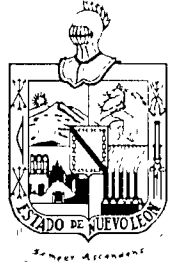


*[Faint handwritten text]*



*[Faint handwritten text]*

**PROMOVENTE:** DIP. IRAÍS VIRGINIA REYES DE LA TORRE, INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA LXXVI LEGISLATURA

**ASUNTO RELACIONADO** MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA A DIVERSOS ARTÍCULOS DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN

**INICIADO EN SESIÓN:** 31 DE JULIO DEL 2024

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

**Mtra. Armida Serrato Flores**

**Oficial Mayor**

**Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se reforma la de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en materia de suspensión definitiva de permisos de construcción**



**PRESIDENCIA DE LA MESA DIRECTIVA DEL  
H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN  
P R E S E N T E.-**

La que suscribe **Diputada Iraís Virginia Reyes de la Torre**, y demás integrantes del Grupo Legislativo de Movimiento Ciudadano, **Dip. Denisse Daniela Puente Montemayor**, **Dip. Sandra Elizabeth Pámanes Ortiz**, **Dip. Tabita Ortiz Hernández**, **Dip. Norma Edith Benítez Rivera**, **Dip. María Guadalupe Guidi Kawas**, **Dip. María del Consuelo Gálvez Conteras**, **Dip. Rosaura Margarita Guerra Delgado**, **Dip. Eduardo Gaona Domínguez**, **Dip. José Juan Tovar Hernández**, **Dip. Roberto Carlos Farías García**, **Dip. Perfecto Agustín Reyes González**, **Dip. Raúl Lozano Caballero**, **Dip. José Alfredo Pérez Bernal** y **Dip. Raymundo Treviño Cavazos**, en conjunto con vecinas y vecinos de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, con fundamento en los artículos 87 y 88 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, correlacionados con los diversos 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 422 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, POR MODIFICACIÓN DEL PRIMER PÁRRAFO Y FRACCIONES III y IV; Y POR ADICIÓN DE LA FRACCIÓN V Y UN SEGUNDO PÁRRAFO.**

Sirve de fundamento a la presente iniciativa, la siguiente:

### **Exposición de Motivos**

.Lamentablemente, al cumplimiento de las condiciones para expedir los permisos y licencias de construcción no se le proporciona suficiente atención, hasta que se pone en riesgo la vida de las personas que habitan o se encuentran cercanas al percance...Este fue el caso de la Ciudad de México en 2017, cuando ocurrió un terremoto que dañó un número considerable de inmuebles, algunos por el fenómeno natural, otros por la falta de la revisión de los requisitos de construcción, como fue el caso de : construir edificios con más pisos de los reglamentariamente permitidos en una zona específica.

Como respuesta, a finales del 2022, el Gobierno de la Ciudad de México informó de la habilitación de una aplicación para reportar irregularidades en la construcción, principalmente de los edificios construidos que excedían los pisos autorizados. Con

## **Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se reforma la de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en materia de suspensión definitiva de permisos de construcción**

esta forma de participación ciudadana la autoridad podrá enterarse de asentamientos irregulares y construcciones sin apegarse a la normativa, vigente. Por otra parte, recientemente, en la Ciudad de Monterrey se detectaron 60 edificios con irregularidades en instalaciones de agua y drenaje en 14 de 30 desarrollos inmobiliarios revisados por los Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey. Ante ello, se firmaron convenios con las autoridades municipales para ejecutar obras de infraestructura y regularizarlos. La revisión arrojó que los edificios contaban con factibilidad, pero no realizaron los trabajos de infraestructura requeridos, para funcionar adecuadamente, con ambos servicios.

Para atender y solucionar este tipo de problemáticas, el R. Ayuntamiento de Monterrey aprobó un acuerdo en agosto de 2022, para coordinarse con Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, considerando que, gran parte de los edificios se encuentran en preventa, sin las condiciones necesarias para ser habitables.

De igual manera, a inicios del presente año, los medios de comunicación informaron sobre la venta de inmuebles cercanos al Topo Chico, en deplorables condiciones, sin paredes estables, otras inconclusas, sin títulos de propiedad y algunas incluso ubicadas en la zona ecológica protegida de la “Reserva Estatal de Topo Chico”, que se considerara una zona de riesgo, y por lo mismo, no se permite legalizar; ni tampoco construir en ese lugar.

Las irregularidades en materia de desarrollo urbano representan un cáncer que se arrastra en Monterrey desde administraciones anteriores. En algunos casos se evidencia que se convalidaron por funcionarios corruptos; en otros, se requiere modificar los proyectos de construcción.

De los aproximadamente 380 permisos de construcción, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey, estimó en agosto del 2022, que en todos existen irregularidades, la mayoría relacionadas con la problemática del transporte urbano y la falta de manifestación de impacto ambiental.

.En este sentido, y considerando que la falta de requisitos para construcción y uso de suelo, constituyen violaciones al derecho humano al medio ambiente sano, tutelado por el artículo 44 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; además de representar un riesgo a la integridad de las y los nuevoleonenses, la presente iniciativa propone reformar el artículo 422 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, para

**Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se reforma la de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en materia de suspensión definitiva de permisos de construcción**

que la ciudadanía denuncie construcciones y cambios de uso de suelo que no se ajusten a la ley. De esta manera, la autoridad podrá suspender de manera provisional los trabajos de construcción. Cuando esto suceda, la autoridad otorgaría un plazo razonable, para completar los requisitos, con el fin de reiniciar la construcción. En caso contrario, se cancelaría la obra de manera definitiva.

