así como en los diversos 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, acudo ante esta Soberanía a presentar la **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE NUEVO LEÓN**, en materia de protección del medio ambiente y desarrollo urbano sostenible para garantizar el derecho a un ambiente sano, en lo relativo a los derechos humanos y sus garantías, y a las facultades del Congreso del Estado, bajo el tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Estado de Nuevo León enfrenta un reto de gran magnitud: el crecimiento urbano desordenado y no sustentable. Este fenómeno ha generado un impacto directo en uno de los derechos fundamentales de las personas, el derecho a gozar de un ambiente sano. La expansión desmedida de las áreas urbanas está presionando y degradando los ecosistemas naturales que colindan con las zonas urbanas, lo que compromete la calidad del aire, del agua y el bienestar general de las comunidades.

El gráfico 1 sobre el crecimiento poblacional de Nuevo León entre 1910 y 2020 muestra distintas fases de expansión demográfica¹. En las primeras décadas del siglo XX, el aumento fue moderado, pasando de 365,150 habitantes en 1910 a 541,147 en 1940. Sin embargo, en las siguientes décadas, especialmente entre 1950 y 2000, la población creció significativamente, pasando de 1,078,848 a 3,834,141 habitantes. Entre 2000 y 2020, la población alcanzó los 5,131,938 habitantes, lo que consolidó a Monterrey como un importante centro económico regional.

¹ INEGI, *México en cifras. Nuevo León. Demografía y sociedad*, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, disponible en: <https://www.inegi.org.mx/app/areasgeograficas/?ag=19#tabMCcollapse-Indicadores>, consultado el 30 de agosto de 2025.

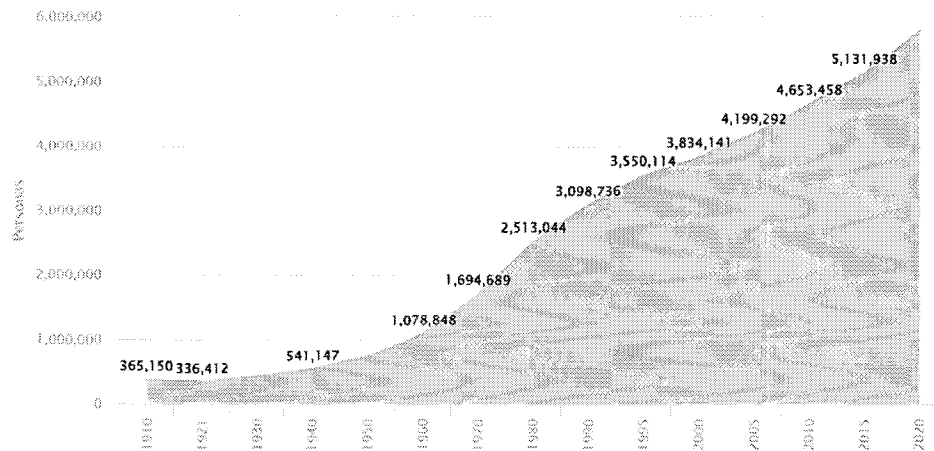


Gráfico 1. Dinámica del crecimiento poblacional de Nuevo León entre 1910 y 2020

Este crecimiento acelerado está vinculado directamente a la urbanización, la inmigración y las políticas que promovieron la construcción de viviendas y servicios en áreas periféricas. El aumento poblacional ha generado una presión significativa sobre los recursos naturales, y como resultado, hemos observado una expansión urbana sin control que afecta el medio ambiente y la calidad de vida de los ciudadanos.

La llamada “expansión urbana horizontal” ha provocado que el desarrollo de nuestras ciudades consuma de manera acelerada los recursos naturales. Esta situación genera graves dificultades en la provisión de servicios públicos esenciales, como agua, drenaje y transporte, al tiempo que aumenta la contaminación y la congestión. La falta de un equilibrio entre el crecimiento de las urbes y la conservación del entorno natural no solo amenaza la calidad de vida de los ciudadanos, sino que también pone en riesgo el patrimonio ecológico que define al Estado de Nuevo León. Este fenómeno, lejos de ser transitorio, continúa a un ritmo vertiginoso, como lo demuestran las proyecciones para 2030, que estiman una población de entre 5,946,152 y 6,040,506 habitantes². Esto indica que el Estado seguirá experimentando un crecimiento considerable en las próximas décadas, lo que acentúa la necesidad de encontrar soluciones a los problemas derivados de esta expansión.

En el artículo científico *Modelo de predicción del crecimiento urbano en el estado de Nuevo León, México*, se presenta una clara tendencia de polarización en la demanda de vivienda, donde el crecimiento se concentra de manera explosiva en la Zona Metropolitana de Monterrey (ZMM) y sus alrededores³. Lo que resulta particularmente notable es el desplazamiento del crecimiento hacia los municipios periféricos y conurbados, lo que indica una dispersión de la demanda más

² Consejo Nacional de Población (CONAPO), *Documento metodológico: Proyecciones de la población de México 2010-2050*, CONAPO, 2012.

³ Chávez-Hernández, R., Martínez-Flores, J. L., Malcón-Cervera, C., & Cano-Olivos, P., *Modelo de predicción del crecimiento urbano en el estado de Nuevo León, México*, *Papeles de Población*, 31(120), 563-593, 2025, disponible en: <http://dx.doi.org/10.22185/24487147.2025.120.20>.

allá de la ciudad central y refleja una saturación en los sectores más tradicionales del área metropolitana.

En este contexto, dos municipios destacan como líderes absolutos en cuanto a proyecciones de demanda de vivienda para 2040: García y Juárez. El Municipio de García, situado en el extremo oeste de la ZMM, es el municipio que proyecta el mayor aumento porcentual, con un crecimiento que podría superar el 400% en los próximos 20 años. Por su parte, el Municipio de Juárez, ubicado en el sureste de la ZMM, también experimentará un aumento significativo en su demanda de vivienda, superando incluso a Monterrey y Guadalupe, los dos municipios tradicionalmente más dinámicos.

El fenómeno de expansión no se limita a estos municipios; la nueva periferia de Monterrey también está experimentando un crecimiento explosivo. Pesquería y Salinas Victoria emergen como los nuevos polos de desarrollo habitacional e industrial, con aumentos en la demanda de vivienda de hasta el 360% y 272%, respectivamente. Estos municipios están asumiendo un papel protagónico en el cambio del paisaje urbano de Nuevo León, lo que inevitablemente ejercerá una enorme presión sobre la infraestructura y los servicios públicos, desafiando la capacidad de respuesta de las autoridades para garantizar un desarrollo ordenado y sostenible en la región.

Esta tendencia subraya la urgencia de establecer mecanismos que garanticen un desarrollo urbano ordenado y sostenible, protegiendo tanto los recursos naturales como el bienestar de los ciudadanos.

Si bien la necesidad de regular el crecimiento urbano no es algo nuevo, la velocidad con que se están conurbando las zonas urbanas en Nuevo León exige una respuesta más firme y concreta. La solución que se propone es elevar a rango constitucional la obligación del Estado de asegurar y preservar una Frontera de Desarrollo Urbano, un concepto que implica definir claramente un límite entre las áreas urbanas y las zonas de alto valor ambiental, hídrico o agrícola. Esta frontera no solo tiene un valor físico, sino también legal, pues al ser respetada evitaría la especulación inmobiliaria y la urbanización de áreas de alto riesgo o irreparables desde el punto de vista ecológico.

La propuesta que se presenta tiene como objetivos primordiales establecer, de manera clara y firme, que el Estado tiene el deber de preservar esta frontera como parte de la garantía al derecho de los ciudadanos a disfrutar de un ambiente sano. Además, se busca otorgar al Congreso del Estado la facultad explícita de legislar sobre esta frontera y sobre los mecanismos de compensación necesarios para su preservación.

Es importante señalar que, aunque existen leyes secundarias que regulan el ordenamiento territorial, actualmente no existe un mandato constitucional que obligue al Estado a preservar esta frontera, lo que debilita la coordinación entre el Estado y los municipios. La falta de esta coordinación ha permitido la expansión descontrolada de la mancha urbana, lo que ha generado dispersión territorial y ha comprometido el equilibrio ecológico.

La expansión desmedida de las áreas urbanas en el Estado genera una serie de efectos negativos que afectan diversos aspectos de nuestra vida social, económica y política. En términos ecológicos, la urbanización sin control somete a los ecosistemas a una presión constante que, inevitablemente, lleva a la degradación del medio ambiente, provocando la pérdida de biodiversidad y la destrucción de ecosistemas vitales para el equilibrio ecológico de

la región. A nivel social, este patrón de crecimiento genera problemas como el aumento de las distancias de traslado, el incremento del tráfico vehicular y la congestión, lo que impacta negativamente en la calidad de vida de la población.

Al establecer y preservar la Frontera de Desarrollo Urbano, se busca garantizar no solo un desarrollo más ordenado y eficiente, sino también el derecho de los ciudadanos a un entorno saludable. Esta medida contribuiría a la protección de los recursos naturales, mejorando la calidad del aire y del agua, y promoviendo una mayor conectividad entre los habitantes de las zonas urbanas, al mismo tiempo que fomenta un desarrollo más compacto y humano.

Además de los beneficios ecológicos y sociales, esta propuesta tiene un impacto económico significativo. El crecimiento disperso de las ciudades y la habilitación de fraccionamientos fuera de los límites planificados generan altos costos en términos de infraestructura pública. El Estado debe incurrir en gastos adicionales para dotar de servicios básicos (agua, drenaje, electricidad, transporte) a zonas alejadas o poco pobladas, lo que afecta la viabilidad financiera de los proyectos. La ocupación de zonas de riesgo también incrementa los gastos en servicios de emergencia y protección civil. Al definir claramente la frontera urbana, se logrará un uso más eficiente de los recursos públicos y se optimizará la prestación de servicios en las áreas más necesarias.

En cuanto a la planeación territorial, la ambigüedad en las competencias entre el Estado y los municipios ha dado lugar a conflictos y a una falta de coherencia entre las políticas estatales y los planes municipales. La reforma propuesta establece un marco normativo que promueve la coordinación y congruencia entre ambas partes, asegurando que, a pesar de la intervención del Estado, las competencias municipales en cuanto al ordenamiento territorial sean respetadas y fortalecidas.

La iniciativa también se alinea con los principios fundamentales del sistema Jurídico mexicano, tanto a nivel nacional como local. En primer lugar, se adhiere al derecho humano de todas las personas a un ambiente sano, consagrado en el artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM). La propuesta también responde al mandato constitucional de fomentar un desarrollo urbano sustentable y armónico con el medio ambiente, en concordancia con los principios establecidos en el artículo 134 de la CPEUM, que obliga a la eficiencia en el uso de los recursos públicos.

A nivel local, la propuesta se encuentra completamente en línea con lo dispuesto en el Artículo 44 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, que establece que todas las personas tienen derecho a un medio ambiente sano y, a su vez, la responsabilidad de conservarlo. En este sentido, el Estado adoptará las medidas necesarias para proteger el medio ambiente y restaurar el equilibrio ecológico, asegurando un desarrollo sustentable que beneficie tanto a las generaciones presentes como a las futuras. El trabajo conjunto de los poderes del Estado y la ciudadanía será fundamental para conservar los recursos naturales, promoviendo un uso sustentable y respetuoso de los ecosistemas, lo cual también garantiza la preservación de la naturaleza y fomenta la participación activa de la comunidad.

La reforma propuesta al artículo 96, fracción V, busca otorgar al Congreso del Estado la facultad de legislar sobre la Frontera de Desarrollo Urbano, respetando en todo momento la participación activa de los municipios y sus competencias. Este enfoque refuerza el cumplimiento del artículo

115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que garantiza la autonomía municipal en los temas relacionados con el ordenamiento territorial.

Asimismo, esta iniciativa se adhiere a los principios establecidos en la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, particularmente en su artículo 165, el cual establece que los municipios son la base de la división territorial y de la organización político-administrativa del Estado. Cada municipio es autónomo en su gobierno interior y se rige por un Ayuntamiento de elección popular directa, compuesto por un Presidente Municipal y el número de Regidores y Síndicos que determine la ley.

Además, el artículo 185 de la Constitución local otorga a los Ayuntamientos la potestad de impulsar la creación de instancias y mecanismos de coordinación con la Federación, el Estado y otros municipios para la planeación democrática del desarrollo. Esto incluye la planeación financiera, la provisión de servicios públicos de impacto regional y metropolitano en áreas como asentamientos humanos, gestión ambiental, movilidad, transporte, agua, saneamiento, gestión de residuos y seguridad ciudadana, entre otras facultades concurrentes, conforme a la Constitución Mexicana, la Constitución Local y las leyes aplicables.

Esta propuesta se alinea con el Eje 2: Generación de Riqueza Sostenible del Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027, que establece que el futuro de Nuevo León depende de generar riqueza de manera equilibrada, garantizando condiciones laborales dignas y respetuosas con el medio ambiente. El objetivo es generar riqueza sostenible que proteja la biodiversidad y el patrimonio natural, creando ciudades y regiones más prósperas y competitivas.

A nivel internacional, esta propuesta también contribuye al cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), especialmente al ODS 11, que promueve el desarrollo de ciudades y comunidades sostenibles, y al ODS 15, que busca la protección de los ecosistemas terrestres. De este modo, no solo responde a las necesidades locales de desarrollo sustentable, sino que también se integra a los compromisos globales hacia un futuro más justo y respetuoso con el medio ambiente.

En conclusión, esta iniciativa responde a la necesidad urgente de garantizar un desarrollo urbano ordenado y sostenible, en beneficio tanto del medio ambiente como de las personas que habitan el Estado de Nuevo León. La preservación de la Frontera de Desarrollo Urbano se presenta como una medida clave para enfrentar los retos del crecimiento desordenado, buscando un equilibrio entre la urbanización y la conservación del patrimonio natural del Estado.

Con base en todo lo hasta aquí expuesto y fundado, someto a consideración de este Honorable Congreso el siguiente Proyecto de:

DECRETO

ÚNICO.- Se reforma por adición un párrafo decimotercero al artículo 14, recorriéndose en su orden los subsecuentes, así como por adición los párrafos segundo y tercero a la fracción V del artículo 96 de la **CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE NUEVO LEÓN**, para quedar como sigue:

Artículo 14.- (...)

Se establece como obligación del Estado asegurar y preservar la Frontera de Desarrollo Urbano, como parte de la garantía al derecho de las personas en el Estado a gozar de un ambiente sano, mediante políticas de coordinación con los municipios, asegurando que el desarrollo urbano se realice de manera sustentable, garantizando su viabilidad a largo plazo sin comprometer los recursos naturales, y armónica con el medio ambiente, promoviendo un equilibrio entre el crecimiento urbano y la preservación del entorno natural, respetando los derechos de las comunidades locales y sin que ello menoscabe las competencias municipales en el ejercicio del ordenamiento territorial.

Artículo 96.-

V. (...)

El Congreso del Estado podrá legislar sobre la Frontera de Desarrollo Urbano y los incentivos para su preservación, promoviendo la congruencia entre las políticas estatales y los planes municipales de desarrollo urbano, siempre con el acuerdo y participación activa de los municipios.

Las leyes que se emitan en este marco normativo deberán garantizar que a los municipios se les brinden las herramientas normativas y administrativas necesarias para implementar las medidas según sus necesidades específicas.

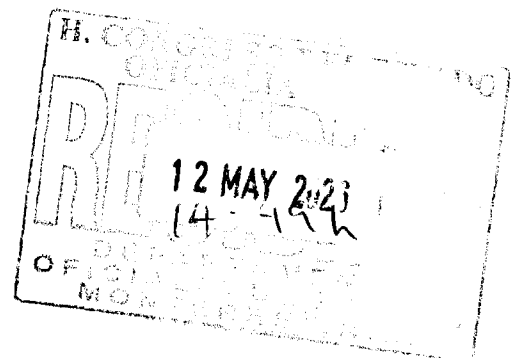
TRANSITORIOS

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

Monterrey, Nuevo León a la fecha de su presentación


GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO

INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA
SEPTUAGÉSIMA SÉPTIMA LEGISLATURA AL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO DE
NUEVO LEÓN



H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVII Legislatura

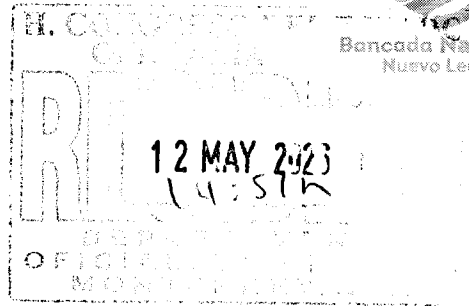
PROMOVENTE: C. DIP. GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO, INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA LXXVII LEGISLATURA.

ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL PRESENTAN INICIATIVA DE REFORMA A DIVERSAS DISPOSICIONES A LA LEY DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, EN MATERIA DE SOSTENIBILIDAD HÍDRICA DE LOS PROYECTOS DE DESARROLLO URBANO LA CUAL CONSTA DE 67 ARTÍCULOS Y 10 ARTÍCULOS TRANSITORIOS.

INICIADO EN SESIÓN: 13 DE MAYO DEL 2026

SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES): MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO SUSTENTABLE

Mtro. Joel Treviño Chavira
Oficial Mayor



**C. DIP. ITZEL SOLEDAD CASTILLO ALMANZA
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL
H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
P R E S E N T E.-**

El suscrito **DIPUTADO GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO**, integrante del Grupo Legislativo de Movimiento Ciudadano de la Septuagésima Séptima Legislatura al Honorable Congreso del Estado de Nuevo León, en ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 87 y 88 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, así como en los diversos 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, acudo ante esta Soberanía a presentar la **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA LA LEY DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN**, bajo el tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La preocupación por el manejo sostenible del agua en la Zona Metropolitana de Monterrey y, en general, en el Estado de Nuevo León, ha sido una constante en la agenda pública y política, dada la creciente presión sobre nuestros recursos hídricos y los retos derivados del cambio climático y el crecimiento urbano. En este contexto, la necesidad de garantizar que el desarrollo urbano se vincule de manera responsable con la disponibilidad de agua es fundamental para preservar nuestra calidad de vida y la de las futuras generaciones.

