

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVII Legislatura

PROMOVENTE: C. RODRIGO ZEPEDA CARRASCO

ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA A LOS ARTÍCULOS 203, 210, 212 Y 237 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, EN RELACIÓN A QUE CADA DESARROLLO URBANO DEJE UN BENEFICIO TANGIBLE Y PERMANENTE COMO SUELO, ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS.

INICIADO EN SESIÓN: Lunes 23 de Febrero de 2026

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

Mtro. Joel Treviño Chavira
Oficial Mayor

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, ocurrimos a promover **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN DIVERSOS ARTICULOS A LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**, con base en la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El ordenamiento territorial y el desarrollo urbano no son asuntos discrecionales, sino funciones esenciales del Estado orientadas a garantizar el derecho de todas las personas a una ciudad adecuada, con espacios públicos suficientes, infraestructura funcional y un entorno ambiental sano. La forma en que se autoriza y regula el crecimiento urbano define, en los hechos, la calidad de vida presente y futura de la población, así como la capacidad de los municipios para responder a los impactos sociales, ambientales y de servicios que dicho crecimiento genera.

El crecimiento urbano de Nuevo León enfrenta una problemática estructural que ha sido postergada durante años y cuyos efectos hoy son evidentes e irreversibles en múltiples zonas del área metropolitana: la pérdida sistemática de áreas verdes y de suelo destinado al equipamiento urbano.

Esta situación no obedece a una falta de planeación aislada, sino a un vacío normativo específico que ha permitido que el desarrollo urbano se realice sin una contribución territorial real al espacio público. En particular, el artículo 212, en su redacción vigente, autoriza a los desarrolladores a sustituir la cesión obligatoria de suelo para áreas verdes, parques y equipamiento urbano mediante un pago económico al Municipio.

Si bien esta figura fue concebida originalmente como un mecanismo de flexibilidad administrativa, en la práctica ha demostrado ser ineficiente, regresiva y contraria al interés público, generando efectos profundamente lesivos para los municipios y para la ciudadanía.

I. Consecuencias del esquema vigente

1. Desarrollo urbano sin áreas verdes ni espacio público

Bajo el esquema actual, se han autorizado desarrollos habitacionales, industriales y comerciales que no destinan un solo metro cuadrado a parques, jardines, infraestructura comunitaria o áreas verdes. Esto ha provocado un crecimiento urbano desarticulado, con colonias saturadas, mayor presión sobre servicios públicos y una pérdida progresiva de superficie permeable y ambientalmente funcional.

El pago sustitutivo no corrige este desequilibrio: el suelo no se recupera, el espacio público no se genera y la ciudad queda condenada a crecer sin los elementos mínimos que garantizan calidad de vida, salud pública y resiliencia climática.

2. Uso del juicio de amparo como mecanismo de beneficio indebido

El problema se agrava de manera crítica en el ámbito judicial. En diversos juicios de amparo, los promoventes han cuestionado la constitucionalidad del pago previsto en el artículo 212, argumentando que constituye una carga indebida o un derecho mal configurado.

Como resultado ante criterios judiciales no uniformes se ha consolidado una práctica materialmente injusta: los desarrolladores no ceden el suelo y, además, recuperan o evitan el pago, obteniendo un beneficio doble y desproporcionado.

Esto genera una situación de doble perjuicio:

- El Municipio pierde la superficie necesaria para áreas verdes y equipamiento urbano.

- El Municipio pierde recursos económicos que, en teoría, debían compensar esa cesión.

En consecuencia, los costos del desarrollo urbano son trasladados por completo al erario y a la ciudadanía, mientras el particular conserva íntegramente el beneficio económico de su proyecto.

II. Impacto urbano, ambiental y social

Nuevo León presenta uno de los índices más bajos de áreas verdes por habitante a nivel nacional. El déficit de parques, jardines y espacios públicos impacta directamente en la salud, el bienestar, la movilidad, la calidad del aire y la capacidad de adaptación climática de la metrópoli.

Sin suelo no hay parques. Sin parques no hay ciudad habitable.

El problema ha dejado de ser meramente jurídico; hoy es un problema urbano, ambiental y social que exige una corrección legislativa inmediata.

III. Justificación de la reforma

La experiencia ha demostrado que el pago sustitutivo es una figura opaca, ineficiente y contraproducente. Por ello, resulta indispensable eliminar la posibilidad de sustituir la cesión física del terreno por un pago económico y restituir el principio de corresponsabilidad urbana.

Esta reforma:

1. Elimina el incentivo al abuso de la figura del pago sustituto.
2. Garantiza que todo nuevo desarrollo aporte suelo real y efectivo para áreas verdes y equipamiento urbano.
3. Restablece el equilibrio entre el interés privado y el interés público.
4. Evita que los municipios continúen perdiendo simultáneamente territorio y recursos.

