

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVII Legislatura

PROMOVENTE: C. DIP. GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO, INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA LXXVII LEGISLATURA.

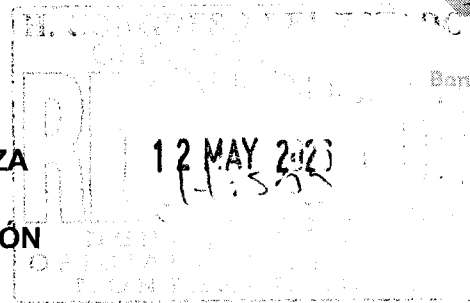
ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA A LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 11 Y POR ADICIÓN DE LOS ARTÍCULOS 10 BIS Y 12 BIS DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, EN MATERIA DE REQUISITOS QUE DEBEN CUMPLIR LOS PROMOVENTES RESPECTO A PROYECTOS DE URBANIZACIÓN, FRACCIONAMIENTO, CAMBIO DE USO DE SUELO, CONSTITUCIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO O CUALQUIER OTRA ACCIÓN URBANÍSTICA QUE IMPLIQUE INCORPORACIÓN DE SUELO AL DESARROLLO URBANO.

INICIADO EN SESIÓN: 13 DE MAYO DEL 2026

SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES): INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO HUMANO

Mtro. Joel Treviño Chavira

Oficial Mayor



**C. DIP. ITZEL SOLEDAD CASTILLO ALMANZA
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL
H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
P R E S E N T E.-**

El suscrito **DIPUTADO GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO**, integrante del Grupo Legislativo de Movimiento Ciudadano de la Septuagésima Séptima Legislatura al Honorable Congreso del Estado de Nuevo León, en ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 87 y 88 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, así como en los diversos 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, acudo ante esta Soberanía a presentar la **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN**, bajo el tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Hablar del territorio no es únicamente hablar de suelo, de límites o de mapas; es hablar del espacio donde se construyen las oportunidades, donde se define la calidad de vida de las personas y donde se proyecta el futuro de nuestras comunidades. Cada decisión en materia de desarrollo urbano deja una huella profunda, muchas veces irreversible, en la vida de quienes habitan nuestras ciudades y en las generaciones que aún están por venir.

Nuevo León ha sido ejemplo de dinamismo, crecimiento y desarrollo. Sin embargo, ese mismo crecimiento, cuando no se encuentra debidamente planificado, puede traducirse en desigualdad, en expansión desordenada, en presión insostenible sobre los recursos naturales y en una fragmentación que debilita el tejido social. Hoy, más que nunca, enfrentamos el desafío de ordenar nuestro territorio con visión de largo plazo, responsabilidad institucional y profundo compromiso social.

La expansión urbana sin control no solo encarece la provisión de servicios públicos, sino que también compromete la movilidad, deteriora el medio ambiente y pone en riesgo la sostenibilidad hídrica de la región. En un contexto metropolitano como el de Nuevo León, donde los límites municipales se diluyen ante la realidad cotidiana de millones de personas que viven, trabajan y se trasladan entre distintos municipios, resulta indispensable fortalecer los mecanismos de coordinación y congruencia entre los distintos niveles de planeación.

Esta iniciativa parte de una convicción clara: el desarrollo urbano no puede seguir siendo resultado de decisiones aisladas. Debe ser producto de una visión compartida, articulada y técnicamente sustentada. Por ello, se propone establecer con claridad la obligación de verificar la congruencia de los proyectos de urbanización con la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano, asegurando que el crecimiento ocurra donde es viable, donde es sostenible y donde es justo.

Asimismo, se fortalece la necesidad de armonizar los planes municipales con los instrumentos metropolitanos, reconociendo que los grandes retos —como la movilidad, la gestión del agua, la infraestructura y los servicios ambientales— no conocen fronteras administrativas. La coordinación metropolitana deja de ser una aspiración para convertirse en una obligación que permita construir ciudades más ordenadas, eficientes y humanas.

Esta propuesta no vulnera la autonomía municipal; por el contrario, la dignifica al dotarla de herramientas de coordinación que permiten tomar mejores decisiones, más informadas y más responsables. Se trata de sumar capacidades, de alinear esfuerzos y de garantizar que cada acción local contribuya a un proyecto común de desarrollo.

Legislar en materia de ordenamiento territorial es, en esencia, legislar sobre el futuro. Es asumir la responsabilidad de evitar los errores del pasado y de construir condiciones para un crecimiento equilibrado, sostenible e incluyente. Es pensar en las niñas y niños que heredarán nuestras ciudades, en las familias que buscan una mejor calidad de vida y en el entorno natural que estamos obligados a preservar.

