

## LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

**PROMOVENTE:** DIP. IRAÍS VIRGINIA REYES DE LA TORRE, INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA LXXVI LEGISLATURA

**ASUNTO RELACIONADO** MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA A DIVERSOS ARTÍCULOS DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN

**INICIADO EN SESIÓN:** 31 DE JULIO DEL 2024

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

**Mtra. Armida Serrato Flores**

**Oficial Mayor**

Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se reforma la de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en materia de suspensión definitiva de permisos de construcción

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



La que suscribe **Diputada Iraís Virginia Reyes de la Torre**, y demás integrantes del Grupo Legislativo de Movimiento Ciudadano, **Dip. Denisse Daniela Puente Montemayor, Dip. Sandra Elizabeth Pámanes Ortiz, Dip. Tabita Ortiz Hernández, Dip. Norma Edith Benítez Rivera, Dip. María Guadalupe Guidi Kawas, Dip. María del Consuelo Gálvez Conteras, Dip. Rosaura Margarita Guerra Delgado, Dip. Eduardo Gaona Domínguez, Dip. José Juan Tovar Hernández, Dip. Roberto Carlos Farías García, Dip. Perfecto Agustín Reyes González, Dip. Raúl Lozano Caballero, Dip. José Alfredo Pérez Bernal y Dip. Raymundo Treviño Cavazos**, en conjunto con vecinas y vecinos de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, con fundamento en los artículos 87 y 88 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, correlacionados con los diversos 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 422 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, POR MODIFICACIÓN DEL PRIMER PÁRRAFO Y FRACCIONES III y IV; Y POR ADICIÓN DE LA FRACCIÓN V Y UN SEGUNDO PÁRRAFO.**

Sirve de fundamento a la presente iniciativa, la siguiente:

**Exposición de Motivos**

Lamentablemente, al cumplimiento de las condiciones para expedir los permisos y licencias de construcción no se le proporciona suficiente atención, hasta que se pone en riesgo la vida de las personas que habitan o se encuentran cercanas al percance... Este fue el caso de la Ciudad de México en 2017, cuando ocurrió un terremoto que daño un número considerable de inmuebles, algunos por el fenómeno natural, otros por la falta de la revisión de los requisitos de construcción, como fue el caso de : construir edificios con más pisos de los reglamentariamente permitidos en una zona específica.

Como respuesta, a finales del 2022, el Gobierno de la Ciudad de México informó de la habilitación de una aplicación para reportar irregularidades en la construcción, principalmente de los edificios construidos que excedían los pisos autorizados. Con

**Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se reforma la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en materia de suspensión definitiva de permisos de construcción**

esta forma de participación ciudadana la autoridad podrá enterarse de asentamientos irregulares y construcciones sin apegarse a la normativa, vigente. Por otra parte, recientemente, en la Ciudad de Monterrey se detectaron 60 edificios con irregularidades en instalaciones de agua y drenaje en 14 de 30 desarrollos inmobiliarios revisados por los Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey. Ante ello, se firmaron convenios con las autoridades municipales para ejecutar obras de infraestructura y regularizarlos. La revisión arrojó que los edificios contaban con factibilidad, pero no realizaron los trabajos de infraestructura requeridos, para funcionar adecuadamente, con ambos servicios.

Para atender y solucionar este tipo de problemáticas, el R. Ayuntamiento de Monterrey aprobó un acuerdo en agosto de 2022, para coordinarse con Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, considerando que, gran parte de los edificios se encuentran en preventa, sin las condiciones necesarias para ser habitables.

De igual manera, a inicios del presente año, los medios de comunicación informaron sobre la venta de inmuebles cercanos al Topo Chico, en deplorables condiciones, sin paredes estables, otras inconclusas, sin títulos de propiedad y algunas incluso ubicadas en la zona ecológica protegida de la “Reserva Estatal de Topo Chico”, que se considerara una zona de riesgo, y por lo mismo, no se permite legalizar; ni tampoco construir en ese lugar.

