

# *H. Congreso del Estado de Nuevo León*



## LXXVI Legislatura

**PROMOVENTE** C. LIC. JOSÉ ROBERTO ORTIZ RAMONES

**ASUNTO RELACIONADO:** MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA AL ARTÍCULO 361 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN

**INICIADO EN SESIÓN:** 30 DE AGOSTO DEL 2023

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

**Mtra. Armida Serrato Flores**

**Oficial Mayor**

**DIP. MAURO GUERRA VILLARREAL  
PRESIDENTE DEL H. CONGRESO  
DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN  
PRESENTE.-**



**ASUNTO.-** Iniciativa de reforma al Artículo 361, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, para el Estado de Nuevo León.

**LIC. JOSÉ ROBERTO ORTIZ RAMONES**, mexicano, mayor de edad, residente en el Estado de Nuevo León, en mi calidad de Presidente de la Delegación Nuevo León de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda, con facultades y personalidad que se documentan con la escritura pública número 3,782, de fecha 03 de mayo de 2023, levantada ante la fe del Licenciado Adrián Kuri Balderas, Notario Público número 84 de esta ciudad, señalando como domicilio para oír y recibir notificaciones el ubicado en [REDACTED]

[REDACTED] con el debido respeto comparezco:

Que por medio del presente escrito, ocurro ante esa Soberanía, de conformidad con lo establecido en el Artículo 87 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, así como lo dispuesto por los numerales, 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, a promover Iniciativa de Reforma al Artículo 361 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, para el Estado de Nuevo León bajo la siguiente:

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Se propone Iniciativa, para modificar el Artículo 361 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, con el propósito de establecer algunas precisiones, para evitar diversas interpretaciones que dificultan las autorizaciones por parte de las Autoridades Municipales y los Órganos de Auditoría.

Adicionalmente, para corregir la contradicción de que el Artículo 361 se refiere a los reglamentos municipales de zonificación y usos de suelo y en las fracciones del propio artículo, erróneamente se menciona los planes y programas de desarrollo urbano, debiendo ser los reglamentos municipales de zonificación y usos de suelo.

Para mejor lectura, a continuación, se expone el siguiente glosario de colores:

<b>NEGRO</b>	<b>SE CONSERVA</b>
<b>VERDE</b>	<b>SE AGREGA</b>
<b>ROJO</b>	<b>SE ELIMINA</b>
<b>AZUL</b>	<b>COMENTARIOS</b>

#### **LA LEY DICE**

Artículo 361. En concordancia con los artículos 86 y 111 de la presente Ley, los reglamentos municipales de zonificación y usos del suelo, deben contener para las zonas que no se determinen de conservación, lo siguiente:

- I. El CUS mínimo lo determinarán los planes y programas de Desarrollo Urbano Municipal.

Para todas las zonas la contabilización del CUS, será en los siguientes términos: Las edificaciones subterráneas de cualquier uso no computan para efectos del CUS y se consideran subterráneas cuando, por lo menos está bajo tierra, la mitad del nivel más cercano a la superficie; En los predios descendentes con relación al frente principal, las edificaciones ubicadas abajo del nivel de la calle sin ser subterráneas, que no sean estacionamientos, computan el 50%-cincuenta por ciento para efectos del CUS; Los cajones de estacionamiento con sus circulaciones, donde se ubiquen

#### **DEBE DECIR**

Artículo 361. En concordancia con los artículos 86 y 111 de la presente Ley, los reglamentos municipales de zonificación y usos del suelo, deben contener para las zonas que no se determinen de conservación, lo siguiente:

- I. El CUS lo determinará el reglamento Municipal.

Para todas las zonas la contabilización del CUS, será en los siguientes términos: Las edificaciones subterráneas de cualquier uso no computan para efectos del CUS y se consideran subterráneas cuando, por lo menos está bajo tierra, la mitad del nivel más cercano a la superficie; En los predios descendentes con relación al frente más alto del terreno, las edificaciones ubicadas abajo del nivel de la calle sin ser subterráneas, que no sean estacionamientos, computan el 50%-cincuenta por ciento para efectos del CUS; Los cajones de estacionamiento con sus circulaciones, donde se ubiquen

**LA LEY DICE**

no computan para efectos del CUS.