Por ello, esta iniciativa no solo plantea reformas legales; plantea una visión de Estado, una apuesta por el orden, la sostenibilidad y la justicia territorial. Es un llamado a actuar con responsabilidad, con sensibilidad y con la firme convicción de que un mejor desarrollo urbano es posible, necesario y urgente para Nuevo León.

Con base en todo lo hasta aquí expuesto y fundado, someto a consideración de este Honorable Congreso el siguiente Proyecto de:

DECRETO

ÚNICO.- Se reforma la fracción I del artículo 11 y se adicionan los artículos 10 BIS y 12 BIS de la **LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN**, para quedar como sigue:

Artículo 10 Bis.- Cuando se trate de proyectos de urbanización, fraccionamiento, cambio de uso de suelo, constitución de régimen de propiedad en condominio o cualquier otra acción urbanística que implique incorporación de suelo al desarrollo urbano, los promoventes deberán obtener, previo a la autorización municipal correspondiente, el visto bueno de la Secretaría en cuanto a la conformidad del proyecto con la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano vigente conforme a la legislación aplicable.

La Secretaría verificará exclusivamente la congruencia territorial del proyecto con la delimitación oficial de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano y emitirá su determinación en un plazo máximo de treinta días hábiles.

La falta de conformidad con dicha delimitación será causal para negar la autorización urbanística correspondiente.

El riesgo económico derivado de la adquisición o preparación de suelo ubicado fuera de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano será responsabilidad exclusiva del inversionista.

Artículo 11.- Corresponde a los Municipios:

I. Elaborar, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población, parciales y los demás que de éstos deriven, incluyendo la zonificación prevista en lo conducente, adoptando normas y criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación y las normas oficiales mexicanas que expida la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano del Gobierno Federal, así como aprobar los reglamentos y disposiciones de

carácter general en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, zonificación, construcción, estacionamientos, así como vigilar su cumplimiento.

Tratándose de Municipios integrantes de una Zona Metropolitana declarada conforme a esta Ley, los planes o programas municipales antes citados deberán armonizarse con el Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana correspondiente y contar, previo a su publicación, con dictamen de congruencia metropolitana emitido por la Secretaría, mediante el cual se verifique su alineación con dicho instrumento metropolitano.

Cuando el dictamen advierta inconsistencias sustanciales en materia de delimitación de crecimiento urbano, infraestructura estratégica de movilidad, servicios ambientales metropolitanos o gestión integral del agua, el Municipio deberá realizar los ajustes necesarios antes de su publicación e inscripción.

La emisión del dictamen de congruencia metropolitana no sustituye la facultad municipal de aprobación del plan o programa respectivo, ni constituye autorización jerárquica, sino un mecanismo de coordinación obligatoria en términos del régimen de concurrencia previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en esta Ley.

En todos los casos, se deberá solicitar a la autoridad competente la dictaminación, análisis y calificación de la congruencia de dichos planes o programas con la planeación estatal; posteriormente se deberá solicitar su inscripción en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado y su publicación en el Periódico Oficial del Estado, así como su incorporación en el sistema de información territorial y urbano a cargo de la Secretaría antes citada.

Artículo 12 BIS. En las Zonas Metropolitanas declaradas conforme a esta Ley, los Municipios que las integren deberán ejercer sus atribuciones en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano bajo un esquema de coordinación obligatoria respecto del Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana correspondiente. La coordinación intermunicipal tendrá carácter vinculante en las siguientes materias estratégicas:

- I. La delimitación de zonas de crecimiento, reservas territoriales y frontera de expansión urbana;**
- II. La planeación y ejecución de infraestructura estratégica de movilidad y transporte de escala metropolitana;**
- III. La provisión, preservación y gestión de servicios ambientales metropolitanos, y**
- IV. La infraestructura hídrica, el manejo integral de aguas pluviales y la gestión sustentable del agua en escala metropolitana.**

Las determinaciones contenidas en el Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana serán obligatorias para efectos de congruencia territorial y no podrán ser contravenidas por los planes o programas municipales, sin perjuicio de la facultad de los Municipios para regular los aspectos de detalle dentro de su competencia constitucional.



H. CONGRESO
DEL ESTADO DE
NUEVO LEÓN
LXXVII LEGISLATURA



La coordinación prevista en este artículo se ejercerá bajo el principio de concurrencia y respeto a la autonomía municipal, conforme a lo dispuesto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en esta Ley.

TRANSITORIOS

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

Monterrey, Nuevo León a la fecha de su presentación

GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO

INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA
SEPTUAGÉSIMA SÉPTIMA LEGISLATURA AL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO DE
NUEVO LEÓN

