

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVII Legislatura

PROMOVENTE: DIP. MARISOL GONZÁLEZ ELÍAS, INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA LXXVII LEGISLATURA

ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA Y ADICIÓN A DISTINTAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

INICIADO EN SESIÓN: 22 DE ENERO DEL 2025

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

Mtro. Joel Treviño Chavira
Oficial Mayor



Iniciativa con proyecto de Decreto por el cual se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León

**PRESIDENCIA DE LA MESA DIRECTIVA DEL
H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO
LEÓN
PRESENTE. –**

La suscrita, Diputada Marisol González Elías, integrante del Grupo Legislativo del Movimiento Ciudadano de la LXXVII Legislatura del H. Congreso del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 68 y 69 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, y 102, 103 y 104 de Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, comparezco ante esta soberanía a presentar **Iniciativa con proyecto de Decreto por el cual se reforman y adicionan distintas disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León**, al tenor de la siguiente:

Exposición de Motivos:

En el contexto de la Tormenta Alberto, que afectó significativamente diversas áreas del estado de Nuevo León, la colonia El Escorial, localizada en el municipio de Santa Catarina y contigua al arroyo "El Obispo", enfrentó una situación de emergencia crítica. La construcción de una quinta en las inmediaciones de la colonia, aprobada mediante un desafortunado permiso municipal, bloqueó tanto una calle como el drenaje pluvial, lo que impidió el flujo adecuado del agua durante el fenómeno meteorológico. Esto resultó en inundaciones severas que causaron daños irreparables a los hogares de la colonia, incluyendo la pérdida total del patrimonio de muchas familias y el debilitamiento estructural de sus viviendas.

Este caso no es un hecho aislado, sino un reflejo de un problema sistémico en la gestión de permisos de construcción y el control de asentamientos en zonas de riesgo en el estado. La permisividad y la falta de rigurosidad en la evaluación técnica de las solicitudes para construcciones, especialmente en áreas con alta vulnerabilidad ambiental, no sólo ponen en riesgo a las comunidades cercanas, sino que también generan un impacto negativo en la sostenibilidad urbana. Esto evidencia la necesidad urgente de fortalecer los mecanismos

legales y administrativos para evitar que situaciones como la vivida en El Escorial se repitan en cualquier otro municipio del estado.

Es por lo anterior, que la suscrita ocurro a presentar esta iniciativa misma que busca establecer reformas a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para que los procesos de autorización de construcciones sean más estrictos, transparentes y fundamentados en estudios técnicos detallados y obligatorios. También, para que el otorgamiento de los permisos tanto de construcción, como relacionados con otras ramas del Desarrollo urbano y sustentable, sean sometidos a fiscalizarse, así como los funcionarios encargados de gestionar esos permisos, tengan la obligación de rendir cuentas con ejercicios de transparencia. Estas medidas están alineadas con principios fundamentales de desarrollo urbano sustentable, protección del entorno natural y la resiliencia de las comunidades frente a riesgos climáticos y antropogénicos.

Entre los beneficios que se esperan de las reformas propuestas se encuentran:

1. **Reducción del Riesgo en Áreas Vulnerables:** Con la obligatoriedad de estudios técnicos y la supervisión de autoridades estatales, se garantizará que las construcciones en zonas de riesgo consideren todas las medidas de mitigación necesarias para evitar desastres futuros.
2. **Mayor Transparencia y Participación Ciudadana:** Al incluir una plataforma estatal de registro y seguimiento de permisos, se fomenta la rendición de cuentas y se empodera a los ciudadanos para que participen en la vigilancia de las decisiones que impactan su entorno.
3. **Mejora de las Prácticas Municipales:** La inclusión de mecanismos de auditoría y la nulidad de permisos emitidos en contravención a la ley fortalecerán el control y la supervisión de los procesos municipales.
4. **Protección del Patrimonio y la Vida de las Personas:** Evitar asentamientos en zonas de alto riesgo y revocar permisos indebidos de manera inmediata contribuye directamente a salvaguardar el bienestar de los habitantes del estado.

Ahora, aunque la motivación inmediata para esta reforma surge de los acontecimientos en la colonia El Escorial, los destrozos ocasionados por construcciones con permisos deficientes o asentamientos irregulares son un problema extendido en el estado de Nuevo León. Desde la zona metropolitana hasta los municipios más alejados, los riesgos asociados a decisiones mal fundamentadas en materia de urbanización afectan tanto a los ciudadanos como a los recursos públicos.

El marco normativo actual permite una aplicación laxa en la evaluación de riesgos y en la supervisión de permisos, lo que no sólo vulnera la seguridad de las personas, sino que también impide el desarrollo de comunidades resilientes y sostenibles. Por ello, resulta imprescindible modificar la ley para abordar esta problemática de manera integral, sentando

precedentes que obliguen a todos los municipios a adoptar mejores prácticas urbanas y administrativas.