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

Texto vigente:	Texto propuesto:
<p>Artículo 422. La persona que considere que se han autorizado o se están llevando a cabo, construcciones, fraccionamientos, conjuntos, condominios cambios de usos del suelo o de uso de edificación, destinos del suelo, actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones de esta Ley, a los planes de desarrollo urbano aplicables, tendrá derecho a denunciar y exigir a la autoridad competente para que se dé inicio al procedimiento administrativo correspondiente y se lleven a cabo las suspensiones, demoliciones o modificaciones u otras medidas o sanciones, que sean necesarias para cumplir con los citados ordenamientos, cuando:</p> <p>I. Se demuestre un deterioro en la calidad de vida de los asentamientos humanos de la zona;</p> <p>II. Causen o puedan causar un daño al Estado o Municipio;</p> <p>III. Causen o puedan causar un daño en su patrimonio; y</p> <p>IV. Produzcan daños en bienes considerados de valor cultural o natural en el Estado, incluyendo el deterioro de la</p>	<p>Artículo 422. La persona que considere que se han autorizado o se están llevando a cabo, construcciones, fraccionamientos, conjuntos, condominios, cambios de usos del suelo o de uso de edificación, destinos del suelo, actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones de la esta Ley <b>u otras de observancia obligatoria relativas al desarrollo urbano</b>, que resulten aplicables, tendrá derecho a denunciar y exigir a la autoridad competente, para que se inicie el procedimiento administrativo correspondiente y se lleven a cabo las suspensiones, demoliciones o modificaciones u otras medidas o sanciones, que sean necesarias para cumplir con los citados ordenamientos, cuando:</p> <p>I.- a II...</p> <p>III. Causen o puedan causar un daño en su patrimonio;</p> <p>IV. Produzcan daños en bienes considerados de valor cultural o natural en el Estado, incluyendo el deterioro de la</p>

**Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se reforma la de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en materia de suspensión definitiva de permisos de construcción**

<p>imagen urbana de los centros de población.</p> <p>En caso de que se expidan licencias, permisos o autorizaciones contraviniendo lo anterior, estas serán nulas y no producirán efecto jurídico alguno y los servidores públicos que las otorgaron incurrirán en responsabilidades y serán sancionados conforme a la legislación en la materia.</p> <p>Este derecho se ejercerá ante las autoridades competentes o sus superiores inmediatos, quienes oirán previamente a los interesados y en su caso a los afectados y deberán resolver en un término no mayor de 30-treinta días naturales, contados a partir de la fecha de recepción del escrito.</p>	<p>imagen urbana de los centros de población; y</p> <p><b>V.- La construcción no cuente con los permisos o licencias, en términos de la normatividad aplicable, o se localice en un terreno irregular o inestable.</b></p> <p><b>En el caso a que se refiere la fracción anterior, la autoridad municipal competente, suspenderá la obra provisionalmente y de estimarlo procedente, concederá un plazo razonable, para su regularización. Si concluido el plazo, persisten las irregularidades, suspenderá de forma definitiva los trabajos.</b></p> <p>...</p> <p>...</p>
--	---

**La presente iniciativa fue dada de baja de conformidad con el artículo 46 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León. En consecuencia, quienes suscriben la presente iniciativa la presente a esta soberanía para su dictaminación.**

Por lo anteriormente expuesto y fundado, solicitamos de la manera más atenta, a la Presidencia, dictar el trámite legislativo que corresponda, a efecto de que se apruebe en sus términos, el siguiente:

**Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se reforma la de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en materia de suspensión definitiva de permisos de construcción**

**Decreto**

Artículo Único. - Se reforma el artículo 422 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por modificación de su primer párrafo y de las fracciones III y IV; y por adición de la fracción V, con un segundo párrafo, para quedar como sigue:

Artículo 422. Cuando la persona que considere que se han autorizado o se están llevando a cabo, construcciones, fraccionamientos, conjuntos, condominios, cambios de usos del suelo o de uso de edificación, destinos del suelo, actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones de esta Ley u otras de observancia obligatoria relativas al desarrollo urbano, que resulten aplicables, tendrá derecho a denunciar y exigir a la autoridad competente, para que se inicie el procedimiento administrativo correspondiente y se lleven a cabo las suspensiones, demoliciones o modificaciones u otras medidas o sanciones, que sean necesarias para cumplir con los citados ordenamientos, cuando:

I.- a II.-...

III. Causen o puedan causar un daño en su patrimonio;

IV. Produzcan daños en bienes considerados de valor cultural o natural en el Estado, incluyendo el deterioro de la imagen urbana de los centros de población; y

V.- La construcción no cuente con los permisos o licencias, en términos de la normatividad aplicable, o se localice en un terreno irregular o inestable.

En el caso a que se refiere la fracción anterior, la autoridad municipal competente, suspenderá la obra provisionalmente y de estimarlo procedente, concederá un plazo razonable, para su regularización. Si concluido el plazo, persisten las irregularidades, suspenderá de forma definitiva los trabajos.

...


...

**Transitorio**

**Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se reforma la de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en materia de suspensión definitiva de permisos de construcción**

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

Monterrey, Nuevo León, a fecha de su entrega

  
**Dip. Iris Virginia Reyes de la Torre**

**Dip. Eduardo Gaona Domínguez**

**Dip. Sandra Elizabeth Pámanes Ortiz**

**Dip. Tabita Ortiz Hernández**

**Dip. Denisse Daniela Puente  
Montemayor**

**Dip. Norma Edith Benítez Rivera**

**Dip. María Guadalupe Guidi Kawas**

**Dip. María del Consuelo Gálvez  
Contreras**

**Dip. Carlos Rafael Rodríguez Gómez**

**Dip. Roberto Carlos Farías García**

**Dip. Héctor García García**

**Integrantes del Grupo Legislativo de Movimiento Ciudadano  
LXXVI Legislatura del H. Congreso del Estado de Nuevo León**