Esta iniciativa no solo responde a una necesidad ambiental urgente, sino que también es esencial para garantizar el cumplimiento del Derecho Humano al Agua y al Saneamiento, consagrado en el artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos:

“Toda persona tiene derecho al acceso, disposición y saneamiento de agua para consumo personal y doméstico en forma suficiente, salubre, aceptable y asequible. El Estado garantizará este derecho y la ley definirá las bases, apoyos y modalidades para el acceso y uso equitativo y sustentable de los recursos hídricos, estableciendo la participación de la Federación, las entidades federativas y los municipios, así como la participación de la ciudadanía para la consecución de dichos fines.”

Asimismo, el artículo 46 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León establece que:

“Todas las personas tienen derecho al acceso, disposición y saneamiento de agua para su racional consumo personal y doméstico en forma suficiente, salubre, aceptable, de forma accesible y a costos razonables.”

Al facultar al Estado para regular y condicionar el desarrollo urbano en función de la disponibilidad hídrica, esta iniciativa asegura que el crecimiento no comprometa la garantía de acceso al agua para el consumo básico de todos los habitantes de Nuevo León. Esto se alinea no solo con las atribuciones que la Constitución Federal otorga tanto a los municipios (componente fundamental de la estructura estatal) en su artículo 115, sino también con los derechos que nuestra

Constitución Estatal garantiza en su artículo 46, promoviendo una gestión hídrica responsable y equitativa.

Nuevo León ha sido históricamente afectado por las sequías recurrentes¹, una realidad que la reciente crisis hídrica y las repetidas declaratorias de emergencia han subrayado, haciendo urgente la adopción de un marco regulatorio preventivo y estricto que permita al Estado y a los municipios anticiparse a los problemas hídricos y actuar de manera eficaz en la protección de este recurso vital.

Ahora bien, el crecimiento acelerado de la población y el aumento de la actividad industrial y comercial en la región han incrementado la demanda de agua potable, generando una presión significativa sobre las fuentes de abastecimiento. A pesar de los esfuerzos por mejorar la infraestructura hídrica, la realidad es que la capacidad de nuestros acuíferos y fuentes de agua superficial no siempre está a la altura de las demandas generadas por estos procesos de urbanización.

En este sentido, se hace urgente implementar medidas que aseguren la sostenibilidad hídrica de los proyectos de desarrollo urbano, promoviendo una adecuada gestión del recurso hídrico. La adopción de un Dictamen de Impacto Hídrico Neto Cero es una medida que permitirá a los proyectos urbanos garantizar que su consumo de agua no excederá los recursos disponibles en la zona en la que se desarrollen. Este análisis técnico obligatorio obligará a los desarrolladores a considerar prácticas de reuso, reciclaje y optimización del agua, a fin de mitigar el impacto de las nuevas construcciones sobre el entorno hídrico.

El Dictamen de Impacto Hídrico Neto Cero busca, a su vez, fomentar la eficiencia en el uso del agua, alentando la adopción de tecnologías que contribuyan a un consumo más racional y sostenible del recurso, lo cual se convierte en una necesidad urgente para evitar la sobreexplotación de nuestros acuíferos y fuentes hídricas.

Así, la presente iniciativa propone reformas por adición a la Ley de Agua Potable y Saneamiento para el Estado de Nuevo León, con el fin de establecer el Dictamen de Impacto Hídrico Neto Cero como requisito obligatorio para todos los proyectos de desarrollo urbano cuya superficie exceda los 2,500 metros cuadrados.

Dicho umbral se establece bajo el principio de proporcionalidad, buscando impactar únicamente aquellos proyectos que, por su magnitud, tienen el potencial de generar una afectación significativa y acumulativa en las redes de abastecimiento, sin cargar a los pequeños desarrolladores. Es importante señalar que las obligaciones derivadas de estas reformas aplicarán estrictamente a las nuevas solicitudes de licencia de construcción o urbanización presentadas con posterioridad a la entrada en vigor del Decreto, respetando en todo momento el principio de no retroactividad de la ley y los derechos adquiridos.

El proyecto también contempla la asignación de responsabilidades claras al Organismo Operado, quien será la autoridad encargada de regular, verificar y negar la factibilidad de servicios si no se cumple con el Dictamen. Asimismo, se tendrá la facultad de revisar y ajustar los umbrales

¹ D. Ortega Gaucín, "Impacto de las sequías en Nuevo León", *Ciencia UANL*, 16, no. 63 (2013): 8-14.

establecidos para adaptarlos a las variaciones en la demanda hídrica y la capacidad de las infraestructuras disponibles.

Financieramente, esta medida se constituye como una regulación sin impacto presupuestal directo negativo al erario público. Por el contrario, se proyecta un ahorro significativo a largo plazo para el Organismo Operador al disminuir la necesidad de costear nuevas fuentes de abastecimiento para cubrir la demanda.

Con la implementación de este marco normativo, se espera sentar las bases para un modelo de desarrollo urbano que no solo sea compatible con la preservación de los recursos naturales, sino que también impulse la innovación en el uso del agua y promueva el bienestar a largo plazo de la comunidad.

Por lo anterior vertido, se somete a la consideración de este H. Congreso el siguiente proyecto de:

DECRETO

ÚNICO.- Se reforman por adición un inciso e) al artículo 3, recorriéndose en su orden los subsecuentes, así como por adición la fracción VIII al artículo 7, el artículo 12 BIS, un tercer párrafo al artículo 23, un segundo párrafo al artículo 34, recorriéndose en su orden los subsecuentes, la fracción VII al artículo 47, las fracciones XIV y XV al artículo 57 y la fracción IX al artículo 58, todos de la **LEY DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN**, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 3o.- Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

e) Dictamen de Impacto Hídrico Neto Cero: Análisis técnico obligatorio que los proyectos de desarrollo urbano deben presentar para demostrar que su consumo de agua no excederá los recursos hídricos disponibles en la zona, mediante el reuso, reciclaje y optimización del agua, garantizando un impacto neto cero en los recursos hídricos.

ARTÍCULO 7o.- Corresponde al Estado, por conducto del Poder Ejecutivo:

VIII.- Establecer y coordinar los mecanismos de revisión, verificación y autorización de los Dictámenes de Impacto Hídrico Neto Cero para proyectos de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 12 BIS.- Para los proyectos de desarrollo urbano cuya superficie construida sea superior a 2,500 metros cuadrados, será obligatorio presentar un Dictamen de Impacto Hídrico Neto Cero. El umbral de 2,500 m² podrá ser ajustado por la Comisión Estatal de Agua Potable y Saneamiento en función de la demanda hídrica, el tipo de proyecto, la disponibilidad de fuentes hídricas y la capacidad de la infraestructura en cada zona del Estado de Nuevo León. Dicho dictamen deberá demostrar que el consumo de agua proyectado no excederá los recursos hídricos disponibles en la zona de influencia, considerando para ello el reciclaje y el reuso de aguas residuales. El Organismo Operador será la entidad responsable de revisar, verificar y aprobar este dictamen conforme a las normativas ambientales y de conservación hídrica aplicables.

Todo nuevo desarrollo con una superficie mayor a 2,500 metros cuadrados de construcción, o que contemple conjuntos de más de 20 viviendas, deberá obtener el Dictamen de Impacto Hídrico Neto Cero, acreditando el cumplimiento del criterio de impacto hídrico cero en usos no potables. Para ello, deberá cubrir el cien por ciento de dichos usos mediante fuentes alternativas, conforme a ingeniería inteligente que incluya:

I. Captación pluvial obligatoria: Diseño de azoteas y fachadas para cosechar y almacenar lluvia en cisternas;

II. Sistema dual de tuberías: Red hidráulica doble para separar aguas negras de aguas grises;

III. Tratamiento y reúso in situ: Uso de biofiltros para reutilizar aguas grises en usos no potables; y

IV. Dispositivos ahorradores certificados: Tecnología de bajo consumo en todos los servicios del inmueble.

Aquellos proyectos que acrediten la generación de un Superávit Hídrico mediante la producción de excedentes de agua tratada o reutilizable, quedarán facultados para disponer de dichos recursos a través del Banco Metropolitano de Agua Tratada. La operatividad y el esquema de comercialización de este organismo se consolidará a través de la Ley General de Aguas, en convergencia con los lineamientos de sostenibilidad, trazabilidad y verificación técnica que emita el Organismo Operador. Bajo ninguna circunstancia, la transferencia de estos excedentes podrá comprometer el derecho humano al agua ni la disponibilidad para el consumo personal y doméstico.

ARTÍCULO 23.- (...)

Las autoridades Estatales y Municipales, en coordinación con el Organismo Operador, promoverán que los proyectos de construcción superiores a 2,500 m² presenten un Dictamen de Impacto Hídrico Neto Cero para garantizar la viabilidad hídrica del proyecto. El umbral podrá ser ajustado por la Comisión Estatal de Agua Potable y Saneamiento en función de la demanda hídrica, el tipo de proyecto, la disponibilidad de fuentes hídricas y la capacidad de la infraestructura en cada zona del Estado de Nuevo León. Dichos proyectos deberán incorporar prácticas de reúso, reciclaje y conservación de agua para garantizar un balance neto cero en el consumo de agua en la zona.

ARTÍCULO 34.- (...)

La Factibilidad de Servicios de agua potable y saneamiento será negada a cualquier desarrollo que, por su superficie, esté obligado a obtener el Dictamen de Impacto Hídrico Neto Cero y no cuente con la aprobación favorable del Organismo Operador.

ARTÍCULO 47.- El organismo operador practicará inspecciones para:

VII. Practicar inspecciones para verificar que el uso de los servicios y las instalaciones cumplan con el Dictamen de Impacto Hídrico Neto Cero. Si el proyecto no cumple con las medidas establecidas en el dictamen, el organismo podrá denegar la factibilidad de acceso al servicio o imponer sanciones en función de la magnitud del incumplimiento.

ARTÍCULO 57.- Para los efectos de esta Ley cometen infracción:

XIV.- Los desarrollos inmobiliarios que, estando obligados por el artículo 12 BIS, incumplan con las medidas de ingeniería inteligente o no acrediten el Impacto Hídrico Neto Cero.

XV.- Quien utilice agua potable para los usos que, conforme al Dictamen de Impacto Hídrico Neto Cero, deban ser cubiertos con fuentes alternativas.

ARTÍCULO 58.- Las infracciones a que se refiere el artículo anterior serán sancionadas administrativamente a juicio del organismo operador respectivo, con multas en su equivalente a Unidades de Medida y Actualización, conforme a lo siguiente, sin perjuicio de lo que establezcan otras disposiciones jurídicas aplicables:

IX.- Las infracciones mencionadas en las fracciones XIV y XV, se sancionarán de 500 a 1,000 cuotas (UMA). Tratándose de la fracción XV, el organismo operador aplicará adicionalmente cargos económicos progresivos en la facturación mensual, los cuales se incrementarán en un 20% cada mes hasta que se acredite la corrección técnica del sistema y el cumplimiento de la norma.

TRANSITORIOS

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

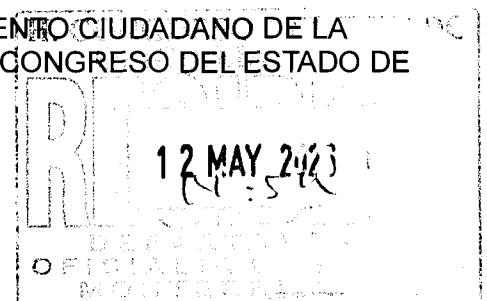
SEGUNDO.- El Dictamen de Impacto Hídrico Neto Cero será obligatorio para todos los proyectos de desarrollo urbano cuya superficie exceda el umbral establecido, a partir de los ciento ochenta (180) días siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto. Los proyectos presentados antes de esa fecha deberán cumplir con las disposiciones vigentes en materia de aprovechamiento y conservación hídrica.

TERCERO.- La Comisión Estatal de Agua Potable y Saneamiento, en coordinación con el Organismo Operador, establecerá los reglamentos específicos y los mecanismos necesarios para asegurar la adecuada implementación de este dictamen, incluyendo las normativas técnicas y ambientales aplicables, dentro de un plazo no mayor a ciento veinte (120) días a partir de la entrada en vigor del presente Decreto.

Monterrey, Nuevo León a la fecha de su presentación


GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO

**INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA
SEPTUAGÉSIMA SÉPTIMA LEGISLATURA AL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO DE
NUEVO LEÓN**



H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVII Legislatura

PROMOVENTE: C. DIP. GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO, INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA LXXVII LEGISLATURA.

ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL PRESENTAN INICIATIVA DE REFORMA A DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY AMBIENTAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, CON EL FIN DE CREAR EL FIDEICOMISO PARA EL AIRE LIMPIO.

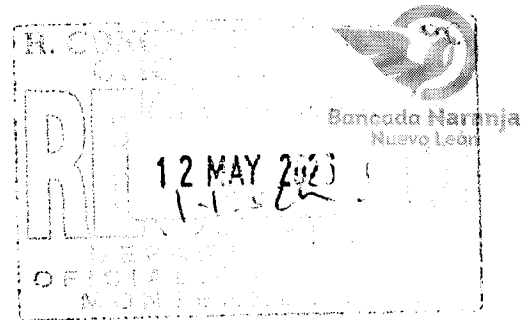
INICIADO EN SESIÓN: 13 DE MAYO DEL 2026

SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES): MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO SUSTENTABLE

Mtro. Joel Treviño Chavira
Oficial Mayor



H. CONGRESO
DEL ESTADO DE
NUEVO LEÓN
LXXVII LEGISLATURA



**C. DIP. ITZEL SOLEDAD CASTILLO ALMANZA
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL
H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
P R E S E N T E.-**

El suscrito **DIPUTADO GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO**, integrante del Grupo Legislativo de Movimiento Ciudadano de la Septuagésima Séptima Legislatura al Honorable Congreso del Estado de Nuevo León, en ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 87 y 88 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, así como en los diversos 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, acudo ante esta Soberanía a presentar la **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY AMBIENTAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**, bajo el tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Hablar del medio ambiente en Nuevo León es hablar, ante todo, de la vida y la salud de las personas. La mala calidad del aire no es un dato técnico ni un color en un mapa de contaminantes: son enfermedades que se agravan, son niñas y niños que crecen respirando sustancias dañinas, son personas mayores con su capacidad pulmonar disminuida y familias enteras que ven comprometida su calidad de vida. No podemos aceptar que la normalidad de nuestra zona metropolitana sea despertar, año tras año, bajo alertas por contaminación atmosférica.

Durante décadas, el Área Metropolitana de Monterrey se ha consolidado como motor económico del país, pero ese mismo impulso ha venido acompañado de un costo ambiental cada vez más evidente: niveles de contaminación entre los más altos del país y de América Latina, miles de muertes prematuras asociadas a la mala calidad del aire y una sensación creciente de frustración y de desconfianza social ante la insuficiencia de las respuestas institucionales. Frente a esta realidad, no basta con buenas intenciones ni con llamados generales a “cuidar el ambiente”: se requieren cambios estructurales en la manera en que recaudamos, administramos, invertimos y fiscalizamos los recursos ambientales.

Esta iniciativa parte de una convicción profunda: cada peso que los ciudadanos y las empresas aportan mediante impuestos ambientales y multas por contaminación debe regresar, de manera clara, directa y verificable, a la protección de su salud y de su entorno. Por ello se propone la creación de un Fideicomiso para la Calidad del Aire del Estado de Nuevo León, con carácter público y con destino específico, para garantizar que los recursos derivados del impuesto por emisiones a la atmósfera y de las sanciones ambientales no se diluyan en el gasto corriente, sino que se conviertan en proyectos reales de reducción de emisiones, modernización de procesos, movilidad limpia, restauración urbana, protección de ecosistemas y transición energética.

Este fideicomiso se concibe como un instrumento de política ambiental que pone en el centro la confianza y la transparencia: un Comité Técnico multisectorial —con representación del Ejecutivo, el Congreso, la autoridad ambiental, el sector empresarial, la academia y la sociedad civil— permitirá que las grandes decisiones sobre el uso de estos recursos no se tomen a puerta cerrada, sino con corresponsabilidad y escrutinio público. La obligación de publicar informes anuales detallados sobre ingresos, proyectos financiados e impactos ambientales y sanitarios es

una respuesta directa a la exigencia ciudadana de contar con información clara y verificable sobre la operación de instrumentos como el Sistema Integral de Monitoreo Ambiental (SIMA) y los programas de respuesta a contingencias.

Al mismo tiempo, la iniciativa asume que la justicia ambiental también implica reconocer y apoyar a quienes cuidan los ecosistemas que nos dan aire limpio, agua y equilibrio climático. El Sistema de Compensación por Servicios Ambientales Metropolitanos canaliza las medidas de compensación derivadas de resoluciones en materia de impacto ambiental hacia propietarios y poseedores legítimos que se comprometan, mediante programas técnicos aprobados, a conservar, restaurar o rehabilitar predios ubicados dentro de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano. Con ello, la compensación ambiental deja de ser una figura abstracta y se convierte en un mecanismo concreto de justicia territorial que fortalece la conservación de ecosistemas estratégicos precisamente allí donde la presión urbana es más intensa.

Esta visión también interpela a la industria y a todos los sectores productivos. Nuevo León no puede ni debe renunciar a su vocación económica, pero tampoco puede seguir creciendo a costa de la salud de su población. Por eso se propone un esquema moderno de Normas Ambientales Estatales con actualización progresiva, que trace rutas claras de convergencia hacia estándares más estrictos, con plazos graduales, diferenciados y técnicamente viables, de cinco a diez años. Se trata de dar certeza jurídica, pero también de enviar un mensaje inequívoco: la competitividad del siglo XXI pasa por la adopción de mejores técnicas disponibles, por la eficiencia energética y por la reducción real de emisiones.

En este contexto, los mecanismos de cumplimiento anticipado se convierten en una herramienta clave para reconocer y premiar a quienes deciden ir más allá de lo mínimo exigido por la ley. Los esquemas propuestos permiten que las empresas que acrediten, mediante mediciones verificables, niveles de emisión inferiores a los límites vigentes puedan acceder a programas específicos y a posibles estímulos fiscales definidos por el Congreso en la Ley de Ingresos, siempre bajo los principios de legalidad, equidad y proporcionalidad tributaria. Así, se construye un círculo virtuoso en el que la mejor conducta ambiental no solo es un deber, sino también una ventaja competitiva.

