

AÑO:2025

EXPEDIENTE: 20146/LXXVII

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVII Legislatura

PROMOVENTE: C. IRAIS VIRGINIA REYES DE LA TORRE, DIPUTADA FEDERAL POR NUEVO LEÓN

ASUNTO RELACIONADO: INICIATIVA DE REFORMA A LOS ARTÍCULOS 1 Y 5 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN EN MATERIA DE PONDERACIÓN DE LA PROTECCIÓN AL MEDIO AMBIENTE.

INICIADO EN SESIÓN: 06 DE AGOSTO DEL 2025

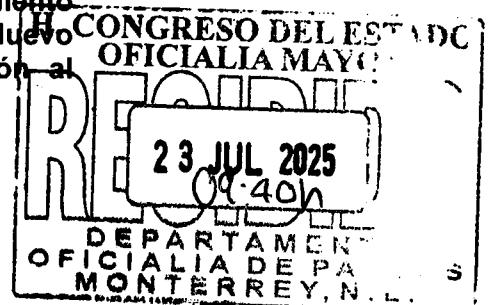
SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES): INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO.

**Mtro. Joel Treviño Chavira
Oficial Mayor**



Iniciativa con proyecto de decreto por el que se reforma la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en materia de ponderación de la protección al medio ambiente.

DIP. LORENA DE LA GARZA VENECIA
PRESIDENTA DE LA DIPUTACIÓN PERMANENTE
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
PRESENTE.



La que suscribe Iraís Virginia Reyes de la Torre, Diputada Federal por Nuevo León del Partido Movimiento Ciudadano, en ejercicio de las atribuciones establecidas en el artículo 87 de la Constitución Política del Estado de Nuevo León, y con los diversos 102, 103 y 104, del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso, presento INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO. POR EL QUE SE ADICIONAN UN SEGUNDO PÁRRAFO A LA FRACCIÓN IV DEL ARTÍCULO 1, ASÍ COMO UN SEGUNDO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 5 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, al tenor de la siguiente:

Exposición de Motivos:

A inicios de 2022, los vecinos de San Jerónimo documentaron el trabajo e ingreso de máquinas excavadoras al Cerro de las Águilas para realizar labores de preparación del terreno para edificar, y a través de la página Change.org lanzaron una petición llamada "Salva a Tu Cerro"¹. Lo anterior, con la intención de dar a conocer la problemática y confiar que la autoridad frene las construcciones. Actualmente se cuenta con 25,000 firmas dirigidas al Gobierno de Nuevo León.

Por este llamado de atención al problema en el Cerro de las Águilas, celebramos la participación ciudadana y su involucramiento en una problemática que les afecta directamente. Frente a esta denuncia, como representantes populares debemos sumarnos en busca de una solución viable, apegada a derecho.

¹ Salva a Tu Cerro: <https://www.change.org/p/samuel-garcias-semarnat-mx-conanp-mx-mary-luisa-ag-salvemos-el-cerro-%C3%A1guilas-de-san-jemo-mty>



Iniciativa con proyecto de decreto por el que se reforma la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en materia de ponderación de la protección al medio ambiente.

Los vecinos de la Colonia San Jemo denuncian el ecocidio que se está gestando. Relatan que observaron “*cómo los taladores de árboles dejaban a su paso destrucción, eliminando la flora (plantas y árboles) propia de la región y poniendo en riesgo a diferentes especies y dejarlos sin un lugar donde habitar y comer.*”

A este respecto, conviene precisar que el Cerro de las Águilas no puede urbanizarse, de acuerdo con la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el Plan de Desarrollo Urbano y el Atlas de Riesgo vigentes para el Estado de Nuevo León, por una razón fáctica: la pendiente del cerro es superior al 45%. Adicionalmente al problema ambiental, la obra representa un potencial riesgo para quienes adquieran un predio en este lugar y construyan su vivienda, por los deslaves, inundaciones y el movimiento natural de la tierra. De hecho, los peticionarios refieren un caso en el que el gobierno del Estado intervino un edificio ante el riesgo de derrumbarse por el tipo de suelo.

Esta clase de irregularidades no pueden continuar, porque representan probables tragedias que las autoridades están obligadas a evitar. A este respecto, desde abril de 2022, el R. Ayuntamiento de Nuevo León suspendió las labores de construcción en los límites del Cerro de las Águilas, en respuesta a las preocupaciones de quienes habitan en la zona y al posible daño al medio ambiente.

