

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVII Legislatura

PROMOVENTE: C. DIP. MIGUEL ÁNGEL GARCÍA LECHUGA, INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DEL PARTIDO ACCIÓN NACIONAL DE LA LXXVII LEGISLATURA

ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA A LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, EN MATERIA DE RECÁLCULO DE ÁREAS DE CESIÓN MUNICIPAL, REGULACIÓN DE CONCESIONES SOBRE ESPACIOS PÚBLICOS Y FORTALECIMIENTO DEL PATRIMONIO PÚBLICO

INICIADO EN SESIÓN: Martes 14 de Octubre de 2025

SE TURNÓ A: COMISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO.

Mtro. Joel Treviño Chavira
Oficial Mayor



H. CONGRESO
DEL ESTADO DE
NUEVO LEÓN
LXXVII LEGISLATURA



DIP. ITZEL SOLEDAD CASTILLO ALMANZA

PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

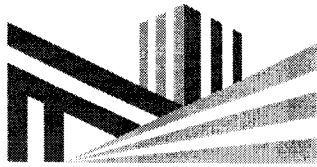
P R E S E N T E . -

El suscrito **Dip. Miguel Ángel García Lechuga**, integrante del Grupo Legislativo Partido Acción Nacional de la LXXVII Legislatura del H. Congreso del Estado de Nuevo León, de conformidad con los artículos 86, 87 y 88 de la Constitución Política del Estado de Nuevo León y con fundamento en los artículos 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, acudo ante esta Soberanía a presentar iniciativa para reformar y adicionar diversas disposiciones de la **LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN** materia de **recalculo de áreas de cesión municipal, regulación de concesiones sobre espacios públicos y fortalecimiento del patrimonio público**, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El desarrollo urbano sigue siendo al día de hoy uno de los grandes retos que enfrenta nuestro Estado, pero sobre todo también tiene el gran reto de equilibrar dos valores esenciales: el derecho a la propiedad privada y el interés público del derecho a la ciudad. En Nuevo León, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano ha permitido durante años el crecimiento de los municipios, pero mantiene vacíos que limitan la capacidad de los gobiernos locales para asegurar que dicho crecimiento se traduzca en una mejor calidad de vida para los ciudadanos.

INICIATIVA PARA REFORMAR Y ADICIONAR DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN EN MATERIA DE RECÁLULO DE ÁREAS DE CESIÓN MUNICIPAL, FORTALECIMIENTO DEL PATRIMONIO PÚBLICO Y REGULACIÓN DE CONCESIONES SOBRE ESPACIOS PÚBLICOS – DIP. MIGUEL LECHUGA



H. CONGRESO
— DEL ESTADO DE —
NUEVO LEÓN
LXXVII LEGISLATURA

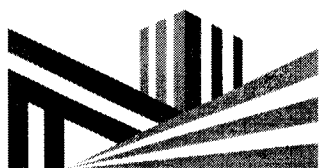


Uno de estos vacíos se encuentra en el artículo 210, que restringe a los municipios la posibilidad de recalcular las áreas de cesión municipal cuando se modifica el suelo o incluso, cuando se incrementa la densidad de la población en un área específica. Esta rigidez impide que los desarrolladores actualicen sus obligaciones y los municipios tengan herramientas claras sobre la cantidad de espacios de cesión municipal, que finalmente son dispuestos a beneficio de la ciudadanía. Esta falta de legislación deriva en que decenas de fraccionamientos cuenten con espacios públicos insuficientes y un desequilibrio en la infraestructura urbana.

En la redacción actual, la Ley establece que la cesión solo se hará por una sola ocasión, y que no se podrá exigir al propietario una cesión adicional después de haberse autorizado el crecimiento urbano. Si bien esta redacción en algún momento busco ofrecer certeza jurídica a los desarrolladores, en los hechos esto ha debilitado en las facultades municipales y en el beneficio ciudadano.

El resultado es muy claro, con la legislación actual los municipios tienen herramientas cero frente a la búsqueda de garantizar la proporcionalidad urbana. Cuando un fraccionamiento originalmente industrial se transforma en uno mixto, comercial o habitacional, el impacto territorial y poblacional crece, sin embargo al día de hoy, los municipios no pueden exigir nuevas áreas de cesión, vulnerando así el derecho colectivo al espacio público.

En otros estados, el recalcule de áreas de cesión no es nuevo, en Jalisco dentro de su Código Urbano permite a los municipios exigir cesiones en procesos de renovación urbana y en demás estados las legislaciones prevén mecanismos similares frente a los cambios de densidad.



