H. Congreso del Estado de Nuevo León

LXXVII Legislatura

PROMOVENTE: C. IRAÍS VIRGINIA REYES DE LA TORRE, DIPUTADA FEDERAL DEL PARTIDO MOVIMIENTO CIUDADANO

ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA A LOS ARTÍCULOS 237 Y 316 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, EN RELACIÓN DE NOTIFICACIÓN VECINAL.

INICIADO EN SESIÓN: Lunes 21 de Septiembre de 2026

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

Mtro. Joel Treviño Chavira

Oficial Mayor

Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se adiciona una fracción XVI al artículo 237 y una fracción VI al artículo 316 recorriendo las subsecuentes a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en materia de notificación vecinal

18 SEP 2023
15:16

DIP. PERLA DE LOS ÁNGELES VILLARREAL VALDEZ
PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
P R E S E N T E.

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 de conformidad con los diversos 102, 103 y 104, del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso, ocurrimos a presentar **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA UNA FRACCIÓN XVI AL ARTÍCULO 237 Y UNA FRACCIÓN VI AL ARTÍCULO 316 RECORRIENDO LAS SUBSECUENTES DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA ELLA ESTADO DE NUEVO LEÓN**, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En una democracia como lo es nuestro Estado Mexicano, uno de los de los más importantes problemas que enfrenta la ciudadanía, es hacer valer sus derechos por las vías existentes en el sistema jurídico. Entre algunos de los desafíos más importantes para hacer efectivo y tornar vivo un derecho, se encuentra la creación de legislación y reglamentación que permita hacer viable la garantía y respeto de los derechos de las personas, el establecimiento de políticas públicas que permitan la implementación material de estos derechos, así como capacidad suficiente por parte de los tribunales jurisdiccionales para poder atender las demandas sociales relacionadas con el incumplimiento de la ley, entre otros aspectos.

A la par, es importante subrayar lo que contempla el artículo primero, párrafo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en cuando a la obligación de promover, garantizar, proteger y garantizar los derechos humanos reconocidos en nuestra Carta Magna y en los tratados internacionales suscritos por México y ratificados por el Senado de la República. Esta disposición constitucional que tiene importante relación con lo que establece el artículo primero de la Convención Americana sobre Derecho Humanos, en cuanto a la obligación por

Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se adiciona una fracción XVI al artículo 237 y una fracción VI al artículo 316 recorriendo las subsecuentes a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en materia de notificación vecinal

parte de los estados de respetar y garantizar los derechos humanos de todas las personas sujetas a su jurisdicción. Este deber de respeto y garantía de los derechos humanos, ha sido desarrollado de tal manera, que se traduce en una obligación con una doble vertiente, positiva y negativa, es decir, obligaciones de hacer y no hacer. De tal forma, que cobra especial relevancia la obligación positiva del Estado Mexicano de hacer valer los derechos humanos de la ciudadanía, a través de la adecuación de su marco normativo interno con la creación de vías efectivas y adecuadas, para atender la exigibilidad de un derecho.

Resulta también relevante mencionar dos derechos específicos que cuentan ya un amplio desarrollo. El primero de ellos se trata del derecho a la consulta previa, libre e informada de los pueblos indígenas. El segundo refiere al derecho a la participación ciudadana en la toma de decisiones de los asuntos de la cosa pública. En cuanto al derecho a la consulta, éste ha sido mayormente desarrollado alrededor de la temática de los pueblos indígenas. Se destaca la Declaración de las Naciones Unidas sobre los derechos de los pueblos indígenas, la cual contempla más de 20 disposiciones en las que afirma el derecho de los pueblos originarios a participar, a tomar parte activa, la obligación del estado de obtener su consentimiento, previo, libre e informado, consultar y colaborar en la adopción de decisiones que afecten sus derechos.[1]

En este contexto, resulta de particular importancia, el contenido del artículo 18 de dicha declaración, el cual reza al tenor literal siguiente:

> *Artículo 18: Los pueblos indígenas tienen derecho a participar en la adopción de decisiones en las cuestiones que afecten a sus derechos, por conducto de representantes elegidos por ellos de conformidad con sus propios procedimientos, así como a mantener y desarrollar sus propias instituciones de adopción de decisiones.*

[1] https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/UNDRIPManualForNHRIs_SP.pdf

Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se adiciona una fracción XVI al artículo 237 y una fracción VI al artículo 316 recorriendo las subsecuentes a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en materia de notificación vecinal

Así mismo, la declaración referida contiene diversas disposiciones encaminadas a reconocer el derecho a la participación de los pueblos indígenas en lo relacionado a toda decisión que podría afectar sus intereses.