Las irregularidades en materia de desarrollo urbano representan un cáncer que se arrastra en Monterrey desde administraciones anteriores. En algunos casos se evidencia que se convalidaron por funcionarios corruptos; en otros, se requiere modificar los proyectos de construcción.

De los aproximadamente 380 permisos de construcción, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey, estimó en agosto del 2022, que en todos existen irregularidades, la mayoría relacionadas con la problemática del transporte urbano y la falta de manifestación de impacto ambiental.

.En este sentido, y considerando que la falta de requisitos para construcción y uso de suelo, constituyen violaciones al derecho humano al medio ambiente sano, tutelado por el artículo 44 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; además de representar un riesgo a la integridad de las y los nuevoleoneses, la presente iniciativa propone reformar el artículo 422 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, para

**Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se reforma la de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en materia de suspensión definitiva de permisos de construcción**

que la ciudadanía denuncie construcciones y cambios de uso de suelo que no se ajusten a la ley. De esta manera, la autoridad podrá suspender de manera provisional los trabajos de construcción. Cuando esto suceda, la autoridad otorgaría un plazo razonable, para completar los requisitos, con el fin de reiniciar la construcción. En caso contrario, se cancelaría la obra de manera definitiva.

La reforma que se propone se visualiza en el siguiente cuadro comparativo:

Texto vigente:	Texto propuesto:
<p>Artículo 422. La persona que considere que se han autorizado o se están llevando a cabo, construcciones, fraccionamientos, conjuntos, condominios cambios de usos del suelo o de uso de edificación, destinos del suelo, actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones de esta Ley, a los planes de desarrollo urbano aplicables, tendrá derecho a denunciar y exigir a la autoridad competente para que se dé inicio al procedimiento administrativo correspondiente y se lleven a cabo las suspensiones, demoliciones o modificaciones u otras medidas o sanciones, que sean necesarias para cumplir con los citados ordenamientos, cuando:</p> <p>I. Se demuestre un deterioro en la calidad de vida de los asentamientos humanos de la zona;</p> <p>II. Causen o puedan causar un daño al Estado o Municipio;</p> <p>III. Causen o puedan causar un daño en su patrimonio; y</p> <p>IV. Produczan daños en bienes considerados de valor cultural o natural en el Estado, incluyendo el deterioro de la</p>	<p>Artículo 422. La persona que considere que se han autorizado o se están llevando a cabo, construcciones, fraccionamientos, conjuntos, condominios, cambios de usos del suelo o de uso de edificación, destinos del suelo, actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones de la <b>esta Ley u otras de observancia obligatoria relativas al desarrollo urbano</b>, que resulten aplicables, tendrá derecho a denunciar y exigir a la autoridad competente, para que se inicie el procedimiento administrativo correspondiente y se lleven a cabo las suspensiones, demoliciones o modificaciones u otras medidas o sanciones, que sean necesarias para cumplir con los citados ordenamientos, cuando:</p> <p>I.- a II...</p> <p>III. Causen o puedan causar un daño en su patrimonio;</p> <p>IV. Produczan daños en bienes considerados de valor cultural o natural en el Estado, incluyendo el deterioro de la</p>

**Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se reforma la de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en materia de suspensión definitiva de permisos de construcción**

<p>imagen urbana de los centros de población.</p> <p>En caso de que se expidan licencias, permisos o autorizaciones contraviniendo lo anterior, estas serán nulas y no producirán efecto jurídico alguno y los servidores públicos que las otorgaron incurrirán en responsabilidades y serán sancionados conforme a la legislación en la materia.</p> <p>Este derecho se ejercerá ante las autoridades competentes o sus superiores inmediatos, quienes oirán previamente a los interesados y en su caso a los afectados y deberán resolver en un término no mayor de 30-treinta días naturales, contados a partir de la fecha de recepción del escrito.</p>	<p>imagen urbana de los centros de población; y</p> <p><b>V.- La construcción no cuente con los permisos o licencias, en términos de la normatividad aplicable, o se localice en un terreno irregular o inestable.</b></p> <p><b>En el caso a que se refiere la fracción anterior, la autoridad municipal competente, suspenderá la obra provisionalmente y de estimarlo procedente, concederá un plazo razonable, para su regularización. Si concluido el plazo, persisten las irregularidades, suspenderá de forma definitiva los trabajos.</b></p> <p>...</p> <p>...</p>
--	---