Por lo anterior, y para facilitar la ilustración de la propuesta, la suscrita expongo la tabla siguiente:

Actual	Propuesta
<p>Art. 11. Corresponde a los Municipios:</p> <p>XII. Otorgar o negar las solicitudes de autorizaciones, permisos o licencias de uso de suelo, uso de edificación, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, reotificaciones, parcelaciones, así como conjuntos urbanos, y demás trámites que regule esta Ley y los reglamentos municipales en la materia, de acuerdo con los planes o programas de desarrollo urbano, las disposiciones de la presente Ley, la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad, y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, y demás que resulten aplicables. Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo alto y muy alto, según lo indique el Atlas de Riesgo, la autoridad municipal competente en materia de desarrollo urbano, deberá solicitar opinión de la Secretaría;</p>	<p>Art. 11. Corresponde a los Municipios:</p> <p>XII. Otorgar o negar las solicitudes de autorizaciones, permisos o licencias de uso de suelo, uso de edificación, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, reotificaciones, parcelaciones, así como conjuntos urbanos, y demás trámites que regule esta Ley y los reglamentos municipales en la materia, de acuerdo con los planes o programas de desarrollo urbano, las disposiciones de la presente Ley, la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad, y tomando en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, y demás que resulten aplicables.</p> <p>Para asegurar el cumplimiento normativo, las solicitudes deberán acompañarse de un dictamen técnico externo realizado por especialistas certificados en desarrollo urbano y sustentabilidad, el cual será revisado y validado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable antes de la resolución municipal.</p> <p>Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo alto y muy alto, según lo indique el Atlas de Riesgo, la autoridad municipal competente en materia de desarrollo urbano, deberá solicitar opinión de la Secretaría; además, será obligatorio incluir estudios de mitigación de riesgos elaborados por entidades externas especializadas y avalados por la Secretaría antes de otorgar cualquier autorización.</p>
<p>XXII. Revocar los acuerdos de licencias, permisos y autorizaciones que se expidan en contravención a las disposiciones de la presente Ley, y demás disposiciones civiles y administrativas de observancia general;</p>	<p>XXII. Revocar los acuerdos de licencias, permisos y autorizaciones que se expidan en contravención a las disposiciones de la presente Ley, y demás disposiciones civiles y administrativas de observancia general. Dicha revocación deberá realizarse de manera inmediata al detectarse la contravención, previa notificación al titular del permiso y otorgando un plazo no mayor a diez días hábiles para presentar alegatos o subsanar irregularidades, cuando ello sea posible.</p>

	<p>En caso de que el permiso o licencia revocado haya causado daños al entorno urbano, ambiental o a terceros, se establecerá la responsabilidad solidaria entre el titular del permiso y los funcionarios que lo autorizaron de forma indebida, quienes deberán asumir los costos de las acciones de mitigación o restauración.</p> <p>Asimismo, se implementará un sistema de auditorías periódicas obligatorias a las licencias y permisos emitidos, con la participación de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, para detectar irregularidades y asegurar la correcta aplicación de esta disposición.</p>
<p>XXI. Evitar el establecimiento de asentamientos humanos en zonas de alto riesgo, según lo indique el Atlas de Riesgo, en derechos de vía, en zonas consideradas de seguridad nacional, y en zonas de salvaguarda y de desarrollo controlado contiguas a industrias que realicen actividades altamente riesgosas.</p>	<p>XXI. Evitar el establecimiento de asentamientos humanos en zonas de alto riesgo, según lo indique el Atlas de Riesgo, en derechos de vía, en zonas consideradas de seguridad nacional, y en zonas de salvaguarda y de desarrollo controlado contiguas a industrias que realicen actividades altamente riesgosas.</p> <p>Siendo obligatorio que, previo a la autorización de cualquier permiso o licencia en áreas identificadas como susceptibles de riesgo, se publique un estudio técnico detallado que incluya el análisis del impacto urbano, ambiental y de seguridad, elaborado por especialistas certificados y avalado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable.</p>
<p>Artículo 17. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, tendrá las siguientes funciones:</p> <p>(...)</p> <p>XVII. Las demás funciones que se le atribuyan en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y en esta ley;</p> <p>(...)</p>	<p>Artículo 17. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, tendrá las siguientes funciones:</p> <p>(...)</p> <p>XVII. Desarrollar y operar una plataforma estatal de registro y seguimiento de permisos en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano. Esta plataforma deberá ser accesible al público y contener información detallada sobre los permisos otorgados, denegados y en proceso, especificando su ubicación, tipo de proyecto, impacto ambiental y urbano, responsables técnicos, y el estatus de cumplimiento normativo.</p>
	<p>XVIII. Las demás funciones que se le atribuyan en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y en esta ley;</p> <p>(...)</p>

