

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA LA LEY DE  
ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO  
URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, EN LO RELATIVO A LOS VENEROS  
EN OBRAS NUEVAS DE CONSTRUCCIÓN.

**DIPUTADA IVONNE LILIANA ÁLVAREZ GARCÍA**  
**PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL**  
**H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**  
**P R E S E N T E .-**



Las suscritas Diputadas Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Irais Virginia Reyes de la Torre, Sandra Elizabeth Pámanes Ortiz, Tabita Ortiz Hernández, Norma Edith Benítez Rivera, María Guadalupe Guidi Kawas, María del Consuelo Gálvez Contreras y Diputados Eduardo Gaona Domínguez, Carlos Rafael Rodríguez Gómez, Roberto Carlos Farías García y Héctor García García, integrantes del Grupo Legislativo de Movimiento Ciudadano perteneciente a la LXXVI Legislatura al H. Congreso, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 68 y 69 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, sometemos a la consideración de esta Honorable Asamblea, la presente Iniciativa con proyecto de Decreto por el que se reforma la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León**, al tenor de la siguiente:

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Para nadie es noticia la severa crisis del agua que vive Nuevo León, en particular en los municipios integrantes del área metropolitana. Los esfuerzos del Gobierno del Estado por abastecer de agua potable y para uso doméstico han sido titánicos y dignos de reconocimiento, pero está para todos claro que, ante la falta de lluvias provocada por la sequía intensa, resulta por demás complejo garantizar la disponibilidad del líquido en el inmediato plazo.

Diversos medios de comunicación han atestiguado el hallazgo de yacimientos de agua en el subsuelo, producto de la excavación de cimientos en distintas áreas de la Zona Metropolitana, en las obras de construcción de edificios, lo que constituye un alivio, pues toda acumulación del vital líquido debe aprovecharse en esta crisis.

No obstante, debido a la falta de un criterio legal -un vacío legal- dichas aguas son desperdiciadas arrojándose al suelo, perdiéndose, lamentablemente, sin remedio. La autoridad no puede permanecer pasiva ante este desperdicio del vital líquido, máxime en los tiempos que corren.

Corresponde al Estado, en coordinación con los municipios, la rectoría del desarrollo urbano, el uso de suelo y la regulación de lo concerniente a la transformación del entorno por medio de la construcción y los asentamientos humanos, al tenor de lo dispuesto en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 132 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, la Ley General de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y demás dispositivos correlativos aplicables.

Al tenor del mencionado artículo 115, corresponde a los municipios regular el uso de suelo en su territorio, de conformidad con las leyes de la materia; por su parte, el dispositivo 132 de la Constitución local dispone, en su fracción II, inciso d) la facultad a cargo de municipio de "autorizar, controlar y vigilar, por conducto del Ayuntamiento o por la autoridad que señalen las normas de carácter general, la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia y dentro de sus respectivos territorios."

Lo anterior determina la corresponsabilidad entre el Estado y los municipios, no sólo en la determinación del uso de suelo: el Estado participando por medio de la expedición de normas de carácter general, y el municipio por medio de la determinación del uso de suelo, por lo tanto, podemos válidamente concluir que ha sido intención del Constituyente Permanente que la vigilancia en materia del desarrollo urbano, desde la etapa de planeación hasta la de ejecución, se ejerza de manera coordinada entre ambas.

Concretamente, la ley local en materia de desarrollo urbano contempla, en su artículo 202, que “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.”

En dicho dispositivo se regula, además, lo siguiente:

Son acciones de crecimiento en un Centro de Población las siguientes:

- I. El fraccionamiento del suelo;
- II. El fraccionamiento, urbanización del suelo y construcción de viviendas o conjunto habitacional;
- III. La construcción de viviendas;
- IV. La construcción de edificios industriales y similares;
- V. La construcción de edificios comerciales y de servicios;
- VI. La construcción de equipamiento urbano;
- VII. La construcción de vías públicas y obras complementarias;
- VIII. La construcción de infraestructura y obras complementarias;
- IX. Las subdivisiones, relotificaciones, parcelaciones y fusiones de lotes o predios ubicados dentro de las áreas urbanas y de reserva para el crecimiento urbano; y
- X. Los usos del suelo urbano con o sin construcciones.