Las inspecciones de la obra constataron que los desarrollos suspendidos carecen de los permisos necesarios. Sin embargo, ante la cancelación de los trabajos los desarrolladores promovieron con amparos en contra de la medida impuesta. Adicionalmente, deberán enfrentar las regulaciones de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno Federal y las del Gobierno Estatal. Confiamos que se mantenga la suspensión definitiva.



Iniciativa con proyecto de decreto por el que se reforma la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en materia de ponderación de la protección al medio ambiente.

Derivado de estos procedimientos, lamentablemente obtuvieron un amparo para continuar con la construcción de desarrollos inmobiliarios en Camino de los Ibis, entre Camino de las Águilas y Avestruces bajo el argumento de la existencia de los derechos adquiridos.

La teoría de los derechos adquiridos distingue entre dos conceptos: los derechos adquiridos y las expectativas de derecho. Los primeros se definen como aquellos que implican la introducción de un bien, facultad o provecho a la esfera de derechos de una persona; aspecto que no se puede modificar por la voluntad de quienes intervinieron en el acto, o por una norma posterior. En cambio, las expectativas de derecho consisten en la pretensión o esperanza de que se lleve a cabo una situación jurídica concreta que va a generar posteriormente un derecho, pero que no ha ingresado al patrimonio de la persona².

En este sentido, debemos preguntarnos si en todos los casos un derecho de propiedad y la posibilidad de construir genera derechos adquiridos frente al derecho al medioambiente de todas las personas de Nuevo León y la seguridad de quienes pretendan adquirir una propiedad, es decir, el interés público.

Si las licencias de construcción generan derechos adquiridos, se compromete la obligación de la administración de respetar las situaciones jurídicas consolidadas bajo el imperio de la ley. Esto supone conflictos entre el interés general y el interés particular

Aunque la expedición de las licencias ampara las actividades para las cuales se cumplieron los requisitos, cualquier acto administrativo que confiere permisos, autorizaciones o licencias se considera **provisional**, al estar subordinado al interés público. Por lo tanto, los cambios en las condiciones en las que se otorgó

² tesis 2a. LXXXVIII/2001, de rubro: IRRETROACTIVIDAD DE LAS LEYES. NO SE VIOLA ESA GARANTÍA CONSTITUCIONAL CUANDO LAS LEYES O ACTOS CONCRETOS DE APLICACIÓN SÓLO AFECTAN SIMPLES EXPECTATIVAS DE DERECHO, Y NO DERECHOS ADQUIRIDOS.



Iniciativa con proyecto de decreto por el que se reforma la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en materia de ponderación de la protección al medio ambiente.

el permiso pueden **revocarlo**, como en el caso que nos ocupa; donde palmariamente se lesiona un derecho colectivo, frente al derecho individual del desarrollador inmobiliario. Esta disyuntiva ha sido resuelta por la Suprema Corte de Justicia de la Nación en distintos casos como el Amparo Directo 111/2016, o en el Amparo en revisión 144/2002, éste último aunque no se refiere a un tema de reformas legales, constituye una manifestación de que estos derechos no están escritos en piedra; por lo que al modificarse las condiciones en las que se otorgaron y cuando la autoridad estima que no se cumplen los requisitos formales, o que afectan al interés público, al poner en riesgo a las personas, como ocurre en el caso en comento, los derechos pueden y deben revocarse.

Con base en los criterios del más Alto Tribunal de Justicia de la Nación y con el propósito de proteger al medio ambiente, así como en solidaridad con los vecinos del Cerro de las Águilas, se propone reformar la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por adición de la fracción IV Bis al artículo 1 y de un segundo párrafo al artículo 5.

El propósito de la reforma es obligar las autoridades administrativas para que ponderen por encima de cualquier criterio, la protección a los habitantes del Estado, y, por ello, no se aprueben permisos para construcciones irregulares, así como garantizar la protección a los ecosistemas y a la naturaleza, por encima de los intereses inmobiliarios.

Es menester mencionar que esta iniciativa fue presentada con anterioridad con diversas vecinos y vecinas del sector siendo estos los siguientes: Rosa Leticia María Tinajero López, José Agustín Robledo Aranda, Sonia Rebeca de la Garza Ramos, Martha Reyes Quiñones, Verónica Plaza Sánchez, Carlos Luis Caballero Martínez, Patricia Valerio Hernandez, Mariano de Jesús Cruz Murcia, Enrique Fernando Serazzi Gonda, Sara Margarita Torres Santos, Oscar Adrián Espinoza Oliveros, María Guadalupe Villarreal Palacio, Julia Patricia Arriaga Contreras, Miguel Ángel Narro López, María de los Ángeles Manrique Adame, Gerardo de la



Iniciativa con proyecto de decreto por el que se reforma la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en materia de ponderación de la protección al medio ambiente.