5. Asegura que las futuras generaciones cuenten con parques, jardines e infraestructura comunitaria suficientes.
6. Establece no solo la recepción del suelo por parte del Municipio, sino su deber de conservarlo, administrarlo y ponerlo al servicio de la ciudadanía.

Este enfoque ya ha sido adoptado por entidades federativas como Coahuila, San Luis Potosí y Jalisco, que han reconocido que la cesión física del suelo no debe ser opcional, sino obligatoria.

IV. Principio rector

La presente reforma no busca frenar el desarrollo urbano, sino ordenarlo y hacerlo responsable. No pretende castigar a quien construye, sino asegurar que quien se beneficia del desarrollo urbano también contribuya, de manera proporcional, a la ciudad que lo hace posible.

El interés de los municipios y de sus habitantes no puede seguir subordinado a prácticas que permiten urbanizar sin aportar y, posteriormente, reclamar recursos públicos. Por ello, esta reforma restituye un principio fundamental del orden urbano:

Cada desarrollo debe dejar un beneficio tangible y permanente para la ciudad: suelo, áreas verdes y espacio público.

Con esta modificación, Nuevo León avanza hacia un modelo de desarrollo urbano más justo, equilibrado, sustentable y digno para las generaciones presentes y futuras.

Es por lo anteriormente expuesto que sometemos ante esta soberanía el siguiente proyecto de:

DECRETO

ARTÍCULO ÚNICO. - Se REFORMAN los artículos 202 (primer párrafo), 203 (fracción III), 210 (último párrafo), 212 en su integridad, y 237 (fracción IV) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 202.- Toda acción urbana que genere la transformación de suelo rural o urbano, los cambios en la utilización de áreas o predios, así como todas las acciones de urbanización, construcción y edificación que se realicen en el Estado, estarán sujetas a las disposiciones de esta Ley, **incluyendo la obligación de ceder áreas de terreno a favor del Municipio cuando así lo establezca la presente Ley.**

ARTÍCULO 203.- La ejecución de las acciones urbanas a que se refiere el artículo anterior se sujetará a los siguientes requisitos:

I. ...

II. ...

III. Ceder al Municipio las áreas que establece esta Ley según el tipo de acción urbana de que se trate, conforme a las disposiciones relativas;

IV. ...

ARTÍCULO 210.- Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas por el presente artículo deberán ceder gratuitamente al Municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, las siguientes superficies de suelo, denominadas Áreas de Cesión Municipal:

I.

II. ...

...

XII. ...

Las áreas municipales que no provengan de las cesiones enumeradas por este artículo y que pretendan ser enajenadas, el Municipio podrá realizar dicha enajenación en la plena autonomía que le confiere el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el artículo 132 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León.

La cesión a que se refiere este artículo y demás aplicables de esta Ley será obligatoria en todos los supuestos previstos y no podrá ser sustituida mediante pago, compensación económica o cualquier otra forma distinta de la transmisión gratuita de dominio a favor del Municipio.

ARTÍCULO 212.- En construcciones para nuevas edificaciones y desarrollos urbanos en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, los propietarios deberán ceder al Municipio una superficie del predio para equipamiento urbano, infraestructura y, prioritariamente, áreas verdes, conforme a lo siguiente:

- I. Los predios habitacionales unifamiliares cederán el 17% del área libre de afectaciones, o 22 m² por unidad de vivienda, lo que resulte mayor;**
- II. Los predios habitacionales multifamiliares cederán el 17% del área libre de afectaciones, o 22 m² por unidad de vivienda, lo que resulte mayor;**
- III. Los predios no habitacionales cederán el 7% del área libre de afectaciones;**
- IV. Los predios mixtos cederán en forma proporcional conforme al artículo 210 de esta Ley;**
- V. Las demás consideraciones sobre las áreas de cesión se sujetarán a lo previsto en el artículo 210.**

En ningún caso esta obligación podrá sustituirse mediante pago, compensación económica, transferencia de recursos o cualquier otro mecanismo distinto de la transmisión de dominio de la superficie cedida.

La superficie cedida deberá destinarse exclusivamente a la formación y conservación de áreas verdes, parques, jardines, equipamiento urbano de uso público y reservas territoriales para el desarrollo urbano.

El Municipio deberá garantizar el desarrollo, preservación y mantenimiento de los espacios recibidos, de conformidad con los programas municipales de desarrollo urbano.

La violación a lo dispuesto en este precepto será sancionada conforme a la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios de Nuevo León.

ARTÍCULO 237.- Las autoridades o los particulares que pretendan llevar a cabo una obra de construcción o edificación se sujetarán a esta Ley...