H. CONGRESO
— DEL ESTADO DE —
NUEVO LEÓN
LXXVII LEGISLATURA



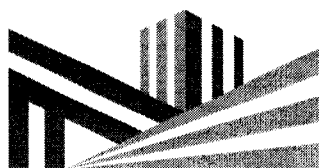
H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
SEPTUAGÉSIMA SÉPTIMA LEGISLATURA

Por ello, la presente iniciativa propone reformar este artículo, para permitir expresamente que, en los casos de cambios de uso de suelo o incremento de densidades se proceda a un recalcu de las áreas de cesión, prevaleciendo siempre la mayor superficie en beneficio del municipio y sus habitantes. Este ajuste brindará una nueva herramienta jurídica a los gobiernos para mantener un principio básico de la Ley y del gobierno, la proporcionalidad, y evitar así que los desarrollos inmobiliarios intensivos deterioren la calidad de vida de las comunidades.

Un segundo eje de esta iniciativa es la protección del patrimonio municipal, particularmente de las áreas de cesión municipal. Hoy, este mismo artículo, el 210, permite que estas áreas puedan ser enajenadas, es decir vendidas, por los municipios, lo cual ha abierto la puerta a que bienes que nacen con el objetivo de brindar un espacio público de calidad, a través de áreas verdes o equipamiento, sean vendidos de manera definitiva y salgan del dominio municipal. En pocas palabras el espacio público se privatiza.

Ejemplos existen, uno de ellos es el caso del municipio de Santa Catarina, donde el alcalde Jesús Nava y su cabildo aprobaron vender este tipo de predios, a precios muy debajo de los costos reales en el mercado a privados; esto sin dictámenes de viabilidad, de utilidad pública o por lo menos una consulta a los ciudadanos. Es por ello que como Congreso, debemos de actuar y ponerles frenos a los municipios que hacen claros actos en contra de la ciudadanía e incluso de su propio patrimonio.

La presente reforma elimina el término "enajenación", preservando el dominio público sobre estas áreas. De esta manera, el municipio conserva la titularidad del bien y puede asegurar que su destino siempre sea de utilidad pública, incluso



H. CONGRESO
— DEL ESTADO DE —
NUEVO LEÓN
LXXVII LEGISLATURA

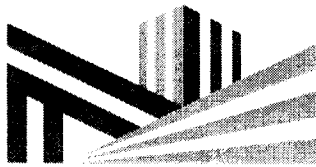


si es explotado mediante esquemas público-privados. Por otro lado, la permuta se mantiene como un instrumento útil para sustituir predios cuando ello represente una mayor conveniencia social.

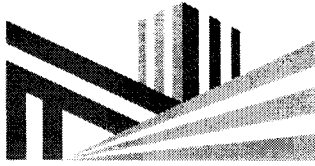
Además, esta reforma incorpora además un nuevo artículo 210 Bis, que regula el procedimiento para la autorización de concesiones sobre áreas de cesión municipal. Actualmente, nuestra legislación exige que estas concesiones sean aprobadas por el Congreso, pero no establece qué documentación es la mínima indispensable que debe acompañar la solicitud, lo cual en la práctica ha dificultado el análisis técnico y jurídico por parte de la Comisión de Infraestructura de este H. Congreso del Estado.

Con esto se garantizaría la transparencia, trazabilidad y seguridad jurídica en todo el proceso de concesión y dota al Congreso de los elementos básicos necesarios para proceder a la dictaminación de las concesiones, eliminando por completo espacios de discrecionalidad administrativa y poniendo en primer lugar al ciudadano.

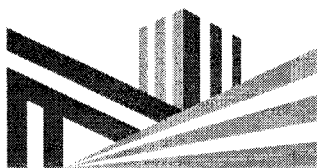
A continuación, se muestra una tabla comparativa que expone el contenido actual y la propuesta:



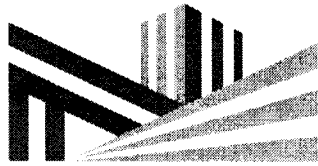
LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN	
Texto Vigente	Texto Propuesto
Artículo 210.- ... I. a la XII. La Cesión a la que se refiere el presente artículo solo se hará por una sola ocasión y no podrá exigirse al propietario del predio cesión adicional a la realizada al haber llevado a cabo la acción de crecimiento urbano previamente autorizada.	Artículo 210.- ... I. a la XII. La Cesión a la que se refiere el presente artículo solo se hará por una sola ocasión y no podrá exigirse al propietario del predio cesión adicional a la realizada al haber llevado a cabo la acción de crecimiento urbano previamente autorizada, salvo en los casos de cambio de uso de suelo o incremento de densidad, en los que procederá un recálculo de las áreas de cesión conforme a lo establecido en esta Ley, prevaleciendo siempre la mayor