La iniciativa también reconoce que, sin información pública confiable y en tiempo casi real, la sociedad difícilmente podrá exigir cuentas ni tomar decisiones informadas. Por eso se establece la obligación de que las fuentes fijas que superen ciertos umbrales de emisión instalen Sistemas de Monitoreo Continuo de Emisiones (CEMS), interconectados con la plataforma digital del Estado y articulados con el Sistema Integral de Monitoreo Ambiental. La información generada por estos sistemas deberá ser pública, accesible y utilizable como elemento probatorio en inspecciones y procedimientos sancionatorios, cerrando así la brecha entre lo que sucede en la chimenea de una planta y lo que la ciudadanía puede conocer y vigilar.

Sin embargo, contar con mejores datos no basta si las sanciones siguen siendo percibidas como un costo más de hacer negocios. Por ello, la propuesta fortalece la dimensión resarcitoria del derecho ambiental al establecer con claridad la obligación de restaurar, remediar o compensar integralmente el daño ocasionado, sin tope máximo vinculado a la multa. La creación de un Padrón Estatal de Peritos Ambientales garantiza que la cuantificación de daños, el costo de restauración y la valoración de impactos se realicen con rigor técnico, independencia y sin conflicto de interés, lo que permitirá individualizar sanciones proporcionales al daño real y asegurar que quien contamina asuma plenamente el costo de reparar.

De igual forma, se fortalecen las herramientas para enfrentar el incumplimiento sistemático y la reincidencia, al prever multas diarias automáticas y progresivas mientras subsista la infracción, y al ordenar que la localización de la fuente de contaminación (particularmente en zonas densamente pobladas o con mala calidad del aire recurrente) sea un criterio para agravar las sanciones. Con ello, el mensaje es claro: no es lo mismo contaminar en un área aislada que en una colonia donde miles de personas respiran cada día aire por encima de los límites recomendados para la salud.

En suma, las reformas que se proponen a la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León buscan transformar la indignación social frente a la mala calidad del aire en reglas claras, instituciones más robustas, mecanismos efectivos de transparencia y participación, y responsabilidades bien definidas para gobierno, empresas y propietarios conservacionistas. Esta iniciativa aspira a que, en un futuro cercano, cuando hablemos de Monterrey y de su área metropolitana, no tengamos que elegir entre desarrollo económico y salud, entre inversión y aire limpio, entre crecimiento y dignidad humana. Legislar hoy en esta materia es un acto de justicia con quienes ya han sufrido los efectos de la contaminación, y un acto de responsabilidad con las generaciones que aún están por venir.

Por todo lo anterior, y con la firme convicción de que Nuevo León merece un ambiente sano, un aire respirable y una política ambiental a la altura de sus desafíos, someto a consideración de este Honorable Congreso el siguiente Proyecto de:

DECRETO

ÚNICO.- Se adicionan las fracciones LVIII, LIX y LX al artículo 8, así como los artículos 68, 69, 70 y 71, recorriéndose los subsecuentes; se adiciona la Sección IV BIS, integrada por los artículos 33 BIS, 33 BIS I, 33 BIS II, 33 BIS III y 33 BIS IV, así como la Sección VII BIS, integrada por los artículos 56 BIS I, 56 BIS II, 56 BIS III, 56 BIS IV y 56 BIS V; se reforman los artículos 232 y 234; se adicionan una fracción VII al artículo 232, el artículo 232 BIS y una fracción VI al artículo 235; se adicionan los artículos 137 BIS, 137 BIS I, 137 BIS II, 137 BIS III y 137 BIS IV, todos de la **LEY AMBIENTAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**, para quedar como sigue:

Artículo 8. Corresponde a la Secretaría, además de las facultades que le otorguen otros ordenamientos, el ejercicio de las siguientes atribuciones:

LVIII. Administrar el Programa de Pago por Servicios Ambientales Metropolitanos;

LIX. Canalizar recursos de compensación ambiental directamente a propietarios conservacionistas;

LX. Emitir Certificados de Conservación Metropolitana.

SECCIÓN IV BIS

DEL FIDEICOMISO PARA EL AIRE LIMPIO

ARTÍCULO 33 BIS.- Se crea el Fideicomiso para la Calidad del Aire del Estado de Nuevo León como instrumento económico de la política ambiental estatal, con el objeto de garantizar que los recursos derivados de la política fiscal ambiental se destinen

exclusivamente a la mejora de la calidad del aire, la reducción de emisiones contaminantes y la protección de la salud pública.

El fideicomiso tendrá carácter público, duración indefinida y operará como mecanismo financiero de destino específico.

ARTÍCULO 33 BIS I.- La totalidad de los ingresos recaudados por concepto del Impuesto por la Emisión de Contaminantes a la Atmósfera previsto en la Ley de Hacienda del Estado de Nuevo León, así como el total de los ingresos derivados de multas por emisiones contaminantes a la atmósfera impuestas conforme a esta Ley, se destinarán íntegramente al patrimonio del fideicomiso.

Queda expresamente prohibido destinar dichos recursos a gasto corriente del Gobierno del Estado, al pago de servicios personales, a erogaciones administrativas ordinarias o a fines distintos a los establecidos en la presente Sección.

ARTÍCULO 33 BIS II.- El fideicomiso contará con un Comité Técnico como órgano máximo de decisión, integrado de manera multisectorial por:

- I. La persona titular del Poder Ejecutivo del Estado o quien éste designe, quien lo presidirá;**
- II. La persona titular de la Secretaría de Medio Ambiente;**
- III. La persona titular de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado;**
- IV. Un representante del Congreso del Estado designado por el Pleno;**
- V. Un representante del sector empresarial;**
- VI. Un representante de instituciones académicas con experiencia en materia ambiental; y**
- VII. Un representante de organizaciones de la sociedad civil especializadas en calidad del aire o protección ambiental.**

La integración y funcionamiento del Comité deberán garantizar equilibrio institucional, transparencia en la toma de decisiones y participación efectiva de los sectores representados.

ARTÍCULO 33 BIS III.- Los recursos del fideicomiso se aplicarán prioritariamente a:

- I. Proyectos estratégicos de reducción y control de emisiones contaminantes;**
- II. Infraestructura habilitante para la transición industrial hacia procesos menos contaminantes, incluyendo, en su caso, el cofinanciamiento de polos industriales ambientalmente planificados;**
- III. Programas de movilidad sostenible y transporte público no contaminante;**
- IV. Restauración urbana, arborización masiva y remediación de suelos contaminados;**
- V. Protección y restauración de cuencas hídricas y ecosistemas estratégicos;**
- VI. Consolidación y manejo efectivo de Áreas Naturales Protegidas;**

VII. Programas de transición energética y eficiencia para pequeñas y medianas empresas; y

VIII. Investigación científica y desarrollo tecnológico orientados a la reducción de emisiones y remediación ambiental.

La asignación de recursos deberá atender criterios técnicos de impacto ambiental, beneficio sanitario y reducción verificable de emisiones.

ARTÍCULO 33 BIS IV.- El fideicomiso deberá publicar anualmente un informe detallado que incluya:

I. Monto total de ingresos recibidos;

II. Origen específico de los recursos;

III. Proyectos financiados;

IV. Montos asignados;

V. Indicadores de impacto ambiental y sanitario, y

VI. Resultados verificables en materia de reducción de emisiones.

La información deberá ser pública y accesible conforme a la legislación en materia de transparencia y rendición de cuentas.

SECCIÓN VII BIS

DE LA ACTUALIZACIÓN DE LAS NORMAS AMBIENTALES Y DEL CUMPLIMIENTO ANTICIPADO

ARTÍCULO 56 BIS I.- La Secretaría podrá expedir y actualizar Normas Ambientales Estatales aplicables a las fuentes y actividades de competencia estatal, con el objeto de prevenir, controlar y reducir la contaminación atmosférica, así como proteger la salud pública y el equilibrio ecológico.

Las Normas Ambientales Estatales deberán sustentarse en criterios técnicos y científicos actualizados, considerando las mejores técnicas disponibles, estándares internacionales comparables y las condiciones ambientales y socioeconómicas del Estado.

ARTÍCULO 56 BIS II.- La actualización de las Normas Ambientales Estatales podrá establecer esquemas de convergencia progresiva hacia estándares más estrictos de desempeño ambiental, técnicos y verificables, mediante cronogramas graduales y predecibles de entre cinco y diez años, que otorguen certeza jurídica a los sectores regulados.

Dichos cronogramas deberán contemplar plazos razonables para la adopción tecnológica y podrán diferenciarse según el tipo de fuente, capacidad instalada, combustible utilizado, zona geográfica o nivel de impacto ambiental.

ARTÍCULO 56 BIS III.- La Secretaría podrá establecer mecanismos de cumplimiento anticipado voluntario para aquellas personas físicas o morales que acrediten niveles de emisión inferiores a los previstos en las Normas Ambientales Estatales vigentes o equivalentes a estándares internacionales avanzados.

El cumplimiento anticipado deberá acreditarse mediante medición técnica verificable conforme a los lineamientos que para tal efecto emita la Secretaría.

ARTÍCULO 56 BIS IV.- La Secretaría, en coordinación con la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, diseñará anualmente un Programa de Cumplimiento Ambiental Anticipado, mediante el cual se evaluará el desempeño ambiental de las fuentes de competencia estatal que voluntariamente se adhieran al mismo.

Con base en los resultados técnicos del Programa, el Ejecutivo del Estado deberá considerar la inclusión de estímulos fiscales en la iniciativa de Ley de Ingresos del ejercicio fiscal correspondiente, con el objeto de incentivar la adopción anticipada de estándares ambientales más estrictos.

Los estímulos fiscales que, en su caso, se establezcan deberán ser aprobados por el Congreso del Estado en la Ley de Ingresos respectiva y se sujetarán a lo dispuesto en la legislación fiscal aplicable.

ARTÍCULO 56 BIS V.- Los incentivos derivados del Programa de Cumplimiento Ambiental Anticipado no podrán implicar la condonación generalizada de obligaciones fiscales ni la modificación de los elementos esenciales de las contribuciones establecidos en la Ley de Hacienda del Estado, debiendo observar en todo momento los principios de legalidad, proporcionalidad y equidad tributaria.

Artículo 68.- Se crea el Sistema de Compensación por Servicios Ambientales Metropolitanos como instrumento de política ambiental orientado a canalizar el cumplimiento de medidas de compensación ambiental impuestas en resoluciones de Manifestación de Impacto Ambiental hacia acciones de conservación, restauración o rehabilitación de ecosistemas estratégicos ubicados dentro de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano.

El Sistema tendrá como finalidad fortalecer la sustentabilidad territorial, promover la justicia ambiental y contribuir a la protección de servicios ambientales estratégicos en las zonas metropolitanas, mediante mecanismos de compensación territorial autorizados por la Secretaría

Artículo 69.- Las medidas de compensación ambiental impuestas en resoluciones de Manifestación de Impacto Ambiental podrán cumplirse, cuando así lo determine la Secretaría, mediante la aportación directa de recursos por parte del promovente a propietarios o poseedores legítimos de terrenos ubicados dentro de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano, siempre que dichos terrenos sean destinados a acciones de conservación, restauración o rehabilitación ambiental previamente aprobadas por la Secretaría.

Las aportaciones deberán destinarse exclusivamente al cumplimiento de metas ambientales específicas y verificables, conforme al programa técnico autorizado.

Artículo 70.- Para ser elegibles como receptores de compensación ambiental territorial, los propietarios deberán:

- I. Acreditar la titularidad o posesión legítima del predio;**
- II. Presentar un programa técnico de conservación o rehabilitación aprobado por la Secretaría;**
- III. Permitir la supervisión y verificación periódica, y**
- IV. Celebrar el instrumento jurídico correspondiente que establezca obligaciones, metas y plazos.**

Artículo 71.- Las aportaciones realizadas en términos del presente Capítulo:

- I. No constituirán ingreso público;**
- II. No tendrán carácter de subsidio estatal;**
- III. No generarán derechos adquiridos permanentes, y**
- IV. Tendrán naturaleza de cumplimiento de medida compensatoria ambiental.**

La Secretaría únicamente autorizará, supervisará y verificará el cumplimiento ambiental correspondiente.

En caso de incumplimiento grave o reiterado de las obligaciones de conservación activa por parte de las personas receptoras, la Secretaría podrá cancelar su participación en el Sistema y reasignar las compensaciones futuras a otros predios elegibles, sin perjuicio de las sanciones administrativas, civiles o penales que resulten aplicables cuando se acredite daño ambiental o violación a la normativa en la materia.

Artículo 137 Bis.- Las fuentes fijas de competencia estatal que superen los umbrales de emisión que determine la Secretaría mediante disposición reglamentaria, deberán instalar y operar Sistemas de Monitoreo Continuo de Emisiones (CEMS) para la medición permanente de los contaminantes que emitan a la atmósfera.

Los umbrales de emisión serán establecidos con base en criterios técnicos, volumen de producción, tipo de contaminante y nivel de impacto potencial en la salud pública y el ambiente.

Artículo 137 Bis I.- Los sistemas de monitoreo continuo deberán:

- I. Operar de manera permanente durante los procesos productivos;**
- II. Cumplir con estándares técnicos de calibración y certificación reconocidos;**
- III. Transmitir en tiempo real la información generada a la plataforma digital que determine la Secretaría, y**

IV. Permitir el acceso remoto de verificación por parte de la autoridad ambiental competente.

Artículo 137 Bis II.- La Secretaría integrará la información proveniente de los sistemas de monitoreo continuo de emisiones al Sistema Integral de Monitoreo Ambiental del Estado (SIMA) o a la plataforma tecnológica que lo sustituya o complemente.

La información deberá ser pública, accesible en formato digital y actualizada en tiempo real o con el menor desfase técnicamente posible, garantizando el derecho de acceso a la información ambiental.

Artículo 137 Bis III.- La información generada por los sistemas de monitoreo continuo constituirá elemento probatorio para efectos de inspección, vigilancia y, en su caso, determinación de infracciones administrativas conforme a esta Ley.

Artículo 137 Bis IV.- La omisión en la instalación, operación o transmisión de datos de los sistemas de monitoreo continuo será considerada infracción grave y se sancionará conforme a lo dispuesto en el artículo 232 de esta Ley.

Artículo 232.- (...)

VII. Obligación de realizar la restauración, remediación o compensación ambiental del daño causado.

Si una vez vencido el plazo concedido por la autoridad para subsanar la o las infracciones que se hubieren cometido, resultare que dicha infracción o infracciones aún subsisten, se impondrán multas diarias de manera automática por cada día que transcurra sin obedecer el mandato, sin que el total de las multas exceda del monto máximo permitido conforme a la fracción segunda de este Artículo. Estas multas tendrán carácter progresivo, pudiendo incrementarse porcentualmente en forma acumulativa por cada periodo de incumplimiento que determine el reglamento correspondiente.

Artículo 232 BIS.- La Secretaría integrará y administrará un Padrón Estatal de Peritos Ambientales, quienes estarán facultados para elaborar dictámenes técnicos en materia de:

I. Cuantificación de daño ambiental;

II. Determinación del costo de restauración, remediación o compensación ambiental;

III. Evaluación de equivalencia en medidas de compensación ambiental, y

IV. Valoración de impactos ambientales derivados de infracciones administrativas previstas en esta Ley.

Los dictámenes emitidos por peritos inscritos en el padrón servirán como base técnica para la determinación de la obligación prevista en la fracción VII del artículo 232 de esta Ley, así como para la individualización de las sanciones que correspondan.

Cuando la naturaleza o complejidad del daño lo requiera, la autoridad podrá ordenar la elaboración de dictámenes colegiados o especializados.

Los peritos deberán acreditar conocimientos técnicos, experiencia profesional y ausencia de conflicto de interés en los términos que establezca el Reglamento.

El Reglamento determinará los requisitos para la inscripción, permanencia, suspensión y cancelación en el padrón, así como los criterios técnicos mínimos que deberán observarse para la elaboración de los dictámenes.

Los costos derivados de la elaboración de los dictámenes serán cubiertos por el infractor cuando se determine su responsabilidad.

Artículo 234.- El infractor, además de las sanciones que se establecen en el presente Capítulo, estará obligado a restaurar, remediar o compensar integralmente el daño ambiental ocasionado, con el objeto de restablecer, en la medida de lo posible, las condiciones originales de los ecosistemas, zonas o bienes afectados.

La obligación de restauración, remediación o compensación ambiental tendrá carácter resarcitorio y se determinará con base en el costo real necesario para restablecer las condiciones previas al daño, conforme a dictamen técnico debidamente fundado y motivado.

Dicha obligación no estará sujeta a los límites máximos previstos para la multa en esta Ley, por tratarse de una medida de reparación integral del daño ambiental.

La imposición de multa no sustituirá en ningún caso la obligación de reparar el daño ambiental, salvo que la restauración material resulte técnica o jurídicamente imposible, circunstancia que deberá fundarse y motivarse expresamente, debiendo en ese caso imponerse medidas de compensación ambiental equivalentes.

Artículo 235.- (...)

VI. La localización de la fuente de contaminación o de la actividad infractora, atendiendo a la densidad poblacional, los niveles de degradación ambiental y la frecuencia de rebasamiento de las normas de calidad del aire u otros parámetros ambientales en la zona donde se genere el impacto. En zonas urbanas densamente pobladas o con declaratoria de mala calidad del aire recurrente, las sanciones deberán graduarse en un nivel más severo, en atención al mayor riesgo para la salud y el ambiente.

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO.- La Secretaría de Medio Ambiente deberá emitir los lineamientos técnicos necesarios para la implementación del Programa de Cumplimiento Ambiental Anticipado previsto mediante el presente Decreto, dentro de los ciento ochenta (180) días naturales siguientes a la entrada en vigor del mismo.

TERCERO.- El Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría de Medio Ambiente en coordinación con la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, deberá considerar la inclusión del Programa de Cumplimiento Ambiental Anticipado en la iniciativa de Ley de Ingresos correspondiente al ejercicio fiscal siguiente a la emisión de los lineamientos referidos en el artículo transitorio anterior.

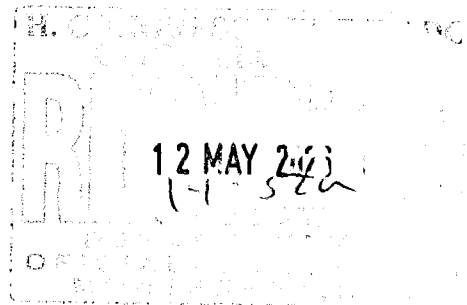
CUARTO.- La implementación de los cronogramas de convergencia progresiva previstos en las Normas Ambientales Estatales deberá establecerse de manera gradual, garantizando plazos razonables de adaptación tecnológica para las fuentes de competencia estatal.