**La presente iniciativa fue dada de baja de conformidad con el artículo 46 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León. En consecuencia, quienes suscriben la presente iniciativa la presentan a esta soberanía para su dictaminación.**

Por lo anteriormente expuesto y fundado, solicitamos de la manera más atenta, a la Presidencia, dictar el trámite legislativo que corresponda, a efecto de que se apruebe en sus términos, el I siguiente:

**Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se reforma la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en materia de suspensión definitiva de permisos de construcción**

**Decreto**

**Artículo Único.** - Se reforma el artículo 422 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por modificación de su primer párrafo y de las fracciones III y IV; y por adición de la fracción V, con un segundo párrafo, para quedar como sigue:

**Artículo 422.** Cuando la persona que considere que se han autorizado o se están llevando a cabo, construcciones, fraccionamientos, conjuntos, condominios, cambios de usos del suelo o de uso de edificación, destinos del suelo, actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones de esta Ley u otras de observancia obligatoria relativas al desarrollo urbano, que resulten aplicables, tendrá derecho a denunciar y exigir a la autoridad competente, para que se inicie el procedimiento administrativo correspondiente y se lleven a cabo las suspensiones, demoliciones o modificaciones u otras medidas o sanciones, que sean necesarias para cumplir con los citados ordenamientos, cuando:

I.- a II.-...

III. Causen o puedan causar un daño en su patrimonio;

IV. Produzcan daños en bienes considerados de valor cultural o natural en el Estado, incluyendo el deterioro de la imagen urbana de los centros de población; y

V.- La construcción no cuente con los permisos o licencias, en términos de la normatividad aplicable, o se localice en un terreno irregular o inestable.

En el caso a que se refiere la fracción anterior, la autoridad municipal competente, suspenderá la obra provisionalmente y de estimarlo procedente, concederá un plazo razonable, para su regularización. Si concluido el plazo, persisten las irregularidades, suspenderá de forma definitiva los trabajos.

...

...

**Transitorio**

**Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se reforma la de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en materia de suspensión definitiva de permisos de construcción**

**Único.** El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Monterrey, Nuevo León, a fecha de su entrega



**Dip. Iraís Virginia Reyes de la Torre**

**Dip. Eduardo Gaona Domínguez**

**Dip. Sandra Elizabeth Pámanes Ortíz**

**Dip. Tabita Ortiz Hernández**

**Dip. Denisse Daniela Puente**

**Montemayor**

**Dip. Norma Edith Benítez Rivera**

**Dip. María Guadalupe Guidi Kawas**

**Dip. María del Consuelo Gálvez  
Contreras**

**Dip. Carlos Rafael Rodríguez Gómez**

**Dip. Roberto Carlos Fariñas García**

**Dip. Héctor García García**

**Integrantes del Grupo Legislativo de Movimiento Ciudadano  
LXXVI Legislatura del H. Congreso del Estado de Nuevo León**





**H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN  
LXXVI LEGISLATURA**

**OFICIALÍA MAYOR**

Oficio Núm. PL 6222/LXXVI  
Expedientes 18572/LXXVI

**C. DIP. IRAÍS VIRGINIA REYES DE LA TORRE  
INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO MOVIMIENTO  
CIUDADANO DE LA LXXVI LEGISLATURA  
PRESENTE.-**

Con relación a su escrito, mediante el cual presenta iniciativa de reforma a diversos artículos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, me permito manifestarle que el C. Presidente de la Diputación Permanente del H. Congreso del Estado de Nuevo León:

**"Trámite: De enterado y de conformidad con lo establecido en los artículos 24 Fracción III y el Artículo 39 fracción IX del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso, se turna a la Comisión de Infraestructura y Desarrollo Urbano, la cual es presidida por el C. Dip. Mauro Alberto Molano Noriega."**

Reitero a Usted mi consideración y respeto.