En virtud de las afectaciones provocadas por fenómenos naturales como la Tormenta Alberto, que evidenciaron las graves deficiencias en la regulación de permisos de construcción y asentamientos en zonas de riesgo, y reconociendo la necesidad urgente de fortalecer el marco normativo para garantizar la seguridad, sostenibilidad y transparencia en el desarrollo urbano, se presenta la siguiente Iniciativa con proyecto de Decreto para reformar la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. Este decreto tiene como objetivo establecer medidas más rigurosas en los procesos de autorización, reforzar la rendición de cuentas de las autoridades responsables y fomentar una planificación urbana orientada al bienestar de las comunidades.

DECRETO

ARTÍCULO ÚNICO. Se reforma el artículo 11, fracciones XII, XXI y XXII, y se adiciona la fracción XVIII del artículo 17, recorriendo la fracción XVII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para quedar como sigue:

Artículo 11.

Corresponde a los Municipios:

[...]

XII. Otorgar o negar las solicitudes de autorizaciones, permisos o licencias de uso de suelo, uso de edificación, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones, parcelaciones, así como conjuntos urbanos, y demás trámites que regule esta Ley y los reglamentos municipales en la materia, de acuerdo con los planes o programas de desarrollo urbano, las disposiciones de la presente Ley, la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad, y tomando en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, y demás que resulten aplicables.

Para asegurar el cumplimiento normativo, las solicitudes deberán acompañarse de un dictamen técnico externo realizado por especialistas certificados en desarrollo urbano y sustentabilidad, el cual será revisado y validado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable antes de la resolución municipal.

Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo alto y muy alto, según lo indique el Atlas de Riesgo, la autoridad municipal competente en materia de desarrollo urbano deberá solicitar opinión de la Secretaría. Además, será obligatorio incluir estudios de mitigación de

riesgos elaborados por entidades externas especializadas y avalados por la Secretaría antes de otorgar cualquier autorización.

[...]

XXI. Evitar el establecimiento de asentamientos humanos en zonas de alto riesgo, según lo indique el Atlas de Riesgo, en derechos de vía, en zonas consideradas de seguridad nacional, y en zonas de salvaguarda y de desarrollo controlado contiguas a industrias que realicen actividades altamente riesgosas.

Siendo obligatorio que, previo a la autorización de cualquier permiso o licencia en áreas identificadas como susceptibles de riesgo, se publique un estudio técnico detallado que incluya el análisis del impacto urbano, ambiental y de seguridad, elaborado por especialistas certificados y avalado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

XXII. Revocar los acuerdos de licencias, permisos y autorizaciones que se expidan en contravención a las disposiciones de la presente Ley, y demás disposiciones civiles y administrativas de observancia general. Dicha revocación deberá realizarse de manera inmediata al detectarse la contravención, previa notificación al titular del permiso y otorgando un plazo no mayor a diez días hábiles para presentar alegatos o subsanar irregularidades, cuando ello sea posible.

En caso de que el permiso o licencia revocado haya causado daños al entorno urbano, ambiental o a terceros, se establecerá la responsabilidad solidaria entre el titular del permiso y los funcionarios que lo autorizaron de forma indebida, quienes deberán asumir los costos de las acciones de mitigación o restauración.

Asimismo, se implementará un sistema de auditorías periódicas obligatorias a las licencias y permisos emitidos, con la participación de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, para detectar irregularidades y asegurar la correcta aplicación de esta disposición.

[...]

Artículo 17. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, tendrá las siguientes funciones:

[...]

Se recorre actual Fracción XVII, para pasar a ser la fracción XVIII y se adiciona una fracción XVII.

Fracción adicionada:



XVII. Desarrollar y operar una plataforma estatal de registro y seguimiento de permisos en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano. Esta plataforma deberá ser accesible al público y contener información detallada sobre los permisos otorgados, denegados y en proceso, especificando su ubicación, tipo de proyecto, impacto ambiental y urbano, responsables técnicos, y el estatus de cumplimiento normativo.

Fracción recorrida:

XVIII. Las demás funciones que se le atribuyan en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 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.

SEGUNDO. Los municipios del estado contarán con un plazo de 90 días naturales, contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, para actualizar sus reglamentos municipales y armonizarlos con las disposiciones contenidas en este Decreto, asegurando la implementación de los estudios técnicos obligatorios y las medidas de transparencia en el otorgamiento de permisos.

A 16 de enero de 2025, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

Suscribe

Diputada Marisol González Elías

Integrante del Grupo Legislativo de Movimiento Ciudadano

De la LXVII Legislatura.