<p>En las densificaciones en fraccionamientos previamente autorizados, cuando se realicen cambios de uso de suelo diferente al habitacional, no será exigible el área de cesión.</p> <p>...</p> <p>...</p> <p>Cuando el Municipio pretenda otorgar alguna concesión sobre áreas para su uso, aprovechamiento o explotación a particulares o instituciones de derecho público o privado, además de lo establecido en el párrafo que antecede, será necesario contar con la aprobación del Congreso del Estado. Las áreas de cesión de fraccionamientos industriales podrán ser enajenadas o permutadas por los Municipios para el fin que resulte de mayor beneficio para el propio Municipio y sus habitantes, sin el requisito de aprobación del Congreso del Estado.</p>	<p>superficie de cesión en beneficio del municipio</p> <p><i>Se deroga.</i></p> <p>...</p> <p>...</p> <p>Las áreas de cesión de fraccionamientos industriales podrán ser solo permutadas por los Municipios para el fin que resulte de mayor beneficio para el propio Municipio y sus habitantes, sin el requisito de aprobación del Congreso del Estado.</p>
--	---



...	...
...	...
<i>Sin correlativo.</i>	<p>Artículo 210 Bis.- Cuando el Municipio pretenda otorgar alguna concesión sobre áreas para su uso, aprovechamiento o explotación a particulares o instituciones de derecho público o privado, además de lo establecido en el artículo 210, será necesario contar con la aprobación del Congreso del Estado.</p> <p>Para tal efecto, el requerimiento deberá acompañarse de la siguiente documentación:</p> <p>I. Solicitud de autorización de concesión dirigido al H. Congreso del Estado, formulado por el Municipio;</p> <p>II. Copia certificada del acta de cabildo en la que conste la aprobación de la concesión;</p> <p>III. Solicitud formal presentada ante el Municipio por el particular o institución interesada en la concesión;</p>



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



	<p>IV. Escritura pública que acredite la legítima propiedad y extensión del área;</p> <p>V. Proyecto urbanístico inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado;</p> <p>VI. Planos correspondientes del área objeto de concesión con antigüedad no mayor a tres meses a la fecha de la solicitud al H. Congreso del Estado.</p>
--	--

Convencido de que con estas reformas damos Nuevo León se coloca a la vanguardia en materia de gestión urbana responsable, me dirijo a esta Soberanía a proponer el siguiente proyecto de:

DECRETO

ÚNICO. – Se **REFORMA** el artículo 210; se **DEROGA** el párrafo noveno del mismo artículo; y se **ADICIONA** un Artículo 210 Bis a la **LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN**, para quedar como sigue:

Artículo 210.- ...

I. a la XII. ...

...

...



H. CONGRESO
DEL ESTADO DE
NUEVO LEÓN
LXXVII LEGISLATURA



...

...

...

...

La Cesión a la que se refiere el presente artículo solo se hará por una sola ocasión y no podrá exigirse al propietario del predio cesión adicional a la realizada al haber llevado a cabo la acción de crecimiento urbano previamente autorizada, **salvo en los casos de cambio de uso de suelo o incremento de densidad, en los que procederá un recálculo de las áreas de cesión conforme a lo establecido en esta Ley, prevaleciendo siempre la mayor superficie de cesión en beneficio del municipio**

Se deroga.

...

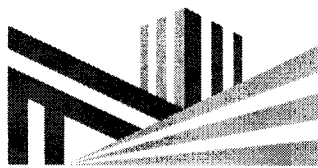
...

Las áreas de cesión de fraccionamientos industriales podrán ser **solo** permutadas por los Municipios para el fin que resulte de mayor beneficio para el propio Municipio y sus habitantes, sin el requisito de aprobación del Congreso del Estado.

...

...

Artículo 210 Bis.- Cuando el Municipio pretenda otorgar alguna concesión sobre áreas para su uso, aprovechamiento o explotación a particulares o instituciones



H. CONGRESO
— DEL ESTADO DE —
NUEVO LEÓN
LXXVII LEGISLATURA



de derecho público o privado, será necesario contar con la aprobación del Congreso del Estado.

Para tal efecto, el requerimiento deberá acompañarse de la siguiente documentación:

- I. Solicitud de autorización de concesión dirigido al H. Congreso del Estado, formulado por el Municipio;
- II. Copia certificada de acta de cabildo en la que conste la aprobación de la concesión;
- III. Solicitud formal presentada ante el Municipio por el particular o institución interesada en la concesión;
- IV. Escritura pública que acredite la legítima propiedad y extensión del área;
- V. Proyecto urbanístico inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado;
- VI. Planos correspondientes del área objeto de concesión con antigüedad no mayor a tres meses a la fecha de la solicitud al H. Congreso del Estado.

TRANSITORIOS

PRIMERO. - El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación.

SEGUNDO. - Los Ayuntamientos del Estado de Nuevo León deberán adecuar sus Reglamentos de Desarrollo Urbano y disposiciones administrativas en un plazo no mayor a 180 días naturales contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, a fin de armonizarlos con lo dispuesto en esta reforma.



H. CONGRESO
— DEL ESTADO DE —
NUEVO LEÓN
LXXVII LEGISLATURA



MONTERREY, NUEVO LEÓN, AL DÍA QUE SE PRESENTA

ATENTAMENTE

DIP. MIGUEL ÁNGEL GARCÍA LECHUGA

DIPUTADO LOCAL DISTRITO 19