ATENTAMENTE  
Monterrey, N.L., a 31 de julio de 2024

**MTRA. ARMIDA SERRATO FLORES  
LA OFICIAL MAYOR**



## H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

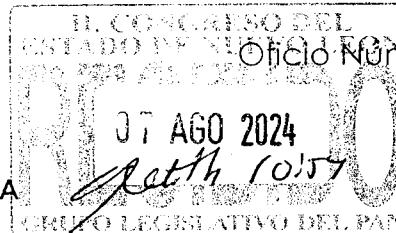
### LXXVI LEGISLATURA

#### OFICIALÍA MAYOR

- Escrito presentado por el C. Dip. Mauro Alberto Molano Noriega, integrante del Grupo Legislativo del Partido Acción Nacional de la LXXVI Legislatura, mediante el cual solicita la aprobación de un Punto de Acuerdo, a fin de enviar un exhorto al Titular de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Estado de Nuevo León, Dr. Hernán Villarreal Rodríguez, para que dentro de sus atribuciones actualice el documento denominado Atlas de Riesgo del Estado de Nuevo León, a fin de detectar posibles nuevas zonas de riesgo; así como se exhorta a los 51 Municipios del Estado, para que actualicen o realicen el documento denominado Atlas de Riesgo, al cual le fue asignado el número de Expediente 18549/LXXVI.
- Escrito presentado por los CC. Luis Ernesto de Villa Villegas y Victoria Ochoa Muñoz, mediante el cual presentan iniciativa de reforma al Artículo 218 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Urbano del Estado de Nuevo León, turnado con el número de Expediente 18559/LXXVI.
- Escrito signado por la C. Dip. Iraís Virginia Reyes de la Torre, integrante del Grupo Legislativo Movimiento Ciudadano de la LXXVI Legislatura, mediante el cual presenta iniciativa de reforma y adición a los artículos 237 y 316 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, turnado con el número de Expediente 18567/LXXVI.
- Escrito signado por la C. Dip. Iraís Virginia Reyes de la Torre, integrante del Grupo Legislativo Movimiento Ciudadano de la LXXVI Legislatura, mediante el cual presenta iniciativa de reforma y adición a diversas disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en materia de procedimiento de revocación de licencias irregulares de construcción, al cual le fue asignado el número de Expediente 18568/LXXVI.
- Escrito signado por la C. Dip. Iraís Virginia Reyes de la Torre, integrante del Grupo Legislativo Movimiento Ciudadano de la LXXVI Legislatura, mediante el cual presenta iniciativa de reforma al Artículo 287 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, turnado con el número de Expediente 18569/LXXVI.
- Escrito signado por la C. Dip. Iraís Virginia Reyes de la Torre, integrante del Grupo Legislativo Movimiento Ciudadano de la LXXVI Legislatura, mediante el cual presenta iniciativa de reforma a diversos artículos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, al cual le fue asignado el número de Expediente 18572/LXXVI.



H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN  
LXXVI LEGISLATURA  
OFICIALÍA MAYOR



**C. DIP. MAURO ALBERTO MOLANO NORIEGA**  
**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE INFRAESTRUCTURA**  
**Y DESARROLLO URBANO**

**PRESENTE.-**

Por medio del presente, me permito informarle que en la Sesión celebrada el día 31 de julio del presente año, el C. Presidente de la Diputación Permanente del H. Congreso del Estado, turnó a la comisión que Usted preside, los siguientes asuntos:

