H. Congreso del Estado de Nuevo León

LXXVII Legislatura

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

ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA AL ARTÍCULO 287 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, EN MATERIA DE RASANTES.

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 modifica la fracción II del artículo 287 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León en materia de Rasantes

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

18 SEP 2024

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, correlacionados 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 REFORMA LA FRACCIÓN II DEL ARTÍCULO 287 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIA Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN** lo que se expresa en la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En el municipio de Monterrey se encuentra una de las pocas áreas verdes es conocida como Cerro de las Águilas. Aunque es una Zona jurídicamente no urbanizable, múltiples particulares han tenido por años la intención de realizar un complejo habitacional denominado San jemo 360, mismo que contempla 85 lotes aproximado de 240 metros cuadrados, lo que en autorizaciones se denomina "San Jemo Sector las Águilas"

No obstante que la administración municipal a cargo del Lic. Luis Donaldo Colosio Riojas suspendió las obras de construcción relacionadas a este complejo habitacional, los avances realizados por los particulares presentan en la actualidad severas complicaciones y daños irreversibles para la flora y fauna que habita en esta zona.

Cabe destacar que la zona en cuestión se determina como "no urbanizable" por tener una pendiente mayor al 45% en términos del artículo 136 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que a la letra establece:

Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se modifica la fracción II del artículo 287 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León en materia de Rasantes

Artículo 136. A los Municipios corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de su territorio, la que deberá establecerse en los programas de desarrollo urbano de centros de población, en donde las áreas que integran y delimitan los centros de población o zonificación primaria se clasifican como sigue:

I a II...

III. Áreas no urbanizables en los siguientes términos:

a) a c)...

d) Por pendientes mayores al 45%.

De lo anterior se desprende la evidente ilegalidad de la autorización de los permisos de construcción entregados en un primer lugar a los particulares para iniciar con las labores de construcción. No obstante, una vez que los particulares contaron con el permiso correspondiente, estos se han dedicado a la promoción de amparos basados en las autorizaciones obtenidas hace más de 10 años, así como de los cambios de uso de suelo en terreno forestal realizadas por la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) en años recientes.

Aunque las obras de construcción no han comenzado como tales, se desarrollan labores de desmonte es este lugar. Entre estas acciones esta la quema y corte de la vegetación por medio de químicos, así como de maquinaria pesada bajo la el pretexto de que estos actos constituyen la elaboración del plan de rasantes autorizado por anteriores administraciones municipales.

Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se modifica la fracción II del artículo 287 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León en materia de Rasantes

Artículo 136. A los Municipios corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de su territorio, la que deberá establecerse en los programas de desarrollo urbano de centros de población, en donde las áreas que integran y delimitan los centros de población o zonificación primaria se clasifican como sigue:

I a II...

III. Áreas no urbanizables en los siguientes términos:

a) a c)...

d) Por pendientes mayores al 45%.

De lo anterior se desprende la evidente ilegalidad de la autorización de los permisos de construcción entregados en un primer lugar a los particulares para iniciar con las labores de construcción. No obstante, una vez que los particulares contaron con el permiso correspondiente, estos se han dedicado a la promoción de amparos basados en las autorizaciones obtenidas hace más de 10 años, así como de los cambios de uso de suelo en terreno forestal realizadas por la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) en años recientes.

Aunque las obras de construcción no han comenzado como tales, se desarrollan labores de desmonte es este lugar. Entre estas acciones esta la quema y corte de la vegetación por medio de químicos, así como de maquinaria pesada bajo la el pretexto de que estos actos constituyen la elaboración del plan de rasantes autorizado por anteriores administraciones municipales.

Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se modifica la fracción II del artículo 287 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León en materia de Rasantes

A este respecto, la abrogada Ley de Desarrollo Urbano para el Estado del Nuevo León establecía que el desarrollo del plano de rasantes implica el trazo de calles, despalme y movimiento de tierras sobre las mismas, así como el trámite ante las demás dependencias de servicios públicos. En el mismo sentido, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, transcribe a la letra esta disposición la cual establece que:

> *Artículo 287: Las resoluciones que emita la autoridad municipal competente en las diferentes etapas dentro del procedimiento para el desarrollo de un fraccionamiento, autorizarán a los desarrolladores a:*
>
> *I...*
>
> *II. En el caso de plano de rasantes: iniciar el trazo de calles, despalme y movimiento de tierras sobre las mismas, así como el trámite ante las demás dependencias de servicios públicos.*
>
> *III a V ...*

De la simple lectura del texto, tanto la abrogada ley, como la vigente, excluyen las acciones de quema y corte de la vegetación en el desarrollo del plano de rasantes. Adicionalmente, siendo analíticos con el concepto en cuestión, es preciso señalas que el termino *despalme* resulta ambiguo pues la propia ley no especifica los límites que se consideran para la puesta en marcha de esta acción.

