

## **HONORABLE ASAMBLEA:**

A la **Comisión de Desarrollo Urbano**, le fue turnado en fecha **23 de junio de 2010**, para su estudio y dictamen, el expediente número **6433/LXXII**, el cual contiene un escrito signado por los C.C. Diputados integrantes del Grupo Legislativo del Partido Revolucionario Institucional a la LXXII Legislatura al H. Congreso del Estado de Nuevo León, mediante el cual proponen la aprobación de un **Punto de Acuerdo para que esta Soberanía realice un atento y respetuoso exhorto al R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, para que analice el apego legal con que se realizaron las modificaciones al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de dicho Municipio, respecto al aumento de la densidad permitida para la Zona Valle Oriente, conforme a lo señalado en los artículos 82, 117, 125, 204, 228 y 321 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.**

## **ANTECEDENTES:**

Manifiestan los promoventes que en fecha 07 de mayo del presente año se publicó en el Periódico Oficial del Estado, las modificaciones aprobadas por el R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo, sobresaliendo una modificación en particular, la relativa al cambio de densidad del Polígono de terrenos de la Zona de Valle Oriente.

Aseveran que dicha reforma tiene un vicio de fondo dentro de su proceso de modificación, resultando contraria a derecho, toda vez que el citado

Reglamento fue reformado sin haber observado lo que establecía el Plan de Desarrollo Urbano de este municipio, como lo marca la ley de la materia.

Citan que es importante señalar que la autoridad municipal tiene plena facultad de modificar las densidades de zonas y predios, siempre y cuando se contemplen en los planes y programas de desarrollo urbano de los municipios, justo como lo establece el numeral 49 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, debido a que en los planes y programas se contemplan las normas generales de las densidades de las zonas urbanas, y antes de que sea modificado cualquier reglamento municipal de zonificación o usos de suelo se debe acatar lo señalado en los planes y programas impetrados.

Mencionan que el cambio de densidad de la Zona de Valle Oriente, debe estar establecida en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro 2024, de lo contrario dichas adecuaciones son ilegales e inaplicables.

Destacan que resulta "sospechoso", "dudoso" y "risible" que el día 05 de mayo del presente año, el Presidente Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, Ing. Mauricio Fernández Garza, haya declarado ante los medios de comunicación que se manifestaba en contra de las modificaciones realizadas al Reglamento en cuestión, e iniciaría una consulta pública, mientras que el Secretario del Ayuntamiento solicitaba ese mismo día que se publicarían las reformas aprobadas en el Periódico Oficial del Estado de manera urgente para el día 07 de mayo de 2010, es decir, dos días después de declarar su rechazo al cambio.

Desprenden que desgraciadamente lo único que denota dicho asunto es un pleito arreglado en el que el único perjudicado es el ciudadano.

Refieren que llama la atención que con posterioridad al haberse realizado las modificaciones al citado ordenamiento municipal, un importante desarrollador solicitara una "rectificación" de uso de suelo de 42 permisos para área habitacional, cuando apenas en el mes de noviembre del 2009, había solicitado esas mismas 42 solicitudes. Lo que llama aún más la atención, es que ese constructor ha desarrollado complejos habitacionales, como centros comerciales en el Estado, principalmente en los municipios de San Pedro Garza García y San Nicolás de los Garza, ambos gobernados por Presidentes Municipales de extracción panista.

Advierten que respecto de la supuesta "rectificación de uso de suelo" que ese constructor presentó ante el R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, dicha figura es jurídicamente inexistente, ya que no aparece en la legislación en la materia, por lo que el particular tuvo que haber solicitado de nuevo los permisos de uso de suelo con la nueva modificación al aumento de densidad dicha zona.