Particularmente en la etapa de construcción, a la cual se refieren las fracciones II a VIII del citado artículo, que podría presentarse la eventualidad de encontrar afluentes hídricos en el subsuelo, como ha sido informado recientemente en numerosos medios de comunicación en la localidad.

Por su parte, el artículo 237 del mismo cuerpo normativo señala las obligaciones a cargo de autoridades o de particulares que pretendan llevar a cabo una obra de construcción o de edificación, siendo éstas las siguientes:

- I. Sujetarse a los planes y programas de desarrollo urbano y la zonificación establecida en los mismos;
- II. Respetar los alineamientos de las vías públicas o de comunicación con su anchura correspondiente o prevista, quedando prohibida la obstrucción de esas vías, así como la de cauces pluviales y cañadas;
- III. Sujetarse a la densidad y los coeficientes de ocupación y utilización del suelo tal y como aparezcan en el plan o programa de desarrollo urbano aplicable;
- 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 ésta Ley;
- V. Se pagarán los derechos o cuotas de incorporación a los servicios públicos que corresponda. Ambos requisitos se tendrán por satisfechos, si el terreno estuviera incluido en fraccionamiento u otras formas a través de las cuales se hubieren cumplido tales obligaciones;
- VI. Las áreas libres de las edificaciones deberán ser arborizadas y ajardinadas en la proporción adecuada al tipo de edificación, magnitud y uso;
- VII. Contar con los accesos adecuados y los espacios para estacionamiento en las cantidades requeridas por la dimensión y utilización de la edificación y tipo de zona. En los predios fuera de fraccionamiento autorizado se realizarán las adecuaciones viales y señalamientos que se determinen en el estudio de movilidad emitido conforme lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley;
- VIII. Contar con iluminación y ventilación natural por medio de ventanas que den directamente a la vía pública, a patios interiores o espacios abiertos, salvo en los casos que por su naturaleza no las requieran;
- IX. Realizarse bajo las especificaciones que permitan prevenir y combatir los riesgos de incendios, según el tipo de utilización de la edificación;
- X. Cumplir las especificaciones necesarias para la estabilidad estructural y servicio o función de sus diversos elementos e instalaciones según las normas técnicas y

previsiones de seguridad, salubridad, comodidad y estética, acordes con su magnitud, uso, destino y ubicación signadas por perito responsable, en términos del reglamento de construcción del Municipio correspondiente. Las dedicadas a fines públicos o de servicio al público deberán contar con rampas o soluciones para facilitar el acceso, circulación o uso, según el caso, a personas con discapacidad, sistemas de seguridad contra incendios incluidas escaleras y puertas de emergencia;

XI. Realizarse bajo criterios de sustentabilidad, de tal forma que permitan un máximo confort para sus usuarios con el mínimo uso de los recursos naturales; en uso de energía, agua e iluminación;

XII. Las instalaciones deberán incluir aparatos sanitarios de consumo bajo de agua, accesorios, materiales y especificaciones para el aprovechamiento racional del agua y que eviten dispendios y fugas, todo bajo el nuevo enfoque de desarrollo sustentable;

XIII. Realizarse y utilizarse bajo especificaciones que permitan prevenir y controlar los riesgos de contaminación, sujetándose a las Leyes aplicables;

XIV. En los casos de instalación y construcción de anuncios panorámicos por seguridad y protección deben contar con una memoria de cálculo estructural firmada por un profesionista responsable que garantice una resistencia mínima de los componentes físicos de soporte de los anuncios de 120 Km./hr contra el viento; y

XV. Contar, desde el inicio hasta la conclusión de la obra y mantener en todo momento a la vista del público, en el exterior del inmueble, en lugar de fácil acceso de la obra, una lona de materiales ecológicos la cual también deberá ser reciclable, fabricada con materiales biodegradables que no contengan sustancias tóxicas o nocivas para la salud o el medio ambiente, como también resistente a la intemperie de un metro cuadrado, que contenga los datos esenciales que permitan identificar el número de la Licencia o Permiso de Construcción o Edificación, otorgada por la Autoridad Competente, su vigencia, así como el tipo de obra, el uso o destino del suelo, giro de que se trate, y el nombre de la persona responsable de la construcción, quien lo será también de verificar el cumplimiento de esta disposición.

