

# *H. Congreso del Estado de Nuevo León*



## **LXXVIII Legislatura**

**PROMOVENTE:** C. RODRIGO ZEPEDA CARRASCO, HABITANTE DE MONTERREY, N.L.

**ASUNTO RELACIONADO:** MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA A DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, EN MATERIA DE LA CREACIÓN DEL REGISTRO ESTATAL DIGITAL DE PROYECTOS URBANOS

**INICIADO EN SESIÓN:** Miércoles 19 de Noviembre de 2025

**SE TURNÓ A:** COMISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO.

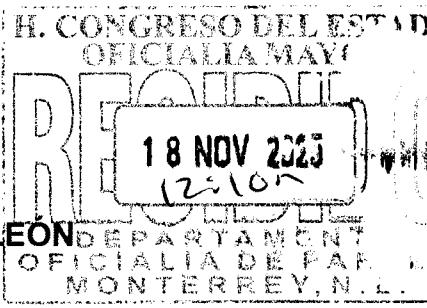
**Mtro. Joel Treviño Chavira**  
**Oficial Mayor**

*=area de a  
- y probabilidad x capaci-  
- s simple de INE -*

**DIP. ITZEL SOLEDAD CASTILLO ALMANZA**

**PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**

**P R E S E N T E . -**



El suscrito **C. RODRIGO ZEPEDA CARRASCO**, de conformidad con lo establecido en el artículo 87 y 88 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, así como lo dispuesto en lo establecido por los numerales 102, 103 y 104 del Reglamento Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, ocurro a promover el siguiente proyecto de decreto por el que se adicionan diversas disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, con base en la siguiente:

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El desarrollo urbano en el Estado de Nuevo León se ha convertido en un tema de interés social prioritario. En los últimos años, diversos municipios del área metropolitana, tales como Monterrey, San Pedro Garza García, San Nicolás y Apodaca, han experimentado un crecimiento acelerado que ha traído consigo conflictos sociales y una percepción generalizada de falta de transparencia en la emisión de licencias de construcción, fraccionamientos o cambios de uso de suelo. La ciudadanía, en la mayoría de los casos, se entera de los proyectos hasta que las obras ya han comenzado, sin oportunidad real de participar o expresar sus observaciones.

La presente iniciativa surge como respuesta a esta necesidad de fortalecer la legitimidad institucional y recuperar la confianza ciudadana en los procesos de planeación urbana. El objetivo central es incorporar de manera expresa a través de la creación del Registro Estatal Digital de Proyectos Urbanos, los principios de transparencia, participación ciudadana y máxima publicidad como obligaciones legales en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Es importante destacar que la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León reconoce en sus artículos 2, 6 y 9 la obligación de planear y ordenar el territorio bajo principios de sustentabilidad, equidad y participación social. Sin embargo, no establece mecanismos claros de transparencia activa ni un registro público estatal unificado que permita a la ciudadanía conocer y verificar los permisos y licencias emitidos por los municipios. Esta laguna normativa produce un efecto práctico: los proyectos urbanos son conocidos por la sociedad solo hasta que inician las obras, cuando cualquier posibilidad de diálogo o corrección ya es tardía.

Si bien los municipios poseen autonomía para autorizar y controlar los desarrollos urbanos, el Estado tiene facultad constitucional de establecer mecanismos de coordinación, transparencia y control social que armonicen la actuación municipal con los principios generales del desarrollo urbano sustentable.

La reforma propuesta no sustituye las atribuciones municipales, sino que las fortalece al dotarlas de un procedimiento homogéneo, transparente y verificable. La obligación de publicación y notificación se enmarca en la coordinación intergubernamental prevista por la Constitución.

Con esto, se busca garantizar los siguientes principios bases de la democracia:

### **Transparencia**

La transparencia es un principio constitucional consagrado en los artículos 6° y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. En materia urbana, implica no solo el derecho de acceso a la información, sino también la obligación de las autoridades de publicar activamente sus actos administrativos, de modo que los ciudadanos puedan conocer y auditar el ejercicio del poder público.

La transparencia en la gestión del territorio permite prevenir la corrupción, fortalecer la rendición de cuentas y garantizar que las decisiones sobre el uso del suelo respondan al interés colectivo.

### **Participación ciudadana**

La planeación urbana democrática exige que las comunidades participen en las decisiones que afectan su entorno. La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en su artículo 8, reconoce este principio, pero su implementación local en Nuevo León es débil.

El derecho de los vecinos a ser notificados, informados y escuchados antes de la aprobación de un desarrollo urbano constituye una manifestación directa de la democracia participativa, reforzando la confianza en las instituciones municipales.

### **Máxima publicidad**

La máxima publicidad obliga al Estado a difundir toda información de interés público en formatos accesibles, comprensibles y verificables. Aplicada a los proyectos urbanos, significa que ningún permiso o licencia puede producir efectos jurídicos válidos mientras no haya sido publicado de forma digital, abierta y gratuita.