**DEBE DECIR**

no computan para efectos del CUS.

Comentario: Se ha estado prestando a diversas interpretaciones en los predios con doble frente y en esquinas, por lo que se recomienda precisar que se trata del frente más alto del nivel de la calle.

- II. La altura máxima la determinará los planes y programas de desarrollo urbano municipal.

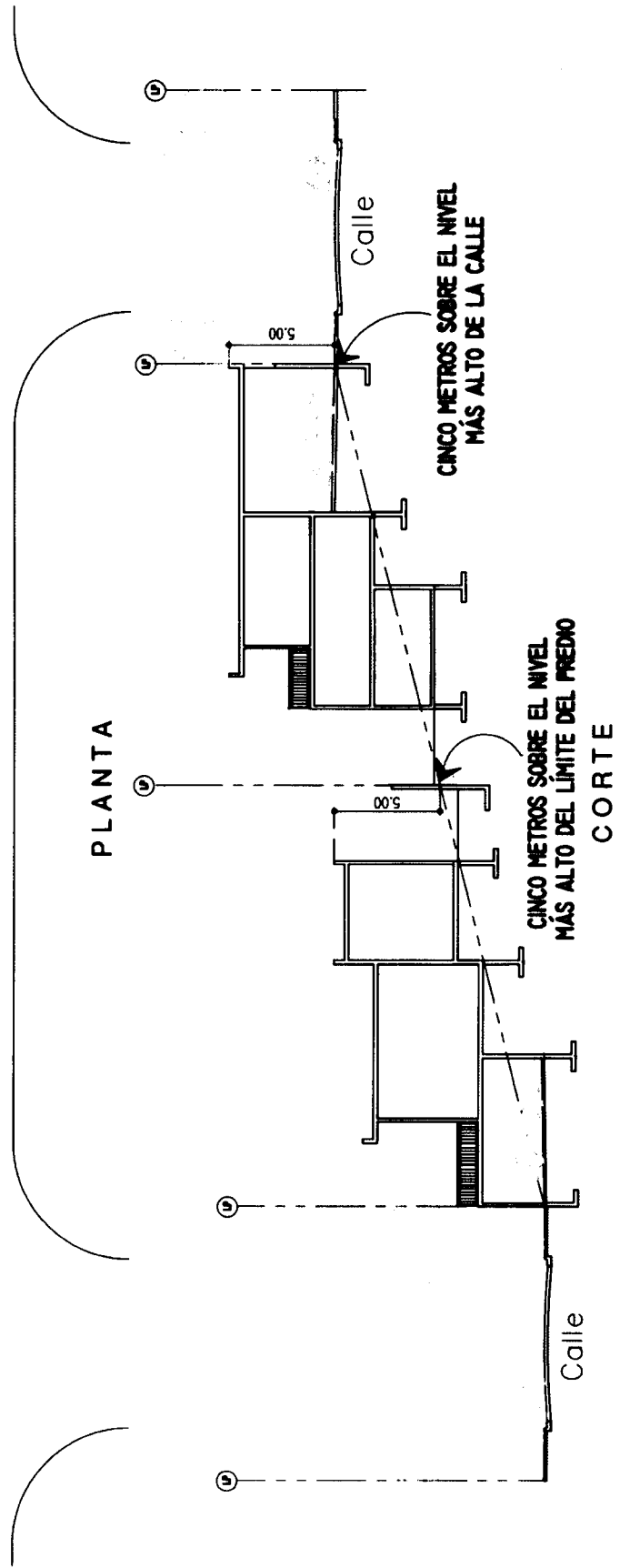
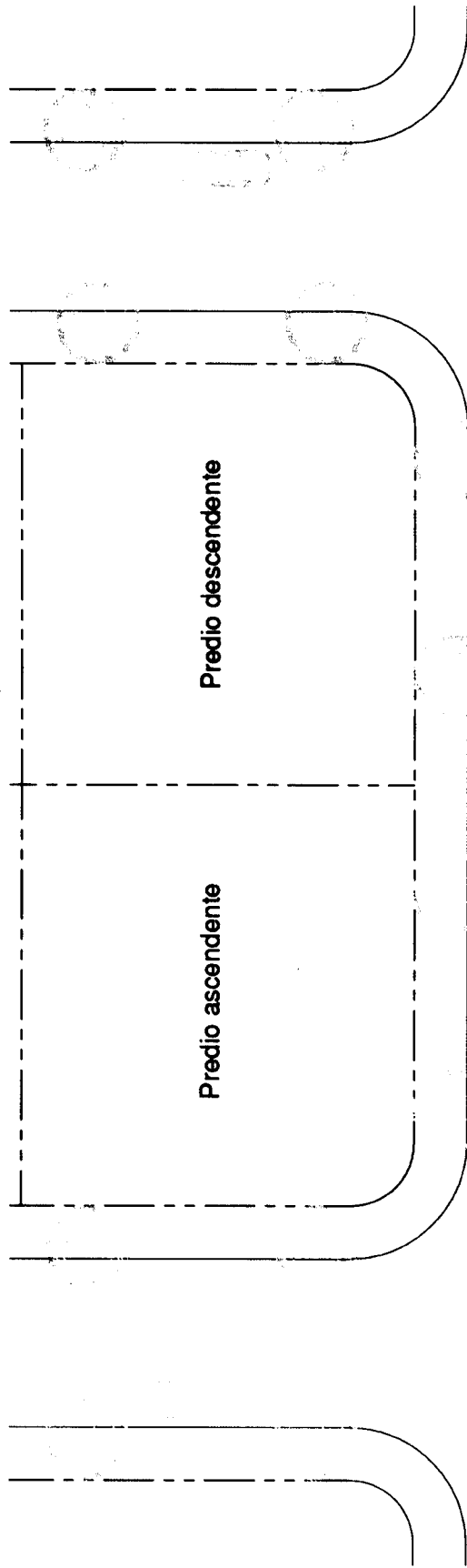
Para todas las zonas la contabilización de la altura, será en los siguientes términos: En los predios descendentes con relación al frente principal, la altura se tomará a partir del nivel superior de la calle; en los predios ascendentes con relación al frente principal, la altura se tomará a partir del nivel de desplante.