Se agrega tabla comparativa de la Reforma propuesta:

**Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León**

Ley Actual	Propuesta de Iniciativa
<p>Artículo 237. (...)</p> <p>I. a XV. (...)</p> <p><b>Sin Correlativo</b></p>	<p>Artículo 237. (...)</p> <p>I. a XV. (...)</p> <p>XVI.- Para el caso de que en cualquier etapa del proceso de construcción o edificación a que se refiere el presente artículo, se encuentren afluentes de agua subterránea, el particular o la autoridad que lleve a cabo la construcción o edificación, deberá informar inmediatamente a Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, Institución Pública Descentralizada, a fin de que ésta dicte las medidas necesarias para la captación y preservación del líquido y los términos en que se deberán llevar a cabo, con cargo al desarrollador de la construcción o edificación, y asimismo, deberá informar a la autoridad municipal correspondiente encargada del desarrollo urbano, para que esté actualizada de la situación generada en el proceso constructivo de dicha obra. Las medidas de remediación dictadas por la autoridad competente serán obligatorias para la continuación de la obra y deberán realizar en la forma y términos establecidos. El incumplimiento de lo ordenado por la autoridad será equiparable a lo establecido en la fracción I del artículo 382 de este mismo ordenamiento y se sancionará conforme a las disposiciones aplicables.</p>

Por lo anterior, quienes suscribimos la presente iniciativa consideramos necesario adicionar un párrafo final al artículo citado, a fin de precisar que, en cualquier etapa del proceso de construcción, al encontrarse afluentes hídricos deberá informarse a la empresa paraestatal denominada “Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey,” O.P.D., así como a la autoridad municipal encargada del desarrollo urbano, a fin de proveer lo necesario para la preservación del líquido y enterar al municipio de dicha circunstancia, para los efectos legales a que haya lugar.

## DECRETO

**Único.-** Se adiciona la fracción XVI del artículo 237 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, para quedar como sigue:

Artículo 237. (...)

I. a XV. (...)

**XVI.-** Para el caso de que en cualquier etapa del proceso de construcción o edificación a que se refiere el presente artículo, se encuentren afluentes de agua subterránea, el particular o la autoridad que lleve a cabo la construcción o edificación, deberá informar inmediatamente a Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, Institución Pública Descentralizada, a fin de que ésta dicte las medidas necesarias para la captación y preservación del líquido y los términos en que se deberán llevar a cabo, con cargo al desarrollador de la construcción o edificación, y asimismo, deberá informar a la autoridad municipal correspondiente encargada del desarrollo urbano, para que esté actualizada de la situación generada en el proceso constructivo de dicha obra.

Las medidas de remediación dictadas por la autoridad competente serán obligatorias para la continuación de la obra y deberán realizar en la forma y términos establecidos. El incumplimiento de lo ordenado por la autoridad será equiparable a lo establecido en la fracción I del artículo 382 de este mismo ordenamiento y se sancionará conforme a las disposiciones aplicables.

## TRANSITORIOS

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

**Segundo.-** Envíese al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Estado y para los efectos legales a que haya lugar.

Monterrey, Nuevo León, Agosto de 2022

Atentamente

  
Dip. Brenda Lizbeth Sánchez Castro

Dip. Eduardo Gaona Domínguez

Dip. Sandra Elizabeth Pámanes Ortiz

Dip. Norma Edith Benítez Rivera

  
Dip. Tabita Ortiz Hernández

  
Dip. Irais Virginia Reyes de la Torre

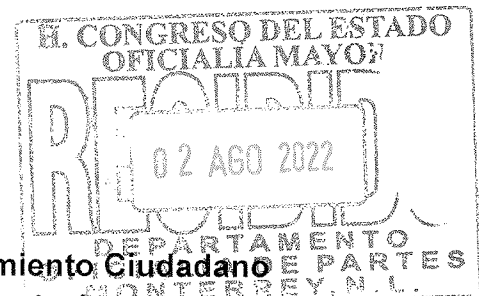
Dip. María Guadalupe Guidi Kawas

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  
H. Congreso del Estado de Nuevo León