Monterrey, Nuevo León a la fecha de su presentación



GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO

INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA
SEPTUAGÉSIMA SÉPTIMA LEGISLATURA AL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO DE
NUEVO LEÓN



H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVII Legislatura

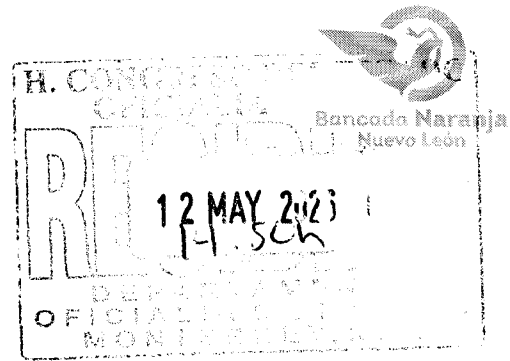
PROMOVENTE: C. DIP. GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO, INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA LXXVII LEGISLATURA.

ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA AL ARTÍCULO 446 Y POR ADICIÓN DE LA FRACCIÓN XI DEL CÓDIGO PENAL PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, EN MATERIA DE ESTABLECER PENAS A QUIENES REALICEN ALTERACIÓN O DETERIORO AL ENTORNO AMBIENTAL, RECURSOS NATURALES, ECOSISTEMAS Y BIODIVERSIDAD.

INICIADO EN SESIÓN: 13 DE MAYO DEL 2026

SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES): JUSTICIA Y SEGURIDAD PUBLICA

Mtro. Joel Treviño Chavira
Oficial Mayor



**C. DIP. ITZEL SOLEDAD CASTILLO ALMANZA
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL
H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
P R E S E N T E.-**

El suscrito **DIPUTADO GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO**, integrante del Grupo Legislativo de Movimiento Ciudadano de la Septuagésima Séptima Legislatura al Honorable Congreso del Estado de Nuevo León, en ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 87 y 88 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, así como en los diversos 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, acudo ante esta Soberanía a presentar la **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL CÓDIGO PENAL PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN**, bajo el tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El mundo que habitamos está siendo transformado, y no precisamente de manera favorable. La Zona Metropolitana de Monterrey (ZMM), centro urbano muy dinámico y poblado, enfrenta una crisis ambiental sin precedentes. La calidad del aire se deteriora, los cuerpos de agua se contaminan y nuestros ecosistemas, que han sido el alma de la región durante siglos, se ven cada vez más amenazados por un crecimiento urbano desmedido y desordenado.

A diario, las y los habitantes de nuestra ciudad y del Estado enfrentan los efectos negativos de la contaminación, el deterioro de los recursos naturales y la creciente incidencia de enfermedades asociadas a un medio ambiente dañado. No solo las personas sufren: también los ecosistemas, los animales y las plantas pierden su hábitat y su espacio vital, con afectaciones a la biodiversidad que en muchos casos son irreparables y repercuten directamente en nuestra calidad de vida. Las generaciones futuras merecen un entorno en el que puedan crecer sanas, con acceso a recursos naturales abundantes y sostenibles.

Es por ello que hoy me presento ante este H. Congreso con la convicción de que debemos actuar con firmeza, valentía y determinación. Es necesario que el marco jurídico de nuestro Estado se actualice para reconocer la gravedad de los daños causados al medio ambiente y penalizar de manera más severa aquellas conductas que amenazan no solo la integridad del entorno, sino también la salud pública y el bienestar de la población, particularmente en las áreas metropolitanas donde se concentra la mayor parte de los impactos.

La reforma propuesta refuerza las sanciones penales para quienes infringen la ley, manteniendo y robusteciendo el capítulo de delitos contra el medio ambiente e incorporando una fracción específica que sanciona a quienes, por acción u omisión, alteren o deterioren gravemente el entorno ambiental mediante la autorización o ejecución de desarrollos urbanos que transgredan la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano, cuando ello cause daños sustanciales a la salud pública y al bienestar de las personas. De este modo, se vincula directamente la violación de los límites de crecimiento urbano con la afectación irreversible de la viabilidad ecosistémica de la región metropolitana.

En esta misma línea, la nueva fracción XI se presenta como una herramienta necesaria para enfrentar la realidad de un Estado que debe adaptarse a los retos contemporáneos del cambio climático, la expansión urbana y la degradación ambiental. La salud de nuestra gente, el

bienestar de nuestras hijas e hijos, la calidad de vida en nuestras ciudades y la sostenibilidad de nuestros recursos naturales deben ser consideradas prioridades absolutas. De nada sirve un desarrollo económico que se base en la destrucción del entorno y en la transgresión de límites territoriales diseñados para proteger los servicios ambientales que nos sostienen.

El daño ambiental ya no es una amenaza lejana: es una realidad que se manifiesta en episodios recurrentes de mala calidad del aire, escasez hídrica, inundaciones y pérdida acelerada de cobertura vegetal en la Zona Metropolitana de Monterrey y en otras áreas metropolitanas del Estado. No podemos seguir permitiendo que se autoricen o toleren proyectos que, al rebasar la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano y vulnerar las disposiciones de conservación vigentes, generen daños graves sin consecuencias proporcionales. Cada desarrollo que invade zonas estratégicas de recarga, conservación o protección ecológica compromete el aire que respiramos, el agua que consumimos, el suelo que pisamos y la salud de nuestras familias.

Es hora de reforzar la legislación penal para que el Estado de Nuevo León se coloque al frente en la protección ambiental y en la defensa de los derechos fundamentales a un medio ambiente sano, a la salud y a la vida digna. Las áreas metropolitanas del Estado, y en especial la Zona Metropolitana de Monterrey, necesitan ser protegidas con urgencia frente a desarrollos que, al ignorar la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano, trasladan a la sociedad los costos de la degradación ambiental. Esta reforma envía un mensaje claro: quien se beneficie de destruir el entorno metropolitano enfrentará consecuencias penales proporcionales al daño causado.

Por lo anterior vertido, se somete a la consideración de este H. Congreso el siguiente proyecto de:

DECRETO

ÚNICO.- Se reforma el artículo 446 y se le adiciona la fracción XI del **CÓDIGO PENAL PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN**, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 446.- SE IMPONDRÁ PENA DE PRISIÓN DE TRES A DOCE AÑOS Y MULTA DE CIEN A TRESCIENTAS CUOTAS, A QUIEN REALICE, AUTORICE, U ORDENE CUALQUIERA DE LAS SIGUIENTES CONDUCTAS:

XI. REALICE, AUTORICE U ORDENE LA ALTERACIÓN O DETERIORO, POR ACCIÓN U OMISIÓN, DE LOS ELEMENTOS QUE COMPONEN EL ENTORNO AMBIENTAL, AFECTANDO LOS RECURSOS NATURALES, LOS ECOSISTEMAS, LA BIODIVERSIDAD, LA CALIDAD DEL AIRE, EL AGUA, EL SUELO, EL EQUILIBRIO ECOLÓGICO, LOS BIENES COMUNES O LOS SERVICIOS AMBIENTALES, CUANDO DICHA CONDUCTA DERIVE DE LA AUTORIZACIÓN O EJECUCIÓN DE DESARROLLOS URBANOS QUE TRANSGREDAN LA FRONTERA ESTATAL DE DESARROLLO URBANO. ESTE DELITO DE DAÑO AMBIENTAL METROPOLITANO SE CONFIGURARÁ SIEMPRE QUE EL INCUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE CONSERVACIÓN VIGENTES CAUSE DAÑOS SUSTANCIALES A LA SALUD PÚBLICA Y AL BIENESTAR DE LAS PERSONAS DENTRO DE LA ZONA METROPOLITANA DE MONTERREY O CUALQUIER OTRA ÁREA METROPOLITANA OFICIALMENTE RECONOCIDA DEL ESTADO, VINCULANDO DIRECTAMENTE LA TRANSGRESIÓN DEL LÍMITE DE CRECIMIENTO URBANO CON LA AFECTACIÓN IRREVERSIBLE A LA VIABILIDAD ECOSISTÉMICA DE LA REGIÓN.

TRANSITORIOS

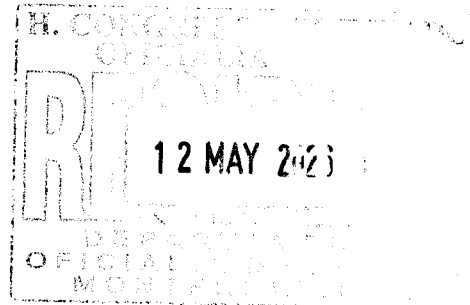
PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León.

Monterrey, Nuevo León a la fecha de su presentación



GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO

INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA
SEPTUAGÉSIMA SÉPTIMA LEGISLATURA AL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO DE
NUEVO LEÓN



H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVII Legislatura

PROMOVENTE: C. DIP. GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO, INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA LXXVII LEGISLATURA.

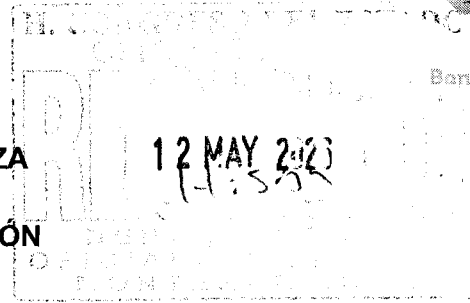
ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA A LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 11 Y POR ADICIÓN DE LOS ARTÍCULOS 10 BIS Y 12 BIS DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, EN MATERIA DE REQUISITOS QUE DEBEN CUMPLIR LOS PROMOVENTES RESPECTO A PROYECTOS DE URBANIZACIÓN, FRACCIONAMIENTO, CAMBIO DE USO DE SUELO, CONSTITUCIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO O CUALQUIER OTRA ACCIÓN URBANÍSTICA QUE IMPLIQUE INCORPORACIÓN DE SUELO AL DESARROLLO URBANO.

INICIADO EN SESIÓN: 13 DE MAYO DEL 2026

SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES): INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO HUMANO

Mtro. Joel Treviño Chavira

Oficial Mayor



**C. DIP. ITZEL SOLEDAD CASTILLO ALMANZA
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL
H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
P R E S E N T E.-**

El suscrito **DIPUTADO GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO**, integrante del Grupo Legislativo de Movimiento Ciudadano de la Septuagésima Séptima Legislatura al Honorable Congreso del Estado de Nuevo León, en ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 87 y 88 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, así como en los diversos 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, acudo ante esta Soberanía a presentar la **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN**, bajo el tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Hablar del territorio no es únicamente hablar de suelo, de límites o de mapas; es hablar del espacio donde se construyen las oportunidades, donde se define la calidad de vida de las personas y donde se proyecta el futuro de nuestras comunidades. Cada decisión en materia de desarrollo urbano deja una huella profunda, muchas veces irreversible, en la vida de quienes habitan nuestras ciudades y en las generaciones que aún están por venir.

Nuevo León ha sido ejemplo de dinamismo, crecimiento y desarrollo. Sin embargo, ese mismo crecimiento, cuando no se encuentra debidamente planificado, puede traducirse en desigualdad, en expansión desordenada, en presión insostenible sobre los recursos naturales y en una fragmentación que debilita el tejido social. Hoy, más que nunca, enfrentamos el desafío de ordenar nuestro territorio con visión de largo plazo, responsabilidad institucional y profundo compromiso social.

La expansión urbana sin control no solo encarece la provisión de servicios públicos, sino que también compromete la movilidad, deteriora el medio ambiente y pone en riesgo la sostenibilidad hídrica de la región. En un contexto metropolitano como el de Nuevo León, donde los límites municipales se diluyen ante la realidad cotidiana de millones de personas que viven, trabajan y se trasladan entre distintos municipios, resulta indispensable fortalecer los mecanismos de coordinación y congruencia entre los distintos niveles de planeación.

Esta iniciativa parte de una convicción clara: el desarrollo urbano no puede seguir siendo resultado de decisiones aisladas. Debe ser producto de una visión compartida, articulada y técnicamente sustentada. Por ello, se propone establecer con claridad la obligación de verificar la congruencia de los proyectos de urbanización con la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano, asegurando que el crecimiento ocurra donde es viable, donde es sostenible y donde es justo.

Asimismo, se fortalece la necesidad de armonizar los planes municipales con los instrumentos metropolitanos, reconociendo que los grandes retos —como la movilidad, la gestión del agua, la infraestructura y los servicios ambientales— no conocen fronteras administrativas. La coordinación metropolitana deja de ser una aspiración para convertirse en una obligación que permita construir ciudades más ordenadas, eficientes y humanas.

Esta propuesta no vulnera la autonomía municipal; por el contrario, la dignifica al dotarla de herramientas de coordinación que permiten tomar mejores decisiones, más informadas y más responsables. Se trata de sumar capacidades, de alinear esfuerzos y de garantizar que cada acción local contribuya a un proyecto común de desarrollo.

Legislar en materia de ordenamiento territorial es, en esencia, legislar sobre el futuro. Es asumir la responsabilidad de evitar los errores del pasado y de construir condiciones para un crecimiento equilibrado, sostenible e incluyente. Es pensar en las niñas y niños que heredarán nuestras ciudades, en las familias que buscan una mejor calidad de vida y en el entorno natural que estamos obligados a preservar.

Por ello, esta iniciativa no solo plantea reformas legales; plantea una visión de Estado, una apuesta por el orden, la sostenibilidad y la justicia territorial. Es un llamado a actuar con responsabilidad, con sensibilidad y con la firme convicción de que un mejor desarrollo urbano es posible, necesario y urgente para Nuevo León.

Con base en todo lo hasta aquí expuesto y fundado, someto a consideración de este Honorable Congreso el siguiente Proyecto de:

DECRETO

ÚNICO.- Se reforma la fracción I del artículo 11 y se adicionan los artículos 10 BIS y 12 BIS de la **LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN**, para quedar como sigue:

Artículo 10 Bis.- Cuando se trate de proyectos de urbanización, fraccionamiento, cambio de uso de suelo, constitución de régimen de propiedad en condominio o cualquier otra acción urbanística que implique incorporación de suelo al desarrollo urbano, los promoventes deberán obtener, previo a la autorización municipal correspondiente, el visto bueno de la Secretaría en cuanto a la conformidad del proyecto con la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano vigente conforme a la legislación aplicable.

La Secretaría verificará exclusivamente la congruencia territorial del proyecto con la delimitación oficial de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano y emitirá su determinación en un plazo máximo de treinta días hábiles.

La falta de conformidad con dicha delimitación será causal para negar la autorización urbanística correspondiente.

El riesgo económico derivado de la adquisición o preparación de suelo ubicado fuera de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano será responsabilidad exclusiva del inversionista.

Artículo 11.- Corresponde a los Municipios:

I. Elaborar, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población, parciales y los demás que de éstos deriven, incluyendo la zonificación prevista en lo conducente, adoptando normas y criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación y las normas oficiales mexicanas que expida la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano del Gobierno Federal, así como aprobar los reglamentos y disposiciones de

carácter general en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, zonificación, construcción, estacionamientos, así como vigilar su cumplimiento.

Tratándose de Municipios integrantes de una Zona Metropolitana declarada conforme a esta Ley, los planes o programas municipales antes citados deberán armonizarse con el Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana correspondiente y contar, previo a su publicación, con dictamen de congruencia metropolitana emitido por la Secretaría, mediante el cual se verifique su alineación con dicho instrumento metropolitano.

Cuando el dictamen advierta inconsistencias sustanciales en materia de delimitación de crecimiento urbano, infraestructura estratégica de movilidad, servicios ambientales metropolitanos o gestión integral del agua, el Municipio deberá realizar los ajustes necesarios antes de su publicación e inscripción.

La emisión del dictamen de congruencia metropolitana no sustituye la facultad municipal de aprobación del plan o programa respectivo, ni constituye autorización jerárquica, sino un mecanismo de coordinación obligatoria en términos del régimen de concurrencia previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en esta Ley.

En todos los casos, se deberá solicitar a la autoridad competente la dictaminación, análisis y calificación de la congruencia de dichos planes o programas con la planeación estatal; posteriormente se deberá solicitar su inscripción en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado y su publicación en el Periódico Oficial del Estado, así como su incorporación en el sistema de información territorial y urbano a cargo de la Secretaría antes citada.

Artículo 12 BIS. En las Zonas Metropolitanas declaradas conforme a esta Ley, los Municipios que las integren deberán ejercer sus atribuciones en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano bajo un esquema de coordinación obligatoria respecto del Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana correspondiente. La coordinación intermunicipal tendrá carácter vinculante en las siguientes materias estratégicas:

- I. La delimitación de zonas de crecimiento, reservas territoriales y frontera de expansión urbana;**
- II. La planeación y ejecución de infraestructura estratégica de movilidad y transporte de escala metropolitana;**
- III. La provisión, preservación y gestión de servicios ambientales metropolitanos, y**
- IV. La infraestructura hídrica, el manejo integral de aguas pluviales y la gestión sustentable del agua en escala metropolitana.**

Las determinaciones contenidas en el Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana serán obligatorias para efectos de congruencia territorial y no podrán ser contravenidas por los planes o programas municipales, sin perjuicio de la facultad de los Municipios para regular los aspectos de detalle dentro de su competencia constitucional.



H. CONGRESO
DEL ESTADO DE
NUEVO LEÓN
LXXVII LEGISLATURA



La coordinación prevista en este artículo se ejercerá bajo el principio de concurrencia y respeto a la autonomía municipal, conforme a lo dispuesto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en esta Ley.

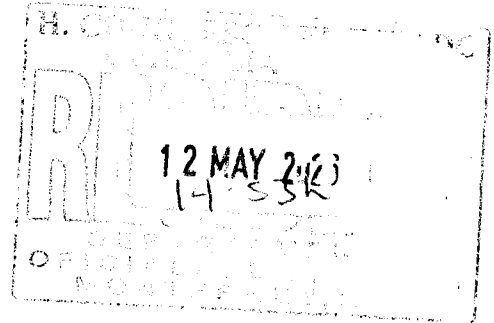
TRANSITORIOS

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

Monterrey, Nuevo León a la fecha de su presentación

GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO

INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA
SEPTUAGÉSIMA SÉPTIMA LEGISLATURA AL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO DE
NUEVO LEÓN



H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVII Legislatura

PROMOVENTE: C. DIP. GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO, INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA LXXVII LEGISLATURA.

ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA A LOS ARTÍCULOS 3 Y 4 DE LA LEY DEL INSTITUTO DE LA VIVIENDA DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, CON EL OBJETIVO DE INCENTIVAR LA DENSIFICACIÓN EN LAS ZONAS DE DENSIFICACIÓN PRIORITARIA.

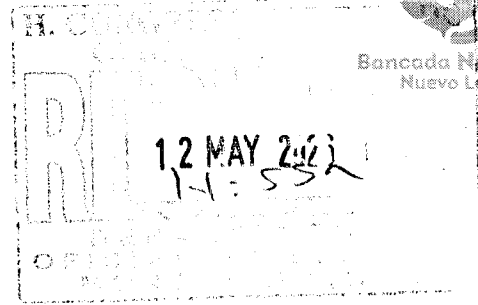
INICIADO EN SESIÓN: 13 DE MAYO DEL 2026

SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES): LEGISLACION.

Mtro. Joel Treviño Chavira
Oficial Mayor



**C. DIP. ITZEL SOLEDAD CASTILLO ALMANZA
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL
H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
P R E S E N T E.-**



El suscrito **DIPUTADO GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO**, integrante del Grupo Legislativo de Movimiento Ciudadano de la Septuagésima Séptima Legislatura al Honorable Congreso del Estado de Nuevo León, en ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 87 y 88 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, así como en los diversos 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, acudo ante esta Soberanía a presentar la **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA LA LEY DEL INSTITUTO DE LA VIVIENDA DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**, bajo el tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En las últimas décadas, el Área Metropolitana de Monterrey ha experimentado un crecimiento expansivo y disperso, conocido como “ciudad extendida”¹. Este modelo ha segregado a las poblaciones de menores ingresos hacia las periferias, generando un encarecimiento de los servicios públicos y obligando a las familias a largos traslados, lo que las desconecta de las oportunidades económicas y sociales. Este patrón ha creado serios desafíos en términos de calidad de vida y gestión eficiente del uso del suelo.

La Ley del Instituto de la Vivienda de Nuevo León ha sido fundamental para la promoción de programas de vivienda de interés social, especialmente dirigidos a las poblaciones de escasos recursos. Sin embargo, el modelo actual de crecimiento ha demostrado ser ineficiente, contribuyendo a la expansión desordenada de la mancha urbana, lo que ha deteriorado el entorno natural y dificultado la provisión de servicios básicos.

Es urgente reorientar las políticas de vivienda hacia un modelo más sostenible, que favorezca el crecimiento ordenado y eficiente de la Zona Metropolitana de Monterrey. Para ello, resulta indispensable priorizar la densificación en áreas urbanizadas que ya cuentan con infraestructura adecuada, en lugar de seguir fomentando la expansión hacia zonas periféricas, que carecen de los servicios y accesibilidad necesarios.

Esta urgencia se sustenta en la realidad estadística de la metrópoli: de acuerdo con el análisis socioespacial de la configuración regional 2020², el 44% de la población habita hoy en zonas de nula proximidad a centros de empleo o transporte público estructurado, mientras que apenas un escaso 11% de los ciudadanos goza de una ubicación con acceso integral a ambos beneficios. Esta disparidad confirma que el modelo vigente ha convertido el derecho a la ciudad en un privilegio, obligando a casi la mitad de los habitantes al aislamiento urbano y a la ineficiencia productiva. A este respecto, la configuración actual de la metrópoli contradice directamente los

¹ Lárraga Lara, Rigoberto, “Ciudad extendida, Habitabilidad y Seguridad Humana: el caso de la Zona Metropolitana de San Luis Potosí”, *Revista Contribuciones a las Ciencias Sociales*, n.º 27, abril 2015, disponible en: <http://www.eumed.net/rev/cccss/2015/01/ciudad-extendida.html>

² Gobierno del Estado de Nuevo León, Secretaría de Medio Ambiente y Sistema Integral de Monitoreo Ambiental, *Impacto de la urbanización en la zona metropolitana de Monterrey*, agosto de 2020, disponible en: https://aire.nl.gob.mx/docs/reportes/Impacto_de_la_urbanización.pdf

mandatos de bienestar social plasmados en nuestra norma fundamental, los cuales establecen que:

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (Art. 4):

Toda persona tiene derecho al acceso, disposición y saneamiento de agua para consumo personal y doméstico en forma suficiente, salubre, aceptable y asequible (...)

Toda persona tiene derecho a disfrutar de vivienda adecuada (...)

Toda persona tiene derecho a la movilidad en condiciones de seguridad vial, accesibilidad, eficiencia, sostenibilidad, calidad, inclusión e igualdad.

Este marco se replica y refuerza a nivel local, donde la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, reconoce que la falta de proximidad y el aislamiento urbano atentan contra la dignidad de la ciudadanía:

Artículo 46.- *Todas las personas tienen derecho al acceso, disposición y saneamiento de agua para su racional consumo personal y doméstico en forma suficiente, salubre, aceptable, de forma accesible y a costos razonables.*

Artículo 49.- *Todas las personas tienen derecho a la movilidad en condiciones de seguridad vial, accesibilidad, sostenibilidad, comodidad, eficiencia, calidad e igualdad.*

Todas las personas tienen derecho a un transporte público de calidad, digno, eficiente, accesible incluso y con altos niveles de cobertura territorial (...)

En este sentido, se propone una reforma a la Ley del Instituto de la Vivienda de Nuevo León, cuyo objetivo principal es incentivar la densificación en las Zonas de Densificación Prioritaria (ZDP), aquellas áreas urbanas con buena conectividad y servicios públicos, mientras que se desincentivará el crecimiento en zonas sin las condiciones mínimas de infraestructura. La creación de las ZDP permitirá optimizar el uso del suelo, protegiendo nuestras zonas naturales y fomentando un desarrollo urbano más sostenible.

No basta con que una vivienda sea económica en su adquisición si su ubicación genera altos costos de transporte, inaccesibilidad a servicios y mayor contaminación. Por ello, el artículo 3 se reformará para que el Instituto de la Vivienda priorice proyectos en las Zonas de Densificación Prioritaria (ZDP), asegurando que los nuevos desarrollos sean accesibles, bien integrados al entorno urbano y ubicados en áreas con buena infraestructura y transporte, lo que hará estas viviendas más asequibles en términos de costos indirectos.

A su vez, un aspecto clave de esta propuesta es la modificación al artículo 4, que facultaría al Instituto para establecer mecanismos de orientación de los apoyos y subsidios para la vivienda de interés social hacia las áreas que cumplan con los criterios de las Zonas de Densificación Prioritaria (ZDP). El Estado debe encausar sus recursos hacia modelos urbanos eficientes, evitando el financiamiento de desarrollos que contribuyan al crecimiento disperso y a la degradación de la calidad de vida de los ciudadanos.

Este enfoque garantizará que los esfuerzos del Instituto de la Vivienda se concentren en las áreas que ya cuentan con la infraestructura básica, mejorando la calidad de vida de los habitantes de Nuevo León. Además, contribuirá al ordenamiento territorial, evitando el gasto innecesario de recursos públicos en proyectos que no aporten al desarrollo ordenado y sostenible del Estado.

El objetivo final es lograr un modelo de vivienda más compacto y conectado, que optimice el uso del suelo, proteja las zonas naturales y, lo más importante, garantice a los nuevoleonenses el derecho a una vivienda digna, ubicada de manera estratégica en las zonas con mayor potencial de desarrollo.

Por lo anterior vertido, se somete a la consideración de este H. Congreso el siguiente proyecto de:

DECRETO

ÚNICO.- Se reforman los artículos 3, fracción I, y 4, fracción I, y se adicionan una fracción IV al artículo 3, un artículo 3 BIS y una fracción XXV al artículo 4 de la **LEY DEL INSTITUTO DE LA VIVIENDA DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**, para quedar como sigue:

Artículo 3.- El objeto del Instituto consiste en:

I. Promover, coordinar e impulsar los programas de construcción de la vivienda de interés social y **vivienda asequible en términos de acceso y costos indirectos** en Nuevo León, enfocados principalmente a la atención de la población de escasos recursos económicos, **priorizando aquellos proyectos ubicados en Zonas de Densificación Prioritaria (ZDP) definidas en esta Ley y su Reglamento;**

IV. Coordinar la delimitación, declaración y promoción de las Zonas de Densificación Prioritaria (ZDP) en el Estado, conforme a los criterios de proximidad, cobertura de redes, estándar de calle e Índice de Amenidades Esenciales (IAE) establecidos en el Reglamento Interior del Instituto de la Vivienda de Nuevo León.

Artículo 3 Bis.- Para los efectos de esta Ley, se definen las Zonas de Densificación Prioritaria (ZDP) como aquellos polígonos que cumplen con los criterios de proximidad a transporte, cobertura de infraestructura y acceso a servicios. El Instituto dará prioridad a las acciones de vivienda que se localicen dentro de estas zonas.

Artículo 4.- Para cumplir su objeto el Instituto tendrá las siguientes atribuciones:

I.- Coordinar las acciones e inversiones que realice el Ejecutivo Estatal para el estudio, planeación, formulación de proyectos y ejecución de programas de vivienda urbana o rural, **priorizando los proyectos en Zonas de Densificación Prioritaria (ZDP)**, destinados predominantemente a la población de escasos recursos económicos;

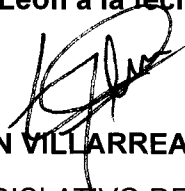
XXV.- Establecer los mecanismos para orientar los apoyos y subsidios para la vivienda de interés social hacia las áreas que cumplan con los criterios de las Zonas de Densificación Prioritaria (ZDP), con el fin de fomentar un desarrollo urbano más ordenado.

TRANSITORIOS

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

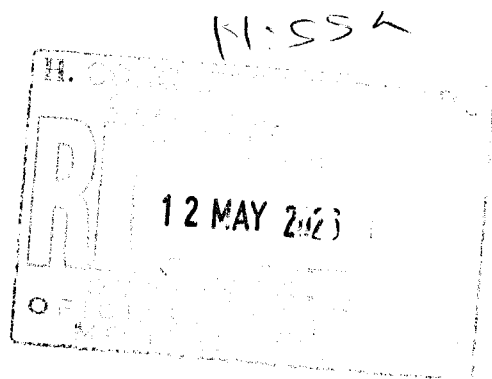
SEGUNDO.- El Instituto de la Vivienda de Nuevo León dispondrá de un plazo de hasta noventa (90) días naturales posteriores a la entrada en vigor del presente Decreto para reformar su Reglamento.

Monterrey, Nuevo León a la fecha de su presentación



GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO

INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA
SEPTUAGÉSIMA SÉPTIMA LEGISLATURA AL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO DE
NUEVO LEÓN



H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVII Legislatura

PROMOVENTE: C. DIP. GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO, INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA LXXVII LEGISLATURA.

ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA POR ADICIÓN AL ARTÍCULO 106 BIS DE LA LEY DE NOTARIADO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, EN MATERIA DE ESTABLECER CONSTANCIA EXPRESA EN EL INSTRUMENTO CORRESPONDIENTE Y ANOTACIÓN REGISTRAL RELATIVA A LA FRONTERA ESTATAL DE DESARROLLO URBANO EN LOS ACTOS TRASLATIVOS DE DOMINIO, CONSTITUCIÓN DE DERECHOS REALES O CUALQUIER ACCIÓN URBANÍSTICA FORMALIZABLE

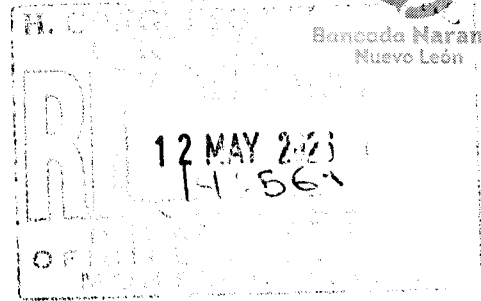
INICIADO EN SESIÓN: 13 DE MAYO DE 2026

SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES): LEGISLACION

Mtro. Joel Treviño Chavira
Oficial Mayor



**C. DIP. ITZEL SOLEDAD CASTILLO ALMANZA
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL
H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
P R E S E N T E.-**



El suscrito **DIPUTADO GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO**, integrante del Grupo Legislativo de Movimiento Ciudadano de la Septuagésima Séptima Legislatura al Honorable Congreso del Estado de Nuevo León, en ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 87 y 88 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, así como en los diversos 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, acudo ante esta Soberanía a presentar la **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA LA LEY DEL NOTARIADO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**, bajo el tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La planeación del territorio y el desarrollo urbano ordenado no se agotan en los planes y programas que aprueban las autoridades; se materializan, día a día, en los actos concretos mediante los cuales las personas adquieren, venden, gravan o transforman inmuebles. Cada escritura de compraventa, cada constitución de derecho real, cada acto urbanístico protocolizado ante Notario, contribuye a definir el perfil de nuestras ciudades y el destino del patrimonio de las familias nuevoleonesas.

En ese proceso, la figura del Notariado ocupa un lugar clave. El Notario no solo da fe de la voluntad de las partes, sino que actúa como garante de la seguridad jurídica, verificando que los actos se ajusten a la ley, que el inmueble esté debidamente inscrito y que la información esencial para la toma de decisiones conste con claridad en el instrumento correspondiente. Si el Estado ha definido una Frontera Estatal de Desarrollo Urbano para contener la expansión desordenada, orientar la provisión de infraestructura y reducir riesgos urbanos y ambientales, esa información no puede quedar al margen de la función notarial.

Quien adquiere un inmueble suele confiar en que, al acudir con un Notario, obtendrá no solo una escritura formalmente válida, sino también una explicación suficiente de los elementos jurídicos y fácticos relevantes para su decisión. Sin embargo, hoy la ubicación de ese inmueble respecto de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano no siempre forma parte de la información revisada y asentada de manera expresa en el instrumento. Ello deja a las personas expuestas a riesgos que podrían haberse prevenido: compra de predios en zonas sin perspectiva de servicios, inversiones en áreas no previstas para desarrollo urbano, o conflictos futuros con la regulación territorial.

La adición del artículo 106 Bis a la Ley del Notariado del Estado de Nuevo León busca precisamente cerrar esa brecha. Se propone establecer la obligación de que, en los actos traslativos de dominio, en la constitución de derechos reales y en cualquier acción urbanística formalizable, el Notario verifique la anotación registral relativa a la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano y deje constancia expresa de ello en la escritura o instrumento correspondiente. De esta

manera, se genera un puente claro entre la información contenida en el Registro y la función asesora y fedataria del Notariado.

Esta obligación no crea nuevas restricciones al uso del suelo ni modifica el contenido de los derechos reales; tiene un carácter esencialmente informativo y preventivo. Al exigir que se revise la anotación registral y que se haga constar su resultado, se fortalece la transparencia hacia los otorgantes, se eleva el estándar de diligencia en la función notarial y se contribuye a que cada operación inmobiliaria se realice con pleno conocimiento de la realidad territorial del inmueble. En otras palabras, se protege el patrimonio de las personas, se reduce la asimetría de información y se desincentivan, desde el origen, proyectos que pretendan desarrollarse al margen de la planeación urbana.

Adicionalmente, este ajuste normativo refuerza la coherencia del sistema jurídico local, al articular la Ley del Notariado con las disposiciones sobre ordenamiento territorial, desarrollo urbano y registro público de la propiedad. La Frontera Estatal de Desarrollo Urbano deja de ser un dato técnico aislado para convertirse en un elemento visible en el momento en que se toman las decisiones más relevantes sobre el destino de cada inmueble. Con ello, se consolida una lógica de corresponsabilidad en la que autoridades, notariado, desarrolladores y ciudadanos comparten la tarea de construir un crecimiento urbano más ordenado, justo y sostenible.

Por todo lo anterior, y con el firme propósito de robustecer la seguridad jurídica, la transparencia en las operaciones inmobiliarias y la eficacia de la planeación territorial, se somete a consideración de esta Honorable Soberanía el presente proyecto de:

DECRETO

ÚNICO.- Se adiciona el artículo 106 BIS de la LEY DEL NOTARIADO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, para quedar como sigue:

Artículo 106 BIS.- En los actos traslativos de dominio, constitución de derechos reales o cualquier acción urbanística formalizable, el Notario deberá verificar la anotación registral relativa a la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano y dejar constancia expresa en el instrumento correspondiente.

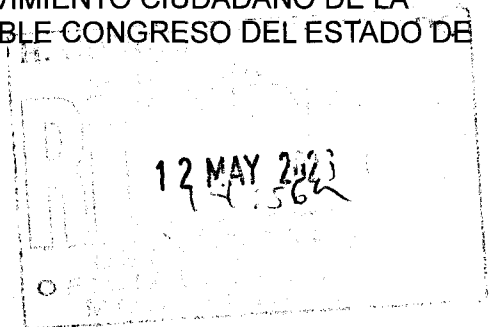
TRANSITORIOS

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

Monterrey, Nuevo León a la fecha de su presentación


GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO

INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA
SEPTUAGÉSIMA SÉPTIMA LEGISLATURA AL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO DE
NUEVO LEÓN



H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVII Legislatura

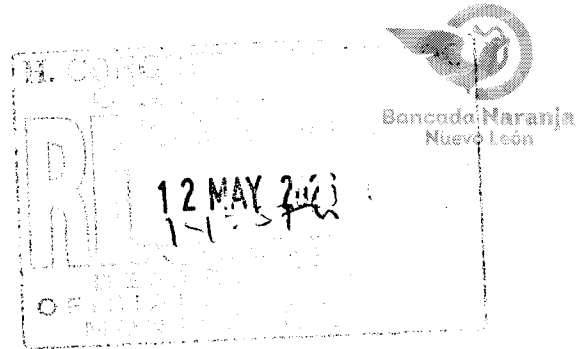
PROMOVENTE C. DIP. GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO, INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA LXXVII LEGISLATURA.

ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA POR ADICIÓN DE LA FRACCIÓN X AL ARTÍCULO 27 Y SE REFORMA EL ARTÍCULO 28 DE LA LEY QUE CREA AL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DENOMINADO PARQUES Y VIDA SILVESTRE DE NUEVO LEÓN, EN MATERIA DE PATRIMONIO PROPIO DEL ORGANISMO MENCIONADO

INICIADO EN SESIÓN: 13 DE MAYO DEL 2026

SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES): MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO SUSTENTABLE

Mtro. Joel Treviño Chavira
Oficial Mayor



**C. DIP. ITZEL SOLEDAD CASTILLO ALMANZA
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL
H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
P R E S E N T E.-**

El suscrito **DIPUTADO GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO**, integrante del Grupo Legislativo de Movimiento Ciudadano de la Septuagésima Séptima Legislatura al Honorable Congreso del Estado de Nuevo León, en ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 87 y 88 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, así como en los diversos 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, acudo ante esta Soberanía a presentar la **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA LA LEY QUE CREA AL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DENOMINADO PARQUES Y VIDA SILVESTRE DE NUEVO LEÓN**, bajo el tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La protección de los ecosistemas, la biodiversidad y las áreas naturales del Estado de Nuevo León constituye una obligación ineludible del Estado, derivada tanto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos como de la legislación local en materia ambiental y de protección a la vida silvestre. La presión creciente sobre los recursos naturales, el cambio de uso de suelo y la incidencia de ilícitos ambientales exigen contar con instituciones especializadas, con capacidades técnicas y operativas suficientes, que puedan ejercer funciones de inspección, vigilancia, prevención y denuncia de delitos y faltas administrativas en materia ambiental.

En este contexto, la creación y fortalecimiento de la Guardia Forestal de Parques y Vida Silvestre de Nuevo León representa un paso necesario para garantizar la presencia efectiva del Estado en el territorio, particularmente en bosques, montañas, áreas naturales protegidas y parques públicos. Sin embargo, la experiencia comparada demuestra que las instituciones de vigilancia ambiental son especialmente vulnerables cuando su operación depende, año con año, de la disponibilidad presupuestal ordinaria, de las decisiones coyunturales del ciclo fiscal y de factores políticos circunstanciales.

La dependencia exclusiva del presupuesto anual genera incertidumbre operativa, dificulta la planeación de mediano y largo plazo y pone en riesgo la continuidad de los programas de vigilancia, patrullaje y prevención que son indispensables para la conservación de los ecosistemas. En términos prácticos, una Guardia Forestal sin certidumbre financiera es una Guardia Forestal debilitada, incapaz de responder de manera oportuna y permanente a los retos ambientales del Estado.

Frente a este problema, es necesario transitar de un modelo de financiamiento esencialmente anual, discrecional y vulnerable, a un esquema de financiamiento estructural de largo plazo, diseñado para garantizar la operación básica de la Guardia Forestal de manera permanente, independientemente de los cambios políticos o de coyuntura. Para ello, la presente iniciativa propone la creación de un fondo de la Guardia Forestal, de naturaleza patrimonial, cuyo capital principal sea inalienable e intocable, y cuya finalidad exclusiva sea generar rendimientos financieros destinados a cubrir los costos de operación de dicha Guardia. Se trata de un esquema inspirado en modelos de administración de áreas naturales y cuerpos de guardabosques en otras jurisdicciones, donde los parques, reservas y servicios de patrullaje forestal se sostienen a

perpetuidad mediante los rendimientos de un capital protegido, sin comprometer su integridad ni su objetivo.

Este esquema garantiza que el compromiso de no utilizar los impuestos y sanciones ambientales como gasto corriente se cumpla, al tiempo que se dota a la Guardia Forestal de una base financiera independiente, blindada y sostenible. El presupuesto ordinario del Estado deja de ser la única fuente de soporte para esta función estratégica y, en el mediano y largo plazo, el costo fiscal directo tiende a disminuir, sin menoscabo de la capacidad operativa de la institución.

La iniciativa persigue, en consecuencia, fortalecer estructuralmente la capacidad operativa de la Guardia Forestal, asegurando recursos financieros estables y predecibles para su funcionamiento básico; crear un Fondo Patrimonial de la Guardia Forestal, con capital principal inalienable e intocable, cuyos rendimientos se destinen exclusivamente a financiar la operación de dicha Guardia; definir fuentes específicas de capitalización del Fondo Patrimonial, de naturaleza patrimonial y compensatoria, tales como un porcentaje de las compensaciones económicas por cambios de uso de suelo en áreas forestales o de conservación que establezcan las leyes aplicables, aportaciones que para tal efecto se autoricen en el Presupuesto de Egresos del Estado previa aprobación del Congreso, así como donaciones, aportaciones, legados y demás liberalidades de origen público o privado, nacional o internacional, destinadas a la protección de bosques, vida silvestre y áreas naturales protegidas.

Asimismo, se busca establecer normativamente la fase de capitalización y la fase de sostenibilidad del Fondo Patrimonial, precisando que, en la fase de capitalización, el Fondo acumulará recursos hasta alcanzar un monto meta de capital principal, que será determinado en las disposiciones reglamentarias correspondientes; y que, alcanzado dicho monto, el capital principal sólo será objeto de ajustes para mantener su valor real frente a la inflación, quedando vedada cualquier disposición o afectación distinta. De igual manera, se pretende vincular de manera expresa la aplicación de los rendimientos del Fondo Patrimonial a la operación de la Guardia Forestal, de modo que salarios, equipamiento, vehículos, suministros y demás gastos operativos básicos puedan ser cubiertos con estos rendimientos, sin desvirtuar el destino de otros instrumentos financieros ambientales.

Para el cumplimiento de estos objetivos, la iniciativa propone reformar el artículo 27 de la Ley que Crea al Organismo Público Descentralizado denominado Parques y Vida Silvestre de Nuevo León, a efecto de incorporar expresamente, dentro del patrimonio del Organismo, los recursos que integren el Fondo Patrimonial de la Guardia Forestal y precisar las fuentes que podrán alimentar dicho Fondo, atendiendo a su naturaleza patrimonial y compensatoria.

Igualmente, se plantea reformar el artículo 28 del mismo ordenamiento, para establecer la obligación del Organismo de constituir y operar un fideicomiso patrimonial específico denominado "Fondo Patrimonial de la Guardia Forestal"; regular, en términos generales, las dos etapas de operación del Fondo (fase de capitalización y fase de sostenibilidad); definir que el capital principal del Fondo será inalienable e intocable, que sólo podrá ajustarse por efectos inflacionarios, y que los rendimientos financieros se destinarán exclusivamente al financiamiento de la operación básica de la Guardia Forestal; así como señalar que los recursos fiscales provenientes de impuestos ambientales o de sanciones administrativas no se integrarán al capital principal del Fondo, sin perjuicio de que puedan destinarse a otros instrumentos o fideicomisos ambientales para proyectos y obras.

Es importante destacar que la presente iniciativa es compatible con las disposiciones ya aprobadas o en discusión relativas a la creación y atribuciones de la Guardia Forestal, pues no

altera sus facultades operativas ni su diseño institucional, sino que se limita a dotarla de un mecanismo financiero específico, robusto y sostenible.

La aprobación de esta reforma permitirá reducir progresivamente la dependencia de la Guardia Forestal respecto del presupuesto ordinario anual del Estado, incrementar la estabilidad, continuidad y profesionalización de las labores de inspección, vigilancia, patrullaje y prevención en materia ambiental, generar incentivos claros para que las compensaciones por cambio de uso de suelo y las aportaciones patrimoniales se traduzcan en un fortalecimiento real y permanente de la capacidad de vigilancia ambiental, y enviar una señal institucional clara de prioridad y seriedad en la protección de los ecosistemas, al blindar financieramente a la instancia encargada de su resguardo.

Por lo anterior vertido, se somete a la consideración de este H. Congreso el siguiente proyecto de:

DECRETO

ÚNICO.- Se adiciona la fracción X al artículo 27 y se reforma el artículo 28 de la Ley que crea al Organismo Público Descentralizado denominado Parques y Vida Silvestre de Nuevo León, para quedar como sigue:

Artículo 27.- El Organismo contará con patrimonio propio, el cual se integrará con:

X. Los recursos que integren el Fondo Patrimonial de la Guardia Forestal, constituido exclusivamente con:

a) El porcentaje que determinen las leyes aplicables de las compensaciones económicas por cambios de uso de suelo en áreas forestales o de conservación.

b) Las aportaciones que, para tal efecto, se autoricen en el Presupuesto de Egresos del Estado, aprobadas expresamente por el Congreso.

c) Las donaciones, aportaciones, legados y demás liberalidades de origen público, privado, nacional o internacional que se destinen específicamente al fortalecimiento patrimonial de la Guardia Forestal.

Artículo 28.- El Organismo, dentro del marco legal, podrá utilizar los mecanismos jurídicos y financieros que considere necesarios para el adecuado desarrollo de sus funciones.

Asimismo, **el Organismo deberá constituir y operar un fideicomiso patrimonial denominado Fondo Patrimonial de la Guardia Forestal, mediante el cual administrará el capital destinado a garantizar la sostenibilidad financiera de dicha Guardia.**

Durante la fase de capitalización, el Fideicomiso recibirá las aportaciones y recursos previstos en la fracción X del artículo 27 de esta Ley, con el objeto de alcanzar un monto meta de capital principal, que se determinará en las disposiciones reglamentarias correspondientes. El capital principal del Fondo Patrimonial se integrará exclusivamente con aportaciones de naturaleza patrimonial, incluidas las compensaciones económicas por cambios de uso de suelo en áreas forestales o de conservación, así como aportaciones iniciales aprobadas expresamente en el Presupuesto de Egresos del Estado

y las donaciones privadas o internacionales orientadas a la protección de bosques, vida silvestre y ecosistemas.

Una vez alcanzado el monto meta, el capital principal del Fondo Patrimonial será inalienable e intocable, pudiendo ajustarse únicamente por efectos inflacionarios. A partir de ese momento, el financiamiento de la operación básica de la Guardia Forestal, incluyendo sueldos, equipamiento, vehículos y demás gastos indispensables para su funcionamiento, se cubrirá exclusivamente con los rendimientos financieros que dicho capital genere, sin que éstos puedan destinarse a fines distintos a los previstos en esta Ley.

En ningún caso los recursos fiscales provenientes de impuestos ambientales o de sanciones administrativas se destinarán al capital principal del Fondo Patrimonial de la Guardia Forestal, sin perjuicio de que dichos recursos fiscales puedan emplearse en otros instrumentos o fideicomisos ambientales para proyectos, obras y acciones de protección, restauración y mejoramiento ambiental. En todo caso, los recursos fiscales a que se refiere este párrafo no se considerarán parte del capital principal del Fondo Patrimonial de la Guardia Forestal ni podrán alterar las restricciones establecidas para dicho capital en este artículo.

El Organismo podrá constituir o participar en otros fideicomisos, asociaciones y sociedades que se requieran para cumplir con las finalidades del propio Organismo, de conformidad con lo dispuesto por la Ley de la Administración Financiera para el Estado de Nuevo León y demás normatividad aplicable.

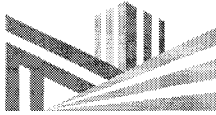
También podrá establecer mecanismos financieros y fondos económicos de apoyo a las iniciativas de la sociedad que tengan como beneficio final el aprovechamiento sustentable de la vida silvestre y los recursos pesqueros, la conservación de la biodiversidad, y la protección de las áreas naturales protegidas y demás zonas sujetas a protección ambiental, en los términos de la legislación financiera y ambiental aplicable.

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO.- Dentro de los ciento ochenta (180) días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, el Organismo deberá constituir el fideicomiso patrimonial denominado Fondo Patrimonial de la Guardia Forestal y emitir las reglas de operación correspondientes.

TERCERO.- El Congreso del Estado, en el Presupuesto de Egresos correspondiente al ejercicio fiscal siguiente a la entrada en vigor del presente Decreto, podrá autorizar una aportación inicial al Fondo Patrimonial de la Guardia Forestal, sin perjuicio de las demás fuentes de capitalización previstas en esta Ley.



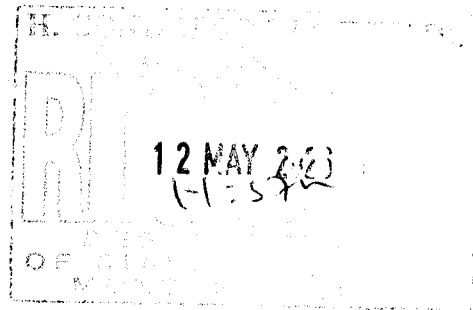
H. CONGRESO
DEL ESTADO DE
NUEVO LEÓN
LXXVII LEGISLATURA



Monterrey, Nuevo León a la fecha de su presentación


GLEN ALAN VILARREAL ZAMBRANO

INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA
SEPTUAGÉSIMA SÉPTIMA LEGISLATURA AL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO DE
NUEVO LEÓN



H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVII Legislatura

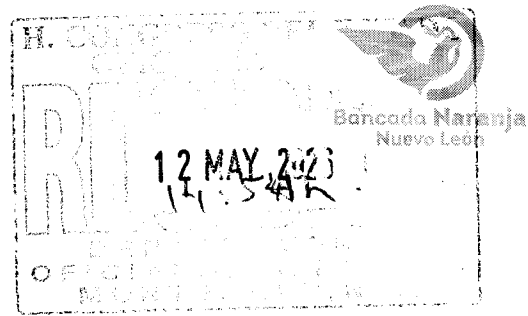
PROMOVENTE: C. DIP. GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO, INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA LXXVII LEGISLATURA.

ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL PRESENTA . INICIATIVA DE REFORMA A LOS ARTÍCULOS 124 AL 129 Y POR ADICIÓN DEL ARTÍCULO 129 BIS DE LA LEY DE HACIENDA DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, EN MATERIA DE IMPUESTOS POR EMISIONES.

INICIADO EN SESIÓN: 13 DE MAYO DE 2026

SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES): PRESUPUESTO-.

Mtro. Joel Treviño Chavira
Oficial Mayor



**C. DIP. ITZEL SOLEDAD CASTILLO ALMANZA
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL
H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
P R E S E N T E.-**

El suscrito **DIPUTADO GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO**, integrante del Grupo Legislativo de Movimiento Ciudadano de la Septuagésima Séptima Legislatura al Honorable Congreso del Estado de Nuevo León, en ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 87 y 88 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, así como en los diversos 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, acudo ante esta Soberanía a presentar la **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA LA LEY DE HACIENDA DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**, bajo el tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La calidad del aire en Nuevo León no constituye una discusión ideológica; es un asunto de salud pública, competitividad económica y responsabilidad intergeneracional. El crecimiento industrial que ha caracterizado al Estado durante décadas ha generado prosperidad, empleo y dinamismo económico, pero también ha producido costos ambientales que no siempre han sido internalizados por quienes los generan. Enfermedades respiratorias, deterioro de ecosistemas, afectaciones a la calidad de vida y presión sobre los sistemas de salud son externalidades que terminan siendo asumidas por la sociedad en su conjunto. Cuando una actividad económica genera costos que no incorpora en su estructura financiera, nos encontramos frente a una falla de mercado que exige una corrección desde la política pública.

El derecho ambiental contemporáneo ha respondido a esta problemática mediante un principio ampliamente reconocido en el ámbito internacional y nacional: el principio de responsabilidad ambiental, conforme al cual quien genera contaminación debe asumir los costos económicos asociados a la misma. Este principio no tiene un carácter punitivo en sí mismo, sino que funciona como un mecanismo económico de corrección orientado a internalizar externalidades y alinear los incentivos del mercado con la protección ambiental. De esta forma, se busca que las decisiones de inversión, producción y operación incorporen el costo real de las emisiones contaminantes, y que no sea la población, especialmente la que habita en zonas urbanas densamente pobladas, quien termine pagando con su salud y su entorno la factura de la contaminación.

En Nuevo León, el Estado ya ejerce potestad tributaria ambiental mediante el Impuesto por la Emisión de Contaminantes a la Atmósfera previsto en la Ley de Hacienda del Estado. Sin embargo, la realidad ambiental y metropolitana que hoy enfrentamos —particularmente en la Zona Metropolitana de Monterrey, ubicada entre las áreas más contaminadas del país— exige una actualización de su diseño para que el impuesto cumpla eficazmente su función como instrumento económico ambiental y no se limite a ser una carga fiscal más.

La presente iniciativa no crea un nuevo gravamen; reforma uno ya existente para volverlo coherente con tres objetivos fundamentales. En primer lugar, busca incorporar progresividad ambiental, de manera que resulte económicamente más conveniente invertir en tecnología limpia que continuar operando con procesos altamente contaminantes. En segundo lugar, reconoce el impacto diferenciado de la contaminación en zonas densamente pobladas, particularmente en la

Zona Metropolitana de Monterrey, donde la exposición a emisiones genera mayores costos sanitarios y sociales que en áreas de menor concentración poblacional. En tercer lugar, pretende establecer incentivos verificables para la reducción de emisiones, premiando a quienes modernicen sus procesos productivos y acrediten mejoras reales en su desempeño ambiental, a partir de indicadores objetivos y medibles.

La materia ambiental es concurrente. El artículo 73, fracción XXIX-G, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos faculta a las entidades federativas para legislar en materia ambiental dentro de su ámbito competencial, lo que incluye el diseño de instrumentos fiscales ambientales que no invadan competencias federales exclusivas. La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha reconocido la validez constitucional de los llamados impuestos ecológicos estatales, al sostener que las entidades pueden gravar emisiones contaminantes siempre que respeten los principios tributarios de proporcionalidad y equidad, no constituyan una doble tributación prohibida y se circunscriban a su ámbito territorial y competencial.

La iniciativa que se presenta se ajusta a dichos parámetros, pues grava emisiones generadas dentro del territorio estatal, utiliza como base toneladas efectivamente emitidas, establece cuotas objetivas, diferenciadas y verificables, mantiene coherencia con el principio de capacidad contributiva y no sustituye ni contradice los límites regulatorios establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas u otras disposiciones federales. No se trata, por tanto, de un impuesto punitivo ni sancionatorio, sino de un instrumento fiscal ambiental legítimo dentro del marco constitucional vigente, orientado a corregir fallas de mercado y proteger la salud y el ambiente.

El diseño actual del impuesto no genera todavía una señal económica suficientemente robusta para incentivar de manera decidida la modernización tecnológica. Por ello, la reforma propone incorporar cuotas diferenciadas por tipo de contaminante, establecer una diferenciación territorial entre la Zona Metropolitana de Monterrey y el resto del Estado, prever estímulos para quienes acrediten reducciones verificables de emisiones y ajustar la carga para quienes mantengan o incrementen sus niveles de contaminación. Bajo esta estructura, el impuesto se transforma en una verdadera herramienta de política pública: contaminar será más costoso que modernizar, reducir emisiones será financieramente rentable y operar con tecnología obsoleta dejará de ser competitivo frente a quienes invierten en procesos limpios.