Es por lo anterior que la iniciativa encuentra sustento no solamente en la lógica sino también en principios constitucionales que rigen la función pública y la actuación de las autoridades como:

- **Artículo 4º constitucional:** derecho a un medio ambiente sano y al desarrollo urbano sustentable.
- **Artículo 6º constitucional:** derecho al acceso a la información y principio de máxima publicidad.
- **Artículo 115 constitucional:** reconoce la autonomía municipal, pero también la obligación de los municipios de sujetarse a las leyes estatales que regulen su actuación en coordinación y transparencia.
- **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (artículos 8, 11, 33 y 36):** manda la coordinación entre Federación, Estado y municipios para garantizar la participación social y la transparencia en el uso del suelo.

La propuesta se ubica plenamente dentro de la competencia estatal al establecer mecanismos de coordinación y control de transparencia, sin sustituir ni condicionar la facultad municipal de otorgar licencias.

Asimismo, la propuesta se sustenta en buenas prácticas internacionales:

1. En España se cuenta con La Ley 19/2013 de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno establece que toda autorización urbanística debe publicarse digitalmente antes de ejecutarse. En ciudades como Madrid y Barcelona, los portales de “Transparencia Urbanística” permiten a los ciudadanos conocer licencias y proyectos, así como participar en procesos de consulta pública.
2. En Chile, La Ley N° 20.285 sobre Acceso a la Información Pública obliga a publicar licencias y estudios de impacto urbano. Además, el reglamento de participación ciudadana en proyectos de infraestructura establece audiencias vecinales previas a la autorización.
3. En Canadá el sistema “Development and Building Permits Dashboard” permite a cualquier ciudadano rastrear cada licencia o solicitud en trámite, con mapas interactivos y actualizaciones en tiempo real. Las principales ciudades canadienses operan plataformas abiertas de información urbana que concentran datos sobre obras públicas, permisos de construcción, densidades, usos de suelo y movilidad.
4. En Colombia a través del Sistema de Información de Planificación Territorial (SIPT), las autoridades locales integran mapas, licencias y avisos vecinales en una sola plataforma digital. Este modelo garantiza la trazabilidad de los actos administrativos y la coordinación entre niveles de gobierno.
5. En la Unión Europea se legisla en esta materia bajo el principio de “publicidad ex ante” obliga a que los actos administrativos con impacto territorial sean publicados antes de su ejecución, como condición de validez. Este estándar ha sido adoptado por países como Francia, Alemania y Países Bajos.

Ahora bien, dentro del proyecto de reforma se propone también el establecimiento de un radio de quinientos metros para la notificación vecinal, misma que se basa en parámetros de planeación urbana utilizados por organismos internacionales como ONU-Hábitat y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID). Este radio representa un perímetro razonable de influencia directa de cualquier proyecto urbano sobre su entorno inmediato en materia de movilidad, ruido, sombra, servicios y valor del suelo.

Para garantizar su aplicación objetiva, la iniciativa propone que los municipios empleen cartografía digital y sistemas de información geográfica (SIG) para determinar los polígonos de influencia y realizar notificaciones verificables, tanto electrónicas como postales. De esta forma, se asegura la trazabilidad y la máxima publicidad.

Como resultado, la presente reforma realmente brinda los siguientes beneficios:

1. Prevención de la corrupción mediante trazabilidad digital.
2. Seguridad jurídica y confianza ciudadana.
3. Planeación urbana sustentable y ordenada.
4. Reducción de conflictos vecinales.
5. Fortalecimiento institucional mediante la transparencia activa.

Asimismo, la transparencia y la participación ciudadana son pilares del desarrollo urbano moderno. Esta iniciativa pretende armonizar la legislación estatal con los estándares internacionales y nacionales de gobierno abierto.

Con su aprobación y con el apoyo de las y los diputados, Nuevo León se posicionará a la vanguardia en materia de transparencia urbanística, consolidando el derecho de los ciudadanos a conocer, participar y vigilar las decisiones que transforman su entorno.

## **PROPUESTA DE REFORMA**

Se reforma el artículo 3 y se adiciona un capítulo segundo, sección segunda denominada "De la transparencia y Publicidad de los Proyectos Urbanos" a la Ley

de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para quedar como sigue:

**Artículo 3.** Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

I. .....

II. ....

....

**C. REDPU:** Abreviatura del Registro Estatal Digital de Proyectos Urbanos, consistente en una plataforma digital pública, administrada por la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana, que concentra, sistematiza y publica la información relativa a licencias, permisos y autorizaciones urbanas emitidas por las autoridades competentes.

**TITULO QUINTO**  
**SISTEMA DE PLANEACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL,**  
**DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO**

**SECCIÓN SEGUNDA**

**Del Registro Estatal Digital de Proyectos Urbanos**

**Artículo 59 Bis.** Se crea el Registro Estatal Digital de Proyectos Urbanos (REDPU), como una plataforma pública, abierta y de libre acceso, administrada por la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana, en coordinación con los municipios de la entidad.