- II. La altura la determinará el reglamento Municipal.

Para todas las zonas la contabilización de la altura, será en los siguientes términos: En los predios descendentes con relación al frente más alto del terreno, la altura se tomará a partir del nivel más alto de la calle; en los predios ascendentes con relación al frente más bajo del terreno, la altura se tomará a partir del nivel más alto del límite del predio.

Comentario: También se ha estado prestando a diversas interpretaciones, sobre todo en lo relativo al nivel de desplante, que no es una referencia clara porque en una construcción puede haber varios niveles de desplante, en cambio el nivel más alto de la calle y el nivel más alto del límite del predio, son referencias fijas que no están sujetas a interpretación.

ARTICULO 361, FRACCIONES I, II,  
(EJEMPLO)



### LA LEY DICE

III. En las autorizaciones el número de cajones de estacionamiento requeridos conforme los factores previstos en el reglamento municipal, podrán disminuir como medida de flexibilidad en los siguientes porcentajes:

a) Predios habitacionales multifamiliares y/o mixtos del segmento social:  
hasta 50%-cincuenta por ciento;

b) Predios habitacionales multifamiliares y/o mixtos del segmento medio:.....  
hasta 40%-cuarenta por ciento;

c) Predios habitacionales multifamiliares y/o mixtos del segmento residencial:.....  
hasta 30%-treinta por ciento; y

d) Predios comerciales y/o servicios múltiples agrupados:  
  
hasta 30%-treinta por ciento.

### DEBE DECIR

III. En las autorizaciones el número de cajones de estacionamiento requeridos conforme los factores previstos en el reglamento municipal, podrán disminuir como medida de flexibilidad en los siguientes porcentajes:

a) Predios habitacionales multifamiliares y/o mixtos del segmento social:  
hasta 50%-cincuenta por ciento;

b) Predios habitacionales multifamiliares y/o mixtos del segmento medio:.....  
hasta 40%-cuarenta por ciento;

c) Predios habitacionales multifamiliares y/o mixtos del segmento residencial:.....  
hasta 30%-treinta por ciento;  
y

d) Predios comerciales y/o servicios múltiples agrupados:  
  
hasta 30%-treinta por ciento.