De esta manera, se protege también a las empresas responsables, que hoy pueden verse en desventaja frente a aquellas que trasladan sus costos ambientales a la sociedad sin asumirlos en su estructura de costos. El reconocimiento de reducciones verificadas de emisiones y la diferenciación en función del desempeño ambiental permiten que la competencia se oriente hacia la eficiencia y la innovación, y no hacia el abaratamiento a costa de la salud pública.

No toda tonelada emitida produce el mismo impacto social. La contaminación generada en zonas densamente pobladas provoca mayores costos sanitarios, ambientales y económicos que la emitida en áreas de baja concentración poblacional. Por ello, la iniciativa introduce una diferenciación territorial razonable y proporcional, atendiendo al principio de equidad tributaria y a criterios objetivos de impacto social y salud pública. La Zona Metropolitana de Monterrey concentra la mayor densidad poblacional del Estado y registra con frecuencia episodios de mala calidad del aire, por lo que la diferenciación propuesta obedece a factores verificables de riesgo sanitario, no a una discriminación arbitraria.

En suma, la reforma planteada busca que el impuesto por emisiones contaminantes deje de ser un simple rubro recaudatorio y se convierta en un instrumento eficaz de política ambiental, capaz de corregir fallas de mercado, incentivar la modernización tecnológica, proteger a la población

más expuesta y asegurar que quienes contaminan asuman el verdadero costo de su impacto. Con ello, Nuevo León avanza hacia un modelo de desarrollo en el que el crecimiento económico y la competitividad industrial sean compatibles con el derecho de todas las personas a respirar un aire limpio y a vivir en un entorno saludable

Por lo anterior vertido, se somete a la consideración de este H. Congreso el siguiente proyecto de:

DECRETO

ÚNICO.- Se reforman los artículos 124, 126, 127, 128 y 129 y se adiciona el artículo 129 BIS de la **LEY DE HACIENDA DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 124.- (...)

I. al III.

IV. Óxidos de Nitrógeno (NOx);

V. Óxidos de Azufre (SOx), y

VI. Compuestos Orgánicos Volátiles (COVs).

Para efectos de este impuesto, las emisiones señaladas se considerarán gravables independientemente de que se encuentren reguladas por disposiciones federales en materia ambiental.

ARTÍCULO 126.- La base de este impuesto estará constituida por el total de las emisiones a la atmósfera de los contaminantes señalados en el artículo 124 de esta Ley, expresadas en toneladas efectivamente emitidas durante el período correspondiente.

Para la determinación de la base gravable, los contribuyentes deberán cuantificar sus emisiones mediante medición directa, sistemas de monitoreo continuo, métodos instrumentales reconocidos o estimaciones técnicas aceptadas por la autoridad ambiental competente.

En la cuantificación de emisiones podrán utilizarse como referencia técnica las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, así como la información contenida en la Cédula de Operación Anual presentada ante la autoridad ambiental competente; el cumplimiento de los límites máximos permisibles establecidos en dichas disposiciones no excluye la obligación de pago del impuesto.

Tratándose de partículas, cuando exista medición diferenciada de Partículas Menores a 2.5 micrómetros (PM2.5) y Partículas Menores a 10 micrómetros (PM10), el impuesto se determinará exclusivamente sobre dichas fracciones específicas. Las Partículas Suspendidas Totales (PST) únicamente serán gravadas cuando no exista desagregación técnica de las fracciones antes señaladas, a efecto de evitar duplicidad en la determinación del impuesto

En ausencia de medición directa o reporte verificable, la autoridad fiscal podrá determinar presuntivamente la base gravable conforme a criterios técnicos debidamente fundados y

motivados, considerando el tipo de proceso productivo, combustible utilizado, capacidad instalada y demás elementos técnicos disponibles.

ARTÍCULO 127.- El impuesto se causará por cada tonelada o fracción de contaminante emitido a la atmósfera, aplicando las siguientes cuotas anuales:

I. Óxidos de Nitrógeno (NOx):

- a) \$14,400.00 por tonelada cuando la fuente emisora se ubique dentro de la Zona Metropolitana de Monterrey.**
- b) \$7,200.00 por tonelada cuando se ubique en el resto del Estado.**

II. Óxidos de Azufre (SOx):

- a) \$21,600.00 por tonelada dentro de la Zona Metropolitana de Monterrey.**
- b) \$10,800.00 por tonelada en el resto del Estado.**

III. Partículas Suspendidas Totales (PST):

- a) \$18,000.00 por tonelada dentro de la Zona Metropolitana de Monterrey.**
- b) \$9,000.00 por tonelada en el resto del Estado.**

IV. Partículas Menores a 10 micrómetros (PM10):

- a) \$36,000.00 por tonelada dentro de la Zona Metropolitana de Monterrey.**
- b) \$18,000.00 por tonelada en el resto del Estado.**

V. Partículas Menores a 2.5 micrómetros (PM2.5):

- a) \$72,000.00 por tonelada dentro de la Zona Metropolitana de Monterrey.**
- b) \$36,000.00 por tonelada en el resto del Estado.**

VI. Compuestos Orgánicos Volátiles (COVs):

- a) \$10,800.00 por tonelada dentro de la Zona Metropolitana de Monterrey.**
- b) \$5,400.00 por tonelada en el resto del Estado.**

Para efectos del presente artículo, la Zona Metropolitana de Monterrey será la delimitada conforme a la legislación estatal en materia de asentamientos humanos y ordenamiento territorial vigente.

Las cuotas establecidas en este artículo podrán incrementarse anualmente hasta en un cinco por ciento adicional para aquellos contribuyentes que no acrediten, respecto del ejercicio fiscal inmediato anterior, una reducción verificable en sus emisiones totales.

Los contribuyentes que acrediten reducciones verificables en sus emisiones, derivadas de mejoras tecnológicas, eficiencia energética, sustitución de combustibles o implementación de sistemas certificados de control de emisiones, podrán acceder a un

estímulo consistente en una disminución de hasta el veinte por ciento de la cuota aplicable, en los términos que establezca el reglamento.

Para efectos de la determinación del impuesto, éste se calculará desde la primera tonelada emitida, aplicándose proporcionalmente cuando la emisión no alcance la siguiente unidad completa.

ARTÍCULO 128.- (...)

Para efectos de la declaración mensual, los contribuyentes determinarán provisionalmente el impuesto con base en las emisiones generadas en el mes correspondiente. La determinación anual definitiva se realizará conforme a la información reportada en la Cédula de Operación Anual o en los sistemas de medición validados por la autoridad competente, debiendo efectuarse, en su caso, los ajustes correspondientes.

ARTÍCULO 129.- (...)

III. Llevar un Registro de Emisiones Contaminantes, en el cual deberán consignar lo siguiente:

- a) La cuantificación total de las emisiones a la atmósfera generadas durante el período correspondiente, determinada conforme a lo dispuesto en la presente Sección;**
- b) En su caso, los datos de concentración, medición continua, factores de emisión o resultados derivados de los equipos o sistemas de monitoreo instalados;**

ARTÍCULO 129 BIS.- La totalidad de los ingresos recaudados por concepto del Impuesto por la Emisión de Contaminantes a la Atmósfera se destinará a un fideicomiso público de carácter ambiental constituido por el Ejecutivo del Estado, cuyo objeto será financiar programas, proyectos e infraestructura destinados a la mejora de la calidad del aire y a la reducción de emisiones contaminantes.

Los recursos a que se refiere el presente artículo no podrán destinarse a gasto corriente del Gobierno del Estado.

La constitución, operación y reglas de funcionamiento del fideicomiso se establecerán conforme a lo dispuesto en la legislación ambiental del Estado y en el instrumento jurídico correspondiente.

TRANSITORIOS

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

Monterrey, Nuevo León a la fecha de su presentación 12 MAY 2023

GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO

INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA SEPTUAGÉSIMA SÉPTIMA LEGISLATURA AL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVII Legislatura

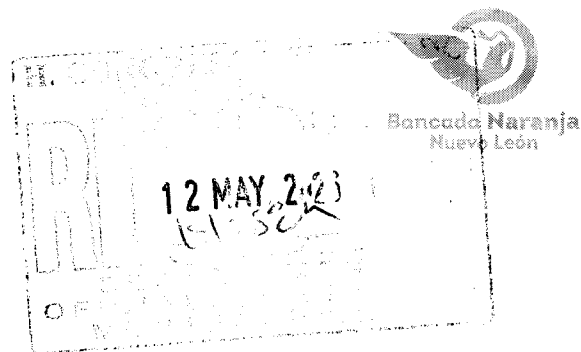
PROMOVENTE: C. DIP. GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO, INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA LXXVII LEGISLATURA.

ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA POR ADICIÓN DEL ARTÍCULO 9 BIS DE LA LEY DEL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, EN MATERIA DE INCORPORACIÓN POR PARTE DEL INSTITUTO DE UNA ANOTACIÓN INFORMATIVA EN EL FOLIO REAL QUE INDIQUE SU UBICACIÓN RESPECTO DE LA FRONTERA ESTATAL DE DESARROLLO URBANO VIGENTES

INICIADO EN SESIÓN: 13 DE MAYO DE 2026

SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES): PRESUPUESTO

Mtro. Joel Treviño Chavira
Oficial Mayor



**C. DIP. ITZEL SOLEDAD CASTILLO ALMANZA
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL
H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
P R E S E N T E.-**

El suscrito **DIPUTADO GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO**, integrante del Grupo Legislativo de Movimiento Ciudadano de la Septuagésima Séptima Legislatura al Honorable Congreso del Estado de Nuevo León, en ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 87 y 88 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, así como en los diversos 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, acudo ante esta Soberanía a presentar la **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA LA LEY DEL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**, bajo el tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Uno de los mayores retos del desarrollo urbano contemporáneo es cerrar la brecha entre la información técnica con la que planean las autoridades y la información efectiva con la que toman decisiones las personas, las empresas y las familias. En Nuevo León, la delimitación de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano se ha convertido en un instrumento clave para ordenar el crecimiento de nuestras ciudades, contener la expansión descontrolada y reducir los costos sociales, ambientales y económicos del desarrollo disperso. Sin embargo, esa frontera, tan relevante en la planeación, sigue siendo prácticamente invisible para quien adquiere o financia un inmueble.

Quien compra una casa, un terreno o un predio para invertir su patrimonio, difícilmente tiene a su alcance, de forma clara y directa, la información sobre si ese inmueble se ubica dentro o fuera de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano. Esa opacidad genera asimetrías de información, incrementa los riesgos para las familias y pequeños inversionistas, y puede propiciar decisiones que, con el paso de los años, se traducen en fraccionamientos aislados, falta de servicios, dificultades para regularizar, encarecimiento de la infraestructura y, en última instancia, en una ciudad más desigual y más costosa de mantener.

El Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León es la institución encargada de dar certeza, publicidad y seguridad jurídica sobre la situación real de los inmuebles. Si el Registro da fe de quién es propietario, de qué gravámenes existen y de qué actos se han realizado sobre un bien, es natural que también pueda informar, de manera sencilla y transparente, si ese inmueble se encuentra dentro o fuera del perímetro de desarrollo urbano definido por el propio Estado. No se trata de crear nuevos derechos, ni de imponer restricciones adicionales, sino de acercar a la ciudadanía una información que hoy existe, pero que está fragmentada o es difícil de consultar para el común de las personas.

La adición del artículo 9 Bis a la Ley del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León tiene precisamente ese propósito: establecer que, en el folio real de cada inmueble, se incorpore una anotación informativa sobre su ubicación respecto de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano vigente. Esta anotación se concibe, expresamente, con carácter declarativo e informativo, no constitutivo de derechos, de manera que no altera la naturaleza jurídica del bien,

ni modifica la titularidad ni los gravámenes existentes; simplemente hace visible, para cualquier interesado, un dato territorial de alto impacto para la toma de decisiones.

Con ello, se fortalece la protección del patrimonio de las familias, pues quien adquiera un inmueble podrá conocer, desde el propio folio registral, si se encuentra en un área reconocida como parte del desarrollo urbano ordenado o en una zona que, por definición, enfrenta mayores incertidumbres en cuanto a servicios, infraestructura y regulaciones futuras. A su vez, se envía una señal de corresponsabilidad a los desarrolladores e inversionistas, quienes no podrán alegar desconocimiento sobre la situación del suelo que pretenden urbanizar, y verán reforzada la lógica de planear sus proyectos dentro de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano y conforme a los instrumentos de ordenamiento vigentes.

La actualización de esta anotación cada vez que se modifique la delimitación oficial de la Frontera asegura que la información contenida en el folio real evolucione junto con la realidad territorial del Estado. De esta forma, el Instituto Registral y Catastral se consolida como un verdadero nodo de información estratégica, donde convergen no solo los datos jurídicos del inmueble, sino también elementos esenciales para la planeación, la inversión responsable y la prevención de conflictos urbanos futuros.

En suma, la presente iniciativa no crea nuevas cargas, no invade competencias y no limita la autonomía municipal; por el contrario, complementa los esfuerzos de planeación y ordenamiento territorial al colocar en el corazón de la seguridad jurídica registral un dato clave para el desarrollo urbano sostenible. Hacer visible la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano en cada folio real es una apuesta por la transparencia, por la responsabilidad compartida y por la protección del patrimonio de las y los nuevoleonenses.

Por todo lo anterior, y convencido de que la claridad en la información registral es una herramienta fundamental para construir ciudades más ordenadas, justas y sustentables, se somete a consideración de esta Soberanía la presente iniciativa de:

DECRETO

ÚNICO.- Se adiciona el artículo 9 BIS de la **LEY DEL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**, para quedar como sigue:

Artículo 9 Bis.- El Instituto deberá incorporar en el folio real correspondiente a cada inmueble una anotación informativa que indique su ubicación respecto de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano vigente conforme a la legislación aplicable.

Dicha anotación tendrá carácter declarativo e informativo, no constitutivo de derechos, y deberá actualizarse cuando se modifique la delimitación oficial de la Frontera.

TRANSITORIOS

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



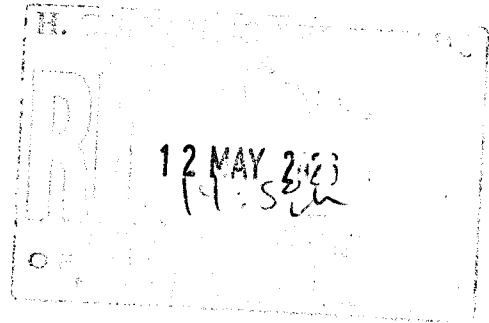
H. CONGRESO
DEL ESTADO DE
NUEVO LEÓN
LXXVII LEGISLATURA



Monterrey, Nuevo León a la fecha de su presentación


GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO

INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA
SEPTUAGÉSIMA SÉPTIMA LEGISLATURA AL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO DE
NUEVO LEÓN



H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVII Legislatura

PROMOVENTE: C. GREGORIO RAÚL BOLAÑOS RODRÍGUEZ Y OTROS INTEGRANTES DEL COLECTIVO CIUDADANOS DESCONOCIDOS Y COLECTIVO INTEGRACIÓN LEGAL Y JUSTICIA.

ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL PRESENTAN INICIATIVA DE REFORMA A LOS ARTÍCULOS 14, 23 Y 30 DE LA LEY DE MOVILIDAD SOSTENIBLE DE ACCESIBILIDAD Y SEGURIDAD VIAL PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, EN MATERIA DE AUTORIZACIÓN DE TARIFAS DEL SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO.

INICIADO EN SESIÓN: 13 DE MAYO DE 2026

SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES): MOVILIDAD

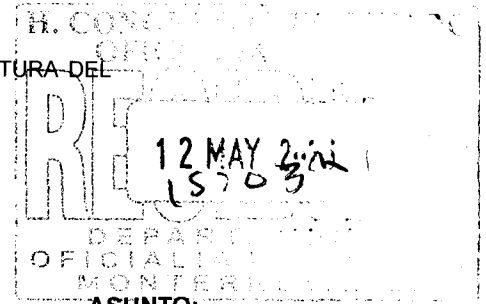
Mtro. Joel Treviño Chavira
Oficial Mayor

Monterrey Nuevo León a 12 de mayo del 2026

correctura
= simple de ING
= 7 años de
= prueba

C. ITZEL SOLEDAD CASTILLO ALMANZA

DIPUTADA PRESIDENTA DE LA SEPTUAGÉSIMA SÉPTIMA LEGISLATURA DEL
HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.



ASUNTO:

Iniciativa que reforman las fracciones X del artículo 23 y XII del artículo 30; y
Deroга Fracción III del Artículo 14 de la Ley de Movilidad Sostenible, de
Accesibilidad y Seguridad Vial para el Estado de Nuevo León

GREGORIO RAÚL BOLAÑOS RODRÍGUEZ, ciudadano mexicano, con Clave Única de Registro de Población (CURP) BORG800818HSPLDR01; **MARIA ELIDA SANDATE TOVAR**, ciudadana mexicana, con Clave Única de Registro de Población (CURP) SATE831129MNLNVL04; **JOSE PABLO DENES PAZ**, ciudadano mexicano, con Clave Única de Registro de Población (CURP) DEPP721011HSPNZB00 y **JORGE ROBERTT RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ**, ciudadano mexicano, con Clave Única de Registro de Población (CURP) ROHJ940830HNLDRR12, mayores de edad, firmantes al pie de esta iniciativa en ejercicio de nuestro derecho humano de petición y de presentar iniciativas con fundamento en los artículos 56 fracción III, 58 fracción III y 87 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, nos permitimos someter a la consideración de esta H. Soberanía Popular la presente Iniciativa para el Estado de Nuevo León, con proyecto de Decreto que reforma la fracción III del artículo 70 de la Ley de Movilidad Sostenible, de Accesibilidad y Seguridad Vial para el Estado de Nuevo León, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Las organizaciones sociales: **Ciudadanos Desconocidos e Integración Legal y Justicia**, presentamos esta iniciativa con el propósito de contribuir a la construcción de una ciudad más justa, accesible y humana.

Creemos que el Derecho a la movilidad: es un pilar fundamental para la vida digna. Poder desplazarnos libremente y sin barreras ¡no es solo una necesidad cotidiana! sino

la base que permite ejercer otros derechos: como trabajar, estudiar, disfrutar del espacio público, convivir y vivir en un entorno saludable.