El Registro, tendrá por objeto concentrar, sistematizar y transparentar toda la información relacionada con licencias, permisos, dictámenes, manifestaciones de construcción, autorizaciones de fraccionamientos, cambios de uso de suelo y de uso de edificación, así como los demás instrumentos de gestión urbana emitidos por las autoridades competentes.

La información deberá publicarse de forma permanente, verificable, estandarizada y actualizada, e incluir, al menos:

- I. Datos generales del proyecto, ubicación y coordenadas georreferenciadas o polígono;
- II. Tipo de licencia, permiso o autorización y su fundamento jurídico;
- III. Uso de suelo y/o de edificación autorizado, intensidad/densidad, altura y estacionamientos aprobados, en su caso;
- IV. Nombre o razón social del promovente;
- V. Fecha de emisión, vigencia y estado del trámite;
- VI. Autoridad responsable, estatal o municipal;
- VII. Documentos técnicos y resoluciones que respalden la autorización; y
- VIII. Etapas del proyecto (autorización, ejecución de obra, suspensión, terminación) y estatus de ejecución.

Los municipios deberán remitir en formato digital y dentro de los cinco días hábiles siguientes a su emisión toda autorización, licencia o permiso otorgado, así como sus modificaciones, suspensiones, revocaciones y conclusiones, a fin de mantener actualizado el REDPU.

Las licencias, permisos o autorizaciones que pierdan su vigencia sin ejecución deberán darse de baja dentro de los diez días hábiles siguientes al vencimiento, dejando constancia pública de la fecha y motivo; la bitácora histórica del expediente permanecerá consultable.

La publicidad del Registro se sujetará a la protección de datos personales y a las reservas o clasificaciones previstas en la legislación aplicable, debiendo aplicarse, en su caso, lo establecido por la Ley de Transparencia y Acceso a la información.

**Artículo 59 Ter.** El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano emitirá lineamientos técnicos obligatorios para la interoperabilidad del Registro, la estandarización de catálogos y metadatos, y los procesos de alta y actualización, con base en los principios de máxima publicidad, accesibilidad digital y datos abiertos.

**Artículo 59 Quáter.** Las autoridades municipales deberán notificar de manera previa y verificable a las personas propietarias o poseedoras de inmuebles que se ubiquen dentro de un radio de quinientos metros respecto del predio en el que se pretenda desarrollar una obra, fraccionamiento, construcción o cualquier proyecto urbano que requiera licencia, permiso o autorización de uso de suelo, edificación o impacto urbano.

La notificación deberá realizarse por medios electrónicos, físicos o mediante la publicación en el Registro Estatal Digital de Proyectos Urbanos, al menos con siete días hábiles de anticipación a la resolución del trámite, a fin de garantizar el derecho de audiencia y participación ciudadana.

Dicha notificación deberá contener:

- I. La ubicación exacta del proyecto y su tipo de obra;
- II. El nombre del promovente o responsable del proyecto;
- III. La autoridad municipal que tramita la solicitud;
- IV. La fecha de recepción y número de expediente;
- V. El medio de consulta pública habilitado; y
- VI. El plazo para emitir observaciones o comentarios vecinales.

Los municipios deberán habilitar mecanismos accesibles para la recepción y registro de opiniones ciudadanas, las cuales formarán parte del expediente administrativo y deberán ser consideradas antes de resolver el otorgamiento de la licencia o permiso.

Quedan excluidas de la obligación de notificar las obras de mantenimiento, reparación o remodelación interior que no modifiquen estructura del inmueble, uso, densidad, altura, ni generen impacto urbano.

## TRANSITORIOS

**Primero.** Los municipios contarán con un plazo máximo de noventa días naturales a partir de la entrada en vigor del presente decreto, para adecuar sus reglamentos de construcción, desarrollo urbano y procedimientos administrativos, a fin de

incorporar los mecanismos de notificación vecinal previa establecidos en la presente reforma.

Los municipios deberán integrar evidencia documental o digital de las notificaciones realizadas en los expedientes administrativos de cada licencia o permiso, como requisito indispensable para la validez de la autorización correspondiente.

**Segundo.** El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano deberá emitir los lineamientos técnicos, administrativos y tecnológicos para la operación e interoperabilidad del Registro Estatal Digital de Proyectos Urbanos (REDPU) dentro de los noventa días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente decreto.

La Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana contará con un plazo máximo de ciento ochenta días naturales, contados a partir de la publicación de dichos lineamientos, para poner en funcionamiento el REDPU, garantizando su acceso público, interoperabilidad con los municipios y actualización permanente.

**Tercero.** La implementación de las disposiciones contenidas en el presente Decreto quedará sujeta a la disponibilidad y suficiencia presupuestal que, en su caso, se apruebe para tal efecto en el Presupuesto de Egresos del Estado y de los municipios correspondientes y se realizará únicamente con los recursos presupuestales aprobados para tales fines.

MONTERREY, NUEVO LEÓN, A 18 DE NOVIEMBRE DE 2025

Atentamente:

C. RODRIGO ZEPEDA CARRASCO