I. ...

II. ...

IV. En la autorización de nuevas construcciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado o regularizado, se cederán las superficies de terreno a favor del Municipio en los términos del artículo 212 de esta Ley, sin que sea procedente su sustitución mediante pago o compensación;

V...

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO. Los municipios deberán adecuar sus reglamentos, lineamientos técnicos y manuales internos dentro de los seis meses siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto.

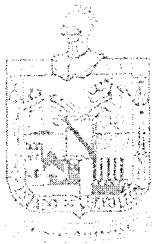
TERCERO. Los proyectos de construcción, urbanización o desarrollo urbano que cuenten con dictamen preliminar o trámite iniciado deberán ajustarse a estas disposiciones en un plazo máximo de doce meses, salvo que hayan acreditado previamente el cumplimiento total de sus obligaciones de cesión.

MONTERREY, NUEVO LEÓN, AL 19 DE FEBRERO DE 2026

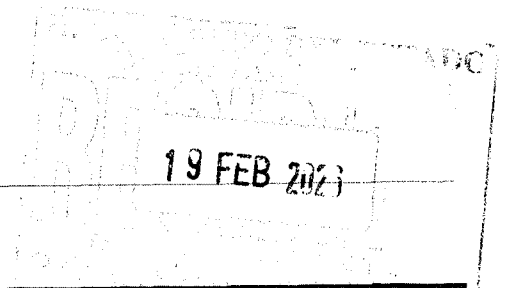
ATENTAMENTE:

C. RODRIGO ZEPEDA CARRASCO

11:16 hrs
19 FEB 2023



H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
LXXVII LEGISLATURA
OFICIALÍA DE PARTES



AVISO DE PRIVACIDAD SIMPLIFICADO

El H. Congreso del Estado de Nuevo León, es el responsable del tratamiento de los datos personales que nos proporcione.

Finalidades para las cuales serán tratados sus Datos Personales

Sus datos personales serán utilizados para: a) Registro de Iniciativas; b) Registro de Convocatorias. (Otros documentos o información que consideren se presentan); y c) Trámites, asuntos administrativos. Los datos personales recabados serán protegidos, incorporados y tratados en la Oficialía de Partes, adscrita a la Oficialía Mayor de este H. Congreso del Estado.

Transferencia de Datos

Se informa que no se realizarán transferencias de datos personales, salvo aquéllas que sean necesarias para atender requerimientos de información de una autoridad competente, que estén debidamente fundados y motivados.

Mecanismos para el ejercicio de los derechos ARCO

Se informa que podrá ejercer sus derechos de Acceso, Rectificación, Cancelación u Oposición (ARCO) de sus datos personales de forma presencial ante la Unidad de Transparencia del H. Congreso del Estado, a través de la Plataforma Nacional de Transparencia (<http://www.plataformadetransparencia.org.mx/>), o al correo electrónico enlace.transparencia@hcnl.gob.mx. Si desea conocer el procedimiento para el ejercicio de estos derechos puede acudir a la Unidad de Transparencia a la dirección antes señalada, enviar un correo electrónico a enlace.transparencia@hcnl.gob.mx o bien, comunicarse al Tel: 81815-095000 ext. 1065.



Sitio dónde consultar el Aviso de Privacidad Integral

Usted podrá consultar el Aviso de Privacidad Integral en la siguiente dirección electrónica: <https://www.hcnl.gob.mx/privacidad/> o bien, de manera presencial en las instalaciones del Congreso del Estado, directamente en la Unidad de Transparencia.

Última actualización: Febrero 2025

Consiento y autorizo que mis datos personales y datos sensibles (si se presenta el caso) sean tratados conforme a lo previsto en el presente aviso de privacidad.

Si autorizo ☒
No autorizo ☐

Domicilio para recibir las notificaciones que correspondan:

Calle: [Redacted] Núm. Ext. [Redacted] Núm. Int. [Redacted]
Colonia: [Redacted] Municipio: [Redacted]
Teléfono(s): [Redacted] Estado: [Redacted] C.P. [Redacted]

Consiento y autorizo el recibir las notificaciones a través de medios electrónicos; y en su caso, señalo el siguiente correo electrónico.

Si autorizo ☒
No autorizo ☐

Correo: [Redacted]

Rodrigo Zúñiga Carrasco
NOMBRE Y FIRMA AUTÓGRAFA DEL INTERESADO

MEXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE
ZEPEDA
CARRASCO
RODRIGO

DOMICILIO

CLAVE DE ELECTOR

CURP

FECHA DE NACIMIENTO

SECCION

VIGENCIA

ANO DE REGISTRO
2013 02

19 FEB 2023

INE

ZEPEDA<CARRASCO<<RODRIGO<<<<<<<