Como un ejemplo concreto de implementación de este derecho, podríamos hablar del establecimiento de un mecanismo para informar plena, completa y verazmente a un determinado pueblo indígena, sobre los alcances de un proyecto de infraestructura pública que cruza por tierras de los mismos pueblos originarios. Lo anterior, con la intención de que los mismos habitantes, con total independencia y autonomía, de acuerdo con sus normas internas de gobierno, tomen una decisión propia, en cuanto al otorgamiento de su consentimiento para que un determinado proyecto se lleve a cabo cuando se afecten sus tierra e intereses.

El desarrollo de este derecho a la consulta de los pueblos indígenas se torna en uno de especial relevancia, si lo observamos desde una óptica general, que podría traducirse a un plano más amplio, con fundamentación en los principios de progresividad, indivisibilidad, interdependencia y universalidad de los derechos humanos.

Por otro lado, el derecho a la participación ciudadana forma parte fundamental de toda democracia moderna. Es un derecho reconocido ampliamente en nuestro régimen normativo constitucional, como en el ámbito electoral, anticorrupción, desarrollo urbano municipal, entre otros.

Al mismo tiempo, el derecho a la participación ciudadana se incluye en el conjunto de derechos políticos reconocidos en el derecho internacional. Por ejemplo, la Convención Americana de los derechos humanos, contempla en su artículo 23 que todos los ciudadanos tienen derecho de participar en la dirección de los asuntos públicos, directamente o por medio de representantes libremente elegidos. Por otro, el artículo 25 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, preceptúa que todos los ciudadanos gozarán del derecho a participar en la dirección de los asuntos públicos, directamente o por medio de representantes libremente elegidos.

Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se adiciona una fracción XVI al artículo 237 y una fracción VI al artículo 316 recorriendo las subsecuentes a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en materia de notificación vecinal

En resumidas cuentas, el derecho a la participación se refiere al derecho que tenemos todos, para participar activamente en la toma de las decisiones que nos afectan. Es decir, alzar la voz y manifestar nuestra opinión con relación a un determinado tema de nuestro interés, así como poder hacer valer nuestros puntos de vista y nuestro punto de vista en la arena pública. El derecho a la participación ciudadano es uno de los pilares fundamentales que sostienen la democracia como la conocemos hoy en día, mismo que se ve plasmado con mayor importancia en todas las cuestiones relativas a la elección de nuestros representantes populares.

En esta virtud, recapitulando lo dicho en párrafos anteriores, en cuanto al deber de respeto y garantía de los derechos humanos reconocidos constitucionalmente, en correlación con el derecho a la participación ciudadana e inspirado en el derecho a la expresión del consentimiento previo libre e informado de los pueblos indígenas, tomando como base general estas tres temáticas estrechamente relacionadas entres si, sobre todo a la luz de los principios de progresividad, indivisibilidad, interdependencia y progresividad; es que se busca ampliar en una temática que aqueja ampliamente a la ciudadanía nuevoleonesa.

Es de público conocimiento que la ciudad de Monterrey se encuentra en una constante expansión. Se observa la construcción de proyectos inmobiliarios en muchas y diversas área de la ciudad. Este fenómeno resulta natural, sobre todo en una metrópoli como la nuestra que, al ser un motor económico importantísimo para el país, atrae inversión y población de otras partes de México y del extranjero que buscan en esta región un mejor y mayor desarrollo, con mejoría en su nivel de vida.

No obstante, aunado al crecimiento referido en el párrafo anterior, así como a la necesidad de construcción de más vivienda, derivada de la creciente demanda en la mayoría de las ocasiones, sucede que en la construcción de nuevos desarrollos no toma en cuenta la opinión de los habitantes de los sectores aledaños al inmueble donde se proyectan las obras.

La experiencia indica el inicio de un determinado desarrollo ocurre de forma repentina para la mayoría de los ciudadanos. Las obras de construcción inician sin

Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se adiciona una fracción XVI al artículo 237 y una fracción VI al artículo 316 recorriendo las subsecuentes a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en materia de notificación vecinal

haberse recabado la opinión o el consentimiento de aquellas personas que podrían verse afectados en sus intereses por la ejecución de una determinada obra y por tanto, estos se encuentran en una posición de desventaja, para emprender alguna acción legal en la defensa de sus derechos, sobre todo en vista de posibles irregularidades.

Aunque, no todos los desarrollos inmobiliarios se realizan en contravención de las disposiciones aplicables, es común que existan redes de corrupción que permiten la construcción irregular e incluso ilegal de enormes y amplios complejos inmobiliarios, en lugares incluso donde es evidente que no debiera de ser permitido; por ejemplo, dentro de áreas naturales protegidas o en áreas no urbanizables, por el tipo de pendiente o por la cercanía con cauces de agua, entre otras condiciones.