Garza Manrique, Roberto Fernando Garza, Gerardo Esparza López, Carlos Peña Ortiz, David Alejandro Peña y María Elena Vargas.

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

LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN	
TEXTO VIGENTE:	TEXTO PROPUESTO:
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.	Artículo 1.- ...
Las disposiciones de esta Ley tienen por objeto:	...
I.- Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para planear, regular y ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el Estado, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente;	I.- a IV.- ...
II. Establecer la concurrencia del Estado y de los Municipios, para la	



Iniciativa con proyecto de decreto por el que se reforma la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en materia de ponderación de la protección al medio ambiente.

ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio estatal;

III. Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre el Estado y los Municipios para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, Consolidación y Conservación de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los Espacios Públicos y la cercanía de los ciudadanos con los bienes, servicios y fuentes de empleo que requieren para desempeñar sus actividades urbanas;

IV. Definir los principios para determinar las Provisiones, Reservas, Usos de suelo y Destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los Centros de Población;

IV Bis. - Establecer que, en el



Iniciativa con proyecto de decreto por el que se reforma la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en materia de ponderación de la protección al medio ambiente.

	<p>otorgamiento, la renovación, permanencia o revocación de licencias y permisos de construcción, deberá ponderarse y protegerse en todo momento el medio ambiente, los ecosistemas y su biodiversidad por encima de los derechos adquiridos que deriven de ellos, garantizándose además que estos se realicen con apego a los principios de sustentabilidad, legalidad y participación ciudadana;</p> <p>V. Propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en particular para las mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia;</p> <p>VI. Establecer las bases que regirán la participación del Estado y los</p>
--	--



Iniciativa con proyecto de decreto por el que se reforma la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en materia de ponderación de la protección al medio ambiente.

Municipios en la planeación de las zonas metropolitanas y conurbaciones en el Estado, así como las bases de coordinación para la ejecución de acciones, inversiones, obras y servicios en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, en dichas zonas;
VII. Determinar las bases conforme a las cuales se dará la participación social en materia de asentamientos humanos y desarrollo urbano;
VIII. Establecer los instrumentos de gestión y fomento, para la inducción, concertación y coordinación de los distintos agentes públicos, sociales y privados que intervienen en el desarrollo urbano del Estado; y
IX. Determinar las bases generales conforme a las cuales los Municipios formularán, aprobarán, administrarán y aplicarán los reglamentos, programas, proyectos y demás disposiciones en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial y demás



Iniciativa con proyecto de decreto por el que se reforma la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en materia de ponderación de la protección al medio ambiente.

conducentes en el ámbito de su competencia.	
Artículo 5. Toda política pública de ordenamiento territorial, desarrollo y planeación urbana y coordinación metropolitana deberá observar los principios señalados en el artículo anterior, sin importar el orden de gobierno de donde emana.	Artículo 5.- ...
Sin correlativo	Igualmente, tratándose del otorgamiento, la renovación, permanencia o revocación de licencias y permisos de construcción, deberá ponderarse y protegerse en todo momento el medio ambiente, los ecosistemas y su biodiversidad por encima de los derechos adquiridos que deriven de ellos, garantizándose además que estos se realicen con apego a los principios de sustentabilidad, legalidad y participación ciudadana.

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

Decreto



Iniciativa con proyecto de decreto por el que se reforma la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en materia de ponderación de la protección al medio ambiente.

Artículo Único. - Se reforma la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por adición de la fracción IV Bis al artículo y un segundo párrafo al artículo 5, para quedar como sigue:

Artículo 1. ...

...

I. a IV.- ...

IV Bis. - Establecer que, en el otorgamiento, la renovación, permanencia o revocación de licencias y permisos de construcción, deberá ponderarse y protegerse en todo momento el medio ambiente, los ecosistemas y su biodiversidad por encima de los derechos adquiridos que deriven de ellos, garantizándose además que estos se realicen con apego a los principios de sustentabilidad, legalidad y participación ciudadana;

V. a IX.- ...

Artículo 5...

Igualmente, tratándose del otorgamiento, la renovación, permanencia o revocación de licencias y permisos de construcción, deberá ponderarse y protegerse en todo momento el medio ambiente, los ecosistemas y su biodiversidad por encima de los derechos adquiridos que deriven de ellos, garantizándose además que estos se realicen con apego a los principios de sustentabilidad, legalidad y participación ciudadana.

Monterrey, Nuevo León a julio de 2025


**DIP FED. IRAÍS VIRGINIA
REYES DE LA TORRE
PARTIDO MOVIMIENTO CIUDADANO**