- Escrito signado por el C. Ing. Carlos Domínguez Ahedo, Secretario del Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante el cual informa que en Sesión de Cabildo se aprobó la Concesión de Uso, Aprovechamiento y Explotación de un área municipal a favor de la Junta de Vecinos Valle de San Ángel 4 Sectores, ubicado en la Colonia Valle de San Ángel, de dicha municipalidad, al cual le fue asignado el número de Expediente 18527/LXXVI.
- Escrito signado por el C. Ing. Carlos Domínguez Ahedo, Secretario del Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante el cual informa que en Sesión de Cabildo se aprobó la Concesión de Uso, Aprovechamiento y Explotación de un área municipal a favor de la Junta de Vecinos Villa Montaña, ubicado en la Calle Monte de Santa Elena, Fraccionamiento Villa Montaña, de dicha municipalidad, turnándose con el número de Expediente 18528/LXXVI.
- Escrito signado por el C. Lic. Ernesto Alonso Carrillo Peña, Secretario del Ayuntamiento de Pesquería, Nuevo León, mediante el cual solicitan la recuperación de la cantidad de 10,000.00 m<sup>2</sup> otorgados en la Sesión de Cabildo Núm. 43 de fecha 11 de agosto de 2017, del inmueble ubicado en el Fraccionamiento Villa Regina de dicha Municipalidad, turnándose con el número de Expediente 18529/LXXVI.
- Escrito signado por el C. Dip. Heriberto Treviño Cantú, Coordinador del Grupo Legislativo del Partido Revolucionario Institucional de la LXXVI Legislatura, mediante el cual presenta iniciativa de reforma al Artículo 217 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en materia de seguridad hídrica en las viviendas de nuevos fraccionamientos, turnado con el número de Expediente 18530/LXXVI.



H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN  
LXXVI LEGISLATURA

OFICIALÍA MAYOR

- Escrito signado por la C. Dip. Iraís Virginia Reyes de la Torre, integrante del Grupo Legislativo Movimiento Ciudadano de la LXXVI Legislatura, mediante el cual presenta iniciativa de reforma y adición a los artículos 382 y 383 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, turnado con el número de Expediente 18573/LXXVI.
- Escrito signado por la C. Lic. María de la Luz Campos Alemán, Secretaria del Ayuntamiento de Juárez, Nuevo León, mediante el cual remite información complementaria a su solicitud de donación de un inmueble a favor de la Universidad Autónoma de Nuevo León, anexándose en el Expediente 18467/LXXVI.
- Escrito signado por la C. Lic. María de la Luz Campos Alemán, Secretaria del Ayuntamiento de Juárez, Nuevo León, mediante el cual informa que en Sesión de Cabildo se aprobó otorgar en Concesión de Uso, Aprovechamiento y Explotación de una porción de un área municipal, a favor de la Arquidiócesis de Monterrey, A.R, ubicado en el Fraccionamiento La Ciudadela, Sector Real de San José 1<sup>a</sup> Etapa, de dicha municipalidad, al cual le fue asignado el número de Expediente 18602/LXXVI.
- Escrito signado por la C. Lic. María de la Luz Campos Alemán, Secretaria del Ayuntamiento de Juárez, Nuevo León, mediante el cual informa que en Sesión de Cabildo se aprobó otorgar en Concesión de Uso, Aprovechamiento y Explotación de un área municipal, a favor de la Arquidiócesis de Monterrey, A.R, ubicado en la Colonia Las Lomas Tercer Sector, de dicha municipalidad, turnándose con el número de Expediente 18603/LXXVI.

Al respecto, se informa que dicha documentación ha sido previamente digitalizada y se ofrece para su descarga a través del Código QR aquí proporcionado, mismo que permanecerá habilitado por los próximos 7 días naturales.

Reitero a Usted mi consideración y respeto.

ATENTAMENTE  
Monterrey, N.L., a 31 de julio de 2024

  
MTRA. ~~ARMIDA SERRATO~~ FLORES  
LA OFICIAL MAYOR