## **LA LEY DICE**

El solicitante podrá prever mayor número de cajones, si así lo desea, en función de la ubicación.

El reglamento municipal podrá considerar mayores porcentajes de disminución, en función de las condiciones de la zona.

Los reglamentos municipales deberán prever que se solicite a los comercios, lugares de servicios y equipamientos que así lo requieran, conforme al estudio de movilidad previsto en el artículo 198 de esta Ley, zonas de carga y descarga, así como zonas de ascenso y descenso de pasajeros.

Se considera predio multifamiliar, cuando tiene más de 1-una vivienda en el lote.

IV. Se agrega

## **DEBE DECIR**

El solicitante podrá prever mayor número de cajones, si así lo desea, en función de la ubicación.

El reglamento municipal podrá considerar mayores porcentajes de disminución, en función de las condiciones de la zona.

Los reglamentos municipales deberán prever que se solicite a los comercios, lugares de servicios y equipamientos que así lo requieran, conforme al estudio de movilidad previsto en el artículo 198 de esta Ley, zonas de carga y descarga, así como zonas de ascenso y descenso de pasajeros.

Se considera predio multifamiliar, cuando tiene más de 1-una vivienda en el lote.

IV. El CAAV lo determinará el reglamento Municipal.

Para todas las zonas la contabilización del CAAV, será en los siguientes términos: Sobre el terreno natural, sobre losas ajardinadas de las edificaciones subterráneas en los términos del Artículo 361, Fracción I de esta Ley, y sobre circulaciones y estacionamientos estructurados como jardines, se aplicará la misma proporción de 1-uno a 1-uno; Sobre losas ajardinadas de azoteas se contabilizará en

## **LA LEY DICE**

## **DEBE DECIR**

proporción de 1-uno a 1.5-uno punto cinco.

La vegetación utilizada podrá ser natural con especies nativas o artificial con autorización del municipio correspondiente.

Los árboles que se planten sobre losas deberán estar en contenedores.

Comentario: Es recomendable que en lo posible, los estacionamientos sean subterráneos y sobre las losas en planta cero se ubiquen los jardines, con la misma jerarquía que si estuvieran sobre el terreno natural. Para las áreas verdes sobre azoteas no tienen el mismo aprovechamiento, por lo tanto es razonable requerir una proporción mayor. Respecto a la vegetación natural o artificial tendrá que ver con la escasez de agua que existe, como es el caso de varios Estados de la Unión Americana, que no permiten o limitan la vegetación natural al interior de los predios. Los árboles deben ubicarse en contenedores para no dañar las estructuras.



**LA LEY DICE**

- V. Se agrega
  
- VI. Se agrega

**DEBE DECIR**

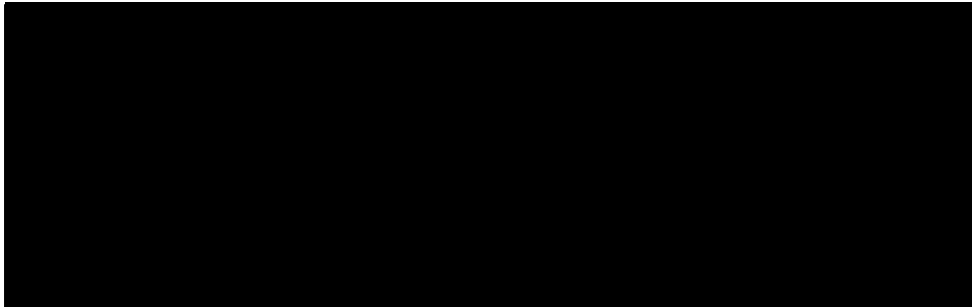
- V. El COS lo determinará el reglamento Municipal.
  
- VI. Los remetimientos los determinará el reglamento Municipal.

**ATENTAMENTE**

Monterrey, Nuevo León, 24 de agosto de 2023

LIC. JOSE ROBERTO ORTIZ RAMONES  
Presidente de la Delegación Nuevo León

Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda



sin anexos