Es en esta oscuridad de la norma donde los particulares que han vulnerado la flora y fauna del cerro de las águilas pretenden fundamentar sus acciones considerando que la quema y el corte de la vegetación son actividades propias al despalme.

En ese sentido, conviene mencionar que el gobierno del Estado de Sonora, a través de su secretaria de infraestructura y Desarrollo Urbano esclareció las acciones que son pertinentes al despalme en los siguientes términos:

Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se modifica la fracción II del artículo 287 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León en materia de Rasantes

> *Se entiende por **despalme** la remoción de las capas superficiales del terreno natural cuyo material no sea aprovechable para la construcción y que se encuentren localizadas sobre los bancos de préstamos.*
>
> *El despalme **se efectuará haciendo un corte de 20 a 30 centímetros. debajo del nivel natural del terreno** según sea necesario para retirar la capa vegetal[1].*

Del mismo modo, esta autoridad esclarece que las acciones propias al corte y quema de la vegetación corresponde al *desmonte,* de acuerdo con la siguiente disposición.

> ***Desmonte:** Cortar, desenraizar, quemar y retirar de los sitios de construcción los árboles, arbustos, hierbas o cualquier vegetación comprendida dentro del derecho de vía, las áreas de construcción y los bancos de préstamo indicados en los planos o que ordene desmontar la Secretaría.[2]*

En virtud de lo anterior, es posible identificar que la legislación vigente pretende salvaguardar al medio ambiente evitando la deforestación excesiva, desmedida y precipitada ante la falta de un cabal cumplimiento de los procesos administrativos para la elaboración de inmuebles.

Bajo ese tenor de ideas, proponemos reformar la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, como se muestra en el siguiente cuadro comparativo:

---

[1] Estado de Sonora, Secretaria de infraestructura y Desarrollo Urbano. Obtenido de: https://sidur.gob.mx/UserFiles/images/2021/Ley%20de%20Obras/ESPECIFAGUAPOTYALCAN..pdf

[2] *Ídem*

Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se modifica la fracción II del artículo 287 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León en materia de Rasantes

LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO	
VIGENTE	**PROPUESTA**
Artículo 287: ...:	Artículo 287:...:
I...	I...
II. En el caso de plano de rasantes: iniciar el trazo de calles, despalme y movimiento de tierras sobre las mismas, así como el trámite ante las demás dependencias de servicios públicos.	II. En el caso de plano de rasantes: iniciar el trazo de calles, despalme y movimiento de tierras sobre las mismas, así como el trámite ante las demás dependencias de servicios públicos. **Para las acciones previamente mencionadas la remoción de la capa superficial solo podrá realizarse hasta los 30 centímetros de capa orgánica por debajo del nivel natural del terreno y no podrán realizar acciones de corte, desenraice, quema o retiro de los árboles, arbustos, hierbas o cualquier vegetación superior a los 100 centímetros de altura**
III a V ...	III a V ...

La presente iniciativa fue dada de baja anteriormente de conformidad con el artículo 46 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León. En consecuencia, se presenta nuevamente a esta soberanía para su aprobación.

Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se modifica la fracción II del artículo 287 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León en materia de Rasantes

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

DECRETO:

ÚNICO. – Se reforma la fracción II del artículo 287 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León para quedar como sigue:

Artículo 287: Las resoluciones que emita la autoridad municipal competente en las diferentes etapas dentro del procedimiento para el desarrollo de un fraccionamiento, autorizarán a los desarrolladores a:

I...

II. En el caso de plano de rasantes: iniciar el trazo de calles, despalme y movimiento de tierras sobre las mismas, así como el trámite ante las demás dependencias de servicios públicos. **Para las acciones previamente mencionadas los cortes solo podrán realizarse hasta los 30 centímetros de capa orgánica por debajo del nivel natural del terreno y no podrán realizar acciones de corte, desenraice, quema o retiro de los árboles, arbustos, hierbas o cualquier vegetación superior a los 100 centímetros de altura.**

TRANSITORIOS

PRIMERO. – El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO. – Al momento de buscar renovar una licencia, permiso o autorización de cualquier tipo expedida por autoridad competente, la autoridad deberá de observar el contenido del presente decreto para la renovación o el rechazo de la licencia, permiso o autorización correspondiente.

Monterrey, Nuevo León a fecha de su presentación

Dip. Federal Iraís Virginia Reyes de la Torre

Partido Movimiento Ciudadano