Con base en estas consideraciones, a la luz del derecho a la participación ciudadana, en correlación e inspirado en el derecho a la consulta previa, libre e informada derecho que como se ha referido, ha tenido un mayor desarrollo alrededor de la temática de los pueblos indígenas, y en vista también de la obligación del Estado de respetar y garantizar los derechos humanos de las personas bajo su jurisdicción, a través de la creación de mecanismos que permitan a la ciudadanía exigir y hacer efectivos sus derechos, es que se elaboró la presente iniciativa.

Consideramos que es necesario atender la problemática abordada, sobre la falta de mecanismos para que la ciudadanía externe su opinión en cuanto a la construcción de desarrollos inmobiliarios, para que, de esta manera, puedan de forma libre e informada, expresar su consentimiento, correlativamente con la creación de mecanismos que garanticen los derechos de participación de la ciudadanía. En esta tesitura, se propone reformar la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, mediante la adición de la fracción XVI al artículo 237, para que al inicio y durante la ejecución de cualquier construcción autorizada por el Ayuntamiento, los vecinos cuenten con la información necesaria. Específicamente se propone notificar a la asociación de colonos respectiva, o en su defecto ya que no en todas las colonias hay una asociación de colonos- se notifique vía notario a por lo menos 5- cinco vecinos.

Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se adiciona una fracción XVI al artículo 237 y una fracción VI al artículo 316 recorriendo las subsecuentes a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en materia de notificación vecinal

Se considera conveniente que sea la asociación de colonos o vecinos a la que se notifique, como órgano colectivo que debían velar por el interés colectivo de los habitantes de la colonia. Sin embargo, de no existir una asociación similar, se propone, como alternativa que se notifique a 5-cinco vecinos aledaños que habiten en las inmediaciones del inmueble donde se pretenda llevar a cabo la construcción, es decir, en la misma calle o avenida, o en las más próximas o cercanas.

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

LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO	
VIGENTE	PROPUESTA
Artículo 237. Las autoridades o los particulares que pretendan llevar a cabo una obra de construcción o edificación, se sujetarán a esta Ley, a la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta a las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal que se expidan, y a los reglamentos municipales en la materia, así como a las siguientes disposiciones: I a XIII ... XIV. En los casos de instalación y construcción de anuncios panorámicos por seguridad y protección deben contar con una memoria de cálculo	**Artículo 237.** ... I. a XIII... XIV. En los casos de instalación y construcción de anuncios panorámicos por seguridad y protección deben contar con una memoria de cálculo

Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se adiciona una fracción XVI al artículo 237 y una fracción VI al artículo 316 recorriendo las subsecuentes a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en materia de notificación vecinal

LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO	
VIGENTE	PROPUESTA
estructural firmada por un profesionista responsable que garantice una resistencia mínima de los componentes físicos de soporte de los anuncios de 120 Km./hr contra el viento; y XV. Contar, desde el inicio hasta la conclusión de la obra y mantener en todo momento a la vista del público, en el exterior del inmueble, en lugar de fácil acceso de la obra, una lona de materiales ecológicos la cual también deberá ser reciclable, fabricada con materiales biodegradables que no contengan sustancias toxicas o nocivas para la salud o el medio ambiente, como también resistente a la intemperie de un metro cuadrado, que contenga los datos esenciales que permitan identificar en versión pública el número de la Licencia o Permiso de Construcción o Edificación, otorgada por la Autoridad Competente, su vigencia, así como el tipo de obra, el uso o destino del suelo, giro de que se trate, y el nombre de la persona responsable de la construcción, quien	estructural firmada por un profesionista responsable que garantice una resistencia mínima de los componentes físicos de soporte de los anuncios de 120 Km./hr contra el viento; XV. Contar, desde el inicio hasta la conclusión de la obra y mantener en todo momento a la vista del público, en el exterior del inmueble, en lugar de fácil acceso de la obra, una lona de materiales ecológicos la cual también deberá ser reciclable, fabricada con materiales biodegradables que no contengan sustancias toxicas o nocivas para la salud o el medio ambiente, como también resistente a la intemperie de un metro cuadrado, que contenga los datos esenciales que permitan identificar el número de la Licencia o Permiso de Construcción o Edificación, otorgada por la Autoridad Competente, su vigencia, así como el tipo de obra, el uso o destino del suelo, giro de que se trate, y el nombre de la persona responsable de la construcción, quien lo será también de verificar el cumplimiento de esta disposición; **y**

Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se adiciona una fracción XVI al artículo 237 y una fracción VI al artículo 316 recorriendo las subsecuentes a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en materia de notificación vecinal

LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO	
VIGENTE	PROPUESTA
lo será también de verificar el cumplimiento de esta disposición.	**XVI. Al inicio y durante la ejecución de cualquier obra de construcción autorizada por el Ayuntamiento, los vecinos tendrán derecho a solicitar los permisos correspondientes, así como la documentación ingresada para su obtención, indistintamente al director responsable de obra y/o al Ayuntamiento. Lo anterior, para efecto de que puedan identificar cualquier posible irregularidad en la obtención de los permisos correspondientes y estén en aptitud de emprender las acciones legales que estimen convenientes.**
Artículo 316. (...) I. a V. (...) IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente; V. Pagar los derechos correspondientes;	**Artículo 316.** (...) I. a V. (...) IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente; V. Pagar los derechos correspondientes; **y**

Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se adiciona una fracción XVI al artículo 237 y una fracción VI al artículo 316 recorriendo las subsecuentes a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en materia de notificación vecinal

LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO	
VIGENTE	PROPUESTA
	VI. Para la construcción de fraccionamientos y desarrollos inmobiliarios multifamiliares horizontales, verticales o mixtos, se deberá presentar constancia de notificación notarial hecha a la asociación de colonos más próxima al inmueble donde se pretenda llevar a cabo la construcción, en la que se informe sobre los detalles y alcances del proyecto. De no existir asociación alguna, esta se encuentre inactiva, se desconozca su domicilio o el del representante o apoderado general, este requisito se podrá subsanar con la notificación notarial hecha a 5-cinco vecinos.

Es por lo anterior que se somete a su consideración de esta soberanía la presente iniciativa con proyecto de:

DECRETO

ÚNICO.- Se reforma los artículos 237 por modificación de las fracciones XIV y XV y 316 por modificación de las fracciones IV y V; y se adiciona la fracción XVI al artículo 237 y la fracción VI al artículo 316; ambos de la Ley de Asentamientos

Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se adiciona una fracción XVI al artículo 237 y una fracción VI al artículo 316 recorriendo las subsecuentes a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en materia de notificación vecinal

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

Artículo 237. ...

I. a XIII...

XIV. En los casos de instalación y construcción de anuncios panorámicos por seguridad y protección deben contar con una memoria de cálculo estructural firmada por un profesionista responsable que garantice una resistencia mínima de los componentes físicos de soporte de los anuncios de 120 Km./hr contra el viento;

XV. Contar, desde el inicio hasta la conclusión de la obra y mantener en todo momento a la vista del público, en el exterior del inmueble, en lugar de fácil acceso de la obra, una lona de materiales ecológicos la cual también deberá ser reciclable, fabricada con materiales biodegradables que no contengan sustancias toxicas o nocivas para la salud o el medio ambiente, como también resistente a la intemperie de un metro cuadrado, que contenga los datos esenciales que permitan identificar el número de la Licencia o Permiso de Construcción o Edificación, otorgada por la Autoridad Competente, su vigencia, así como el tipo de obra, el uso o destino del suelo, giro de que se trate, y el nombre de la persona responsable de la construcción, quien lo será también de verificar el cumplimiento de esta disposición; **y**

XVI. Al inicio y durante la ejecución de cualquier obra de construcción autorizada por el Ayuntamiento, los vecinos tendrán derecho a solicitar los permisos correspondientes, así como la documentación ingresada para su obtención, indistintamente al director responsable de obra y/o al Ayuntamiento. Lo anterior, para efecto de que puedan identificar cualquier posible irregularidad en la obtención de los permisos correspondientes y estén en aptitud de emprender las acciones legales que estimen convenientes.

Artículo 316. (...)

Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se adiciona una fracción XVI al artículo 237 y una fracción VI al artículo 316 recorriendo las subsecuentes a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en materia de notificación vecinal

I. a V. (...)

IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente;

V. Pagar los derechos correspondientes; **y**

VI. Para la construcción de fraccionamientos y desarrollos inmobiliarios multifamiliares horizontales, verticales o mixtos, se deberá presentar constancia de notificación notarial hecha a la asociación de colonos más próxima al inmueble donde se pretenda llevar a cabo la construcción, en la que se informe sobre los detalles y alcances del proyecto. De no existir asociación alguna, esta se encuentre inactiva, se desconozca su domicilio o el del representante o apoderadoeneral, este requisito se podrá subsanar con la notificación notarial hecha a 5-cinco vecinos.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León.

SEGUNDO.- El requisito previsto en el artículo 316 fracción VI que se adiciona, no deberá de se cubrirá para aquellas solicitudes de licencia de construcción que se encuentren en trámite o que ya hayan sido expedidas y se encuentren vigentes a la fecha de entrada del presente decreto.

Monterrey, Nuevo León a fecha de su presentación

Dip. Federal Iraís Virginia Reyes de la Torre

Partido Movimiento Ciudadano