Sin embargo, para que este sistema sea verdaderamente público, debe estar guiado por principios de **inclusión, accesibilidad y equidad económica**. Hoy más que nunca, es de carácter urgente: fortalecer las políticas públicas, y que estas garanticen que ninguna persona quede excluida del derecho a moverse, ya sea por razones económicas, físicas o sociales.

El **Sistema de Transporte Colectivo Metrorrey** —que incluye el metro y el transmetro— representa una herramienta esencial de movilidad para miles de habitantes del área metropolitana; Según datos del propio organismo a través del Cuarto Informe de Gobierno de Nuevo León (2025), entre octubre de 2024 y septiembre de 2025 se ha registrado un número muy alto de usuarios, lo que demuestra ¡su relevancia social y económica para, **el pueblo de Nuevo León!**. anexamos imagen:

3

**AFLUENCIA DE PERSONAS USUARIAS EN EL SISTEMA DE TRANSPORTE COLECTIVO METRORREY,
SEGÚN MODALIDAD DE TRANSPORTE**
octubre 2024 - septiembre 2025

		Total											
Tipo de servicio	oct-24	nov-24	dic-24	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25	jun-25	jul-25	ago-25	sep-25	oct-24/ sep-25
Solo Metro	7,767,072	7,348,716	6,639,655	7,268,319	7,786,541	8,528,582	7,684,703	8,214,071	7,286,841	7,676,874	8,644,474	8,400,227	93,246,015
Transmetro	5,189,205	4,792,080	4,279,880	4,046,946	4,341,133	4,804,927	4,324,895	4,956,739	4,599,011	4,554,054	4,944,963	4,241,024	54,944,677
Total	12,886,277	12,140,796	10,889,835	11,315,265	12,127,674	13,333,509	12,008,898	13,170,770	11,886,432	12,231,428	13,589,437	12,641,251	148,190,692

		Afluencia diaria promedio ¹											
Tipo de servicio	oct-24	nov-24	dic-24	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25	jun-25	jul-25	ago-25	sep-25	oct-24/ sep-25
Solo Metro	250,551	244,957	214,382	234,462	278,091	275,716	256,157	264,948	242,895	241,861	278,854	280,008	255,158
Transmetro	165,116	159,716	134,103	130,542	155,040	154,998	144,140	159,895	153,320	145,921	159,515	141,367	180,860
Total	415,667	404,693	350,285	365,009	433,131	430,713	400,297	424,863	396,215	388,582	438,369	421,375	436,018

Oficiales a agosto de 2025 y estadísticas a septiembre de 2025.
¹ Afluencia diaria
Fuente: Sistema de Transporte Colectivo Metrorrey

Por ello, se propone que la **Junta de Gobierno de Movilidad** sea la instancia responsable de proteger los derechos de las y los usuarios, asegurando procesos **transparentes y participativos** al momento de aprobar las tarifas del transporte público, tal como lo establece la **Ley de Movilidad Sostenible de Accesibilidad y Seguridad Vial para el Estado de Nuevo León**.

La Ley que crea el Sistema de Transporte Colectivo “Metrorrey” señala en el Artículo 4to. fracción VIII que, su **Consejo de Administración** tiene la facultad de **proponer las tarifas**. No obstante, quien deberá **aprobarlas** es la **Junta de Gobierno de Movilidad**, órgano que representa el interés colectivo y puede garantizar que dichas

tarifas sean justas, proporcionales y acordes con la realidad económica de todos los usuarios de transporte público en Nuevo León.

Esta iniciativa busca que las decisiones sobre las tarifas del metro y el transmetro se tomen con criterios de **justicia social, transparencia y respeto a los derechos humanos**, consolidando un transporte público ¡que beneficie verdaderamente al usuario de este sistema!

Por todo lo anterior, **se somete a consideración de esta SEPTUAGÉSIMA SÉPTIMA LEGISLATURA** la presente **propuesta de reforma al artículo 30, fracción XII, de la Ley de Movilidad Sostenible, de Accesibilidad y Seguridad Vial para el Estado de Nuevo León**, con el objetivo de fortalecer el derecho a la movilidad y garantizar que las decisiones sobre las tarifas del transporte público se definan con **responsabilidad social, transparencia y equidad**, beneficiando a las y los usuarios, y asegurando que moverse por la ciudad no sea un privilegio, sino un derecho compartido por toda la ciudadanía.

Fundamentos Constitucionales y Legislación Federal Aplicable.

Es importante reconocer que esta iniciativa tiene un fundamento sólido en la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**, particularmente en lo relacionado con los **derechos sociales**. En este sentido, el **artículo 4º, párrafo décimo séptimo**, establece de manera expresa que **la movilidad es un Derecho humano** que el Estado debe garantizar. Este artículo señala que toda persona tiene derecho a una **movilidad segura, accesible, eficiente, sustentable, inclusiva e igualitaria**, con base en los principios de **seguridad vial, protección al medio ambiente y equidad**.

"Artículo 4o.

(...)

Toda persona tiene derecho a la movilidad en condiciones de seguridad vial, accesibilidad, eficiencia, sostenibilidad, calidad, inclusión e igualdad.'

Bajo este mandato constitucional, es obligación de las autoridades diseñar e implementar políticas públicas que aseguren el acceso equitativo al transporte público, evitando que **factores económicos o administrativos** limiten su uso.

En ese sentido, la **Junta de Gobierno de Movilidad** debe ser la instancia responsable de **autorizar las tarifas** del Sistema de Transporte Colectivo Metrorrey, garantizando que estas decisiones se tomen con criterios de **transparencia, responsabilidad social y justicia económica**. De esta manera, se cumple el espíritu del artículo 4º,

asegurando que la movilidad en Nuevo León sea un derecho efectivo y no un privilegio condicionado por el costo del transporte.

El **artículo 1° de la Constitución** obliga a todas las autoridades a **respetar, proteger y garantizar los derechos humanos**. En cumplimiento de este principio, las decisiones sobre el transporte público deben tomarse con **transparencia y equidad**. Por ello, se propone que la **Junta de Gobierno de Movilidad** sea quien **autorice las tarifas del Metro y Transmetro**, asegurando que estas sean justas y **accesibles** para todas las personas.

"Artículo 1o.

En Los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece. Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley..."

Respecto del ámbito de las leyes federales, la **LEY GENERAL DE MOVILIDAD Y SEGURIDAD VIAL** estipula en su artículo 1, lo siguiente:

"Art 1. La presente ley es de orden público e interés social y de observancia general en todo el territorio nacional, en términos de lo dispuesto en el párrafo décimo séptimo del artículo 4°. y 73, fracción XXIX-C, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de movilidad y seguridad vial, y tiene por objeto establecer las bases y principios para garantizar el derecho a la movilidad en condiciones de seguridad vial, accesibilidad, accesibilidad, eficiencia, sostenibilidad, calidad, inclusión e igualdad.

En conclusión, el Estado de Nuevo León tiene la responsabilidad de garantizar una movilidad accesible, justa y equitativa para todas las personas. Fortalecer la función de la **Junta de Gobierno de Movilidad** en la **autorización de las tarifas del Metro y Transmetro** es esencial para asegurar que las decisiones se tomen con transparencia

y sentido social, consolidando así el derecho a la movilidad y al transporte público como bases de una ciudad más justa y sostenible.

Fundamento de Leyes Estatales

En el ámbito de la normativa local, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León reconoce expresamente los derechos al transporte público y a la movilidad. En los primeros dos párrafos de su artículo 49, se establece el alcance y contenido de dichos derechos, señalando que sus titulares son todas las personas que habitan en el estado, lo que impone a las autoridades la obligación de garantizar un sistema de transporte accesible, seguro, eficiente y en condiciones de igualdad para toda la población, tal como lo señala el artículo antes mencionado:

“Todas las personas tienen derecho a la movilidad en condiciones de seguridad vial, accesibilidad, sostenibilidad, comodidad, eficiencia, calidad e igualdad.

Todas las personas tienen derecho a un transporte público de calidad, digno, eficiente, accesible e inclusivo y con altos niveles de cobertura territorial. El Estado adoptará las medidas necesarias para garantizar el ejercicio de este derecho mediante la conformación e implementación de un sistema integral de movilidad enfocado en favorecer al usuario...”

Debido a lo anterior, sometemos a la consideración de este Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, el siguiente proyecto de:

DECRETO ÚNICO: Se reforman las fracciones **X** del **artículo 23** y **XII** del **artículo 30**; y se **Dero**ga Fracción **III** del **Artículo 14** de la **Ley de Movilidad Sostenible, de Accesibilidad y Seguridad Vial para el Estado de Nuevo León**, para quedar como siguen:

Artículo 23. El Instituto tendrá las siguientes atribuciones:

X. Aplicar las tarifas autorizadas por la Junta de Gobierno al transporte en sus diversas modalidades, no comprendidas por Metrorrey, con base en la propuesta que realice el Comité Técnico al propio Consejo Consultivo;

PROPUESTA DE REFORMA DEL ART 23 FRACCIÓN X

Artículo 23. El Instituto tendrá las siguientes atribuciones:
--

X. Aplicar las tarifas autorizadas por la Junta de Gobierno al transporte en sus diversas modalidades incluyendo las del Sistema Colectivo Metrorrey con base en la propuesta que realice el Comité Técnico al propio Consejo Consultivo;

Artículo 30. La Junta de Gobierno tendrá las atribuciones siguientes:

XII. Autorizar las tarifas del servicio de transporte público que proponga el Comité Técnico y que haya emitido opinión el Consejo Consultivo;

PROPUESTA DE REFORMA DEL ART 30 FRACCION XII

Artículo 30. La Junta de Gobierno tendrá las atribuciones siguientes:

XII. Autorizar las tarifas del servicio de transporte público incluyendo las correspondientes al sistema colectivo Metrorrey que proponga el Comité Técnico y que haya emitido opinión el Consejo Consultivo;

Se deroga la fracción III del artículo 14 de la LEY DE MOVILIDAD SOSTENIBLE, DE ACCESIBILIDAD Y SEGURIDAD VIAL PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, para quedar como sigue:

Artículo 14. El Sistema de Transporte Colectivo Metrorrey, se regirá por la Ley que crea al organismo, y tendrá, a través de su titular las siguientes atribuciones:

I. Planear, presupuestar, administrar y ejecutar, por sí, o a través de terceros, los proyectos y las obras para la construcción del metro, de conformidad con las políticas y acciones de movilidad establecidas en esta Ley, así como con las Leyes y disposiciones legales aplicables, en el ámbito de su competencia;

II. Colaborar con el Instituto para desarrollar conjuntamente las políticas para el control y operación en los centros de transferencia modal en Monterrey y su área conurbada;

III. (Derogada)

IV. Las demás atribuciones que le otorguen la presente Ley, su Reglamento, y otros ordenamientos aplicables en la materia siempre y cuando no contravengan esta Ley.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación.

PUNTOS PETITORIOS

Solicitamos de manera atenta y respetuosa, con fundamento en el artículo 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en los artículos 56 fracción III, 58 fracción III y 87 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, los siguientes puntos petitorios expuestos a continuación:

PRIMERO. – Se nos tenga por recibido el presente escrito de iniciativa de ley.

SEGUNDO. – Se turne la presente iniciativa de ley, a la Comisión respectiva para su estudio y, en su caso, al Pleno del H. Congreso del Estado de Nuevo León.

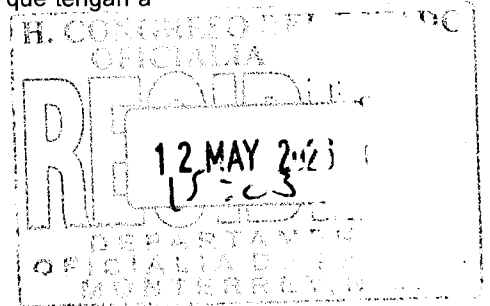
TERCERO. – Se nos tenga como representante para oír y recibir notificaciones al ciudadano GREGORIO RAUL BOLAÑOS RODRIGUEZ.

CUARTO. – Se nos tenga para oír y recibir notificaciones en el domicilio ubicado en Avenida Raúl Salinas 213, Infonavit Top Grande, Código Postal 66056, General Escobedo, Nuevo León; y al correo electrónico siguiente: raul.bls@infinittummail.com

QUINTO. – Se nos notifique a través de los medios de contacto señalados, las fechas de las sesiones en que se debatirá la presente iniciativa.

SEXTO. – Se nos dé voz en las sesiones de la o las comisiones que tengan a bien dictaminar la presente iniciativa.

Atentamente los suscritos:



Gregorio R. Bolaños Rodríguez
C. GREGORIO RAÚL BOLAÑOS RODRÍGUEZ

Integrante del Colectivo Ciudadanos Desconocidos

Maria Elida Sandate Tovar

C.MARIA ELIDA SANDATE TOVAR

Rep. Colectivos y Ong's ante la Junta de Gobierno de Movilidad (2025-2026)
Integrante del Colectivo Ciudadanos Desconocidos

P. P. Jose Pablo Denes Paz

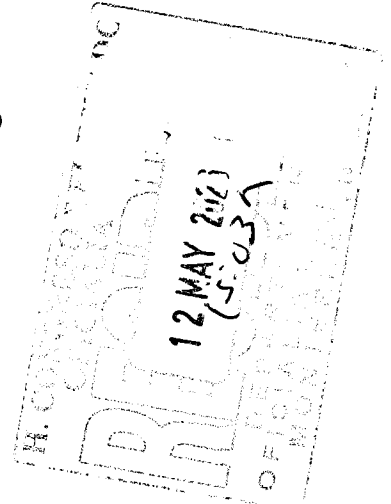
C.JOSE PABLO DENES PAZ

Rep. Colectivos y Ong's ante la Junta de Gobierno de Movilidad (2025-2026)
Integrante del Colectivo Ciudadanos Desconocidos

Jorge Robertt Rodriguez Hernandez

C. JORGE ROBERTT RODRIGUEZ HERNANDEZ

Integrante de Colectivo Integración Legal y Justicia





MÉXICO

INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR



NOMBRE
BOLAÑOS
RODRIGUEZ
GREGORIO RAUL

SEXO H



DOMICILIO
AV RAUL SALINAS 213
COL. INFONAVIT TOPO GRANDE 66056
GRAL. ESCOBEDO, N.L.

CLAVE DE ELECTOR BLRDGR80081824H800

CURP
BORG800818HSPDR01

AÑO DE REGISTRO
1999 06

FECHA DE NACIMIENTO
18/08/1980

SECCIÓN
2981

VIGENCIA
2025 - 2035

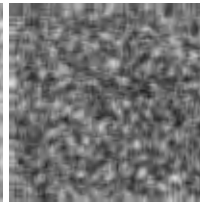
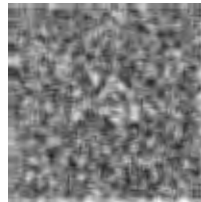
Gregorio B. Bolaños R.



REGISTRACIONES

LOCALIZACIONES

INE



6084230

[Signature]

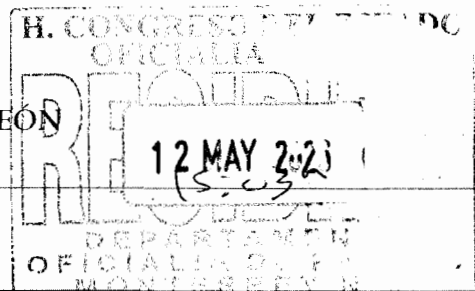
SECRETARÍA EJECUTIVA
INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

IDMEX2759543704<<2981055221997
8008183H3512311MEX<06<<04164<1
BOLAÑOS<RODRIGUEZ<<GREGORIO<RA

H. CONGRESO DEL ESTADO DE COAHUILA
OFICIALIA
RECORRIDO
12 MAY 2023
DEPARTAMENTO
OFICIALIA DEL
MONTEPERREY, N.L.



H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
LXXVII LEGISLATURA
OFICIALÍA DE PARTES



AVISO DE PRIVACIDAD SIMPLIFICADO

El H. Congreso del Estado de Nuevo León, es el responsable del tratamiento de los datos personales que nos proporcione.

Finalidades para las cuales serán tratados sus Datos Personales

Sus datos personales serán utilizados para: a) Registro de Iniciativas; b) Registro de Convocatorias. (Otros documentos o información que consideren se presentan); y c) Trámites, asuntos administrativos. Los datos personales recabados serán protegidos, incorporados y tratados en la Oficialía de Partes, adscrita a la Oficialía Mayor de este H. Congreso del Estado.

Transferencia de Datos

Se informa que no se realizarán transferencias de datos personales, salvo aquéllas que sean necesarias para atender requerimientos de información de una autoridad competente, que estén debidamente fundados y motivados.

Mecanismos para el ejercicio de los derechos ARCO

Se informa que podrá ejercer sus derechos de Acceso, Rectificación, Cancelación u Oposición (ARCO) de sus datos personales de forma presencial ante la Unidad de Transparencia del H. Congreso del Estado, a través de la Plataforma Nacional de Transparencia (<http://www.plataformadetransparencia.org.mx/>), o al correo electrónico enlace.transparencia@hcnl.gob.mx. Si desea conocer el procedimiento para el ejercicio de estos derechos puede acudir a la Unidad de Transparencia a la dirección antes señalada, enviar un correo electrónico a enlace.transparencia@hcnl.gob.mx o bien, comunicarse al Tel: 81815-095000 ext. 1065.



Sitio dónde consultar el Aviso de Privacidad Integral

Usted podrá consultar el Aviso de Privacidad Integral en la siguiente dirección electrónica: <https://www.hcnl.gob.mx/privacidad/> o bien, de manera presencial en las instalaciones del Congreso del Estado, directamente en la Unidad de Transparencia.

Última actualización: Febrero 2025

Consiento y autorizo que mis datos personales y datos sensibles (si se presenta el caso) sean tratados conforme a lo previsto en el presente aviso de privacidad. Si autorizo No autorizo

Domicilio para recibir las notificaciones que correspondan:

Calle: Av. Raúl Salinas Núm. Ext. 213 Núm. Int. _____
 Colonia: Interoavit Topo Grande Municipio: Genral. Escobedo
 Teléfono(s): 8117816264 Estado: Nuevo León C.P. 66056

Consiento y autorizo el recibir las notificaciones a través de medios electrónicos; y en su caso, señalo el siguiente correo electrónico. Si autorizo No autorizo
 Correo: raul.bis@inh.intunm.com

Gregoria & Balanz Ede
Gregoria Raúl Balanz Ediguera
 NOMBRE Y FIRMA AUTÓGRAFA DEL INTERESADO