Aclaran que no están en contra del desarrollo de inmuebles comerciales o habitacionales, dado a que es lo que demanda la sociedad hoy en día, lo que rechazan tajantemente es la manera en que se llevó la modificación del aumento a la densidad en el Polígono de Valle Oriente en el Reglamento antes mencionado, además de las implicaciones legales que pudieran devenir por haber realizado la modificación al reglamento sin antes haber hecho lo propio con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal.

Agregan, que resulta bastante suspicaz y dudoso que una vez publicada la reforma, el Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, sometiera a una "Consulta Ciudadana" dichas reformas, cuando en la práctica la consulta a los ciudadanos, se realiza antes de aprobar cambios a los ordenamientos legales, ante este hecho y por interés personal, un constructor se inconformó ante el Tribunal de Justicia Administrativa, para detener dicha consulta, esto bajo el argumento de que no fue atendido su derecho de audiencia, a lo que el Tribunal resolvió en sentido favorable.

Aseguran que lo anterior demuestra que existe una presunta deficiencia jurídica intencional en los actos que el Municipio realiza a fin de beneficiar interés de particulares, pues realiza reformas sin atender el procedimiento legal correspondiente para el cambio las densidades de zonas, después inicia una consulta ciudadana que posteriormente el Tribunal de Justicia Administrativa suspende, beneficiando con ello a un constructor de la zona valle oriente, situación que a todas luces parece bastante parcial y en perjuicio de los ciudadanos, pues da la impresión de un "pleito arreglado".

Concluyen manifestando que como legisladores siempre se manifestaran en contra de las ilegalidades o de los intereses personales que llegaran a existir en ese tipo de escenarios, reafirmando el compromiso y obligación de velar por el bienestar de la ciudadanía y la correcta aplicación de las leyes.

Conforme a lo anterior, proponen la aprobación del Punto de Acuerdo, con el objeto y finalidad que quedaron precisados en el proemio del presente dictamen.

## **CONSIDERACIONES:**

Esta Comisión de Desarrollo Urbano se encuentra facultada para conocer del asunto que le fue turnado, de conformidad con establecido por el artículo 70, fracción VIII, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Nuevo León, y 39, fracción VIII, inciso e), del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, derivado de lo cual sometemos al Pleno las siguientes consideraciones:

Una adecuada planeación del desarrollo urbano municipal es una función elemental que debe realizar el gobierno municipal para lograr el mejor aprovechamiento de los recursos con los que cuenta y conducir el crecimiento ordenado de sus centros de población, atendiendo las demandas de obras, bienes y servicios que requiera la comunidad.

En este sentido, el desarrollo urbano no surge espontáneamente, sino que debe ser planeado, teniendo como objetivo lograr el crecimiento ordenado de los asentamientos humanos, de los centros de población, y de sus elementos físicos, tales como vivienda, infraestructura urbana y servicios públicos, todo ello en armonía con el medio ambiente y en función de sus recursos naturales.

Dicha actividad comprende la actividad coordinada del gobierno y la comunidad del municipio, dirigida a planear, ejecutar y controlar las acciones de ordenamiento y regulación del proceso de urbanización, de acuerdo al desarrollo socioeconómico del municipio y enmarcado dentro de un orden jurídico establecido.

Sobre al particular, el artículo 115, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos determina la responsabilidad de los municipios en materia de planeación del desarrollo urbano municipal, señalando lo siguiente:

*"Los municipios, en términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; controlar y regular la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; otorgar licencias y permisos para construcciones y participar en la creación y administración de zonas de reserva ecológica".*

Así, en el uso de sus facultades el R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, en su sesión de fecha 26 de marzo de 2010, aprobó la consulta pública de la Iniciativa de Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio para ese Municipio, consulta que fue publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 31 del mismo mes y año, siendo su propósito fundamental, a decir de la exposición de motivos de dicha iniciativa, el realizar y cumplir las reformas necesarias para ajustar dicho reglamento a las disposiciones de la nueva Ley de Desarrollo Urbano del Estado.

No obstante, de un análisis más profundo al Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual fue aprobado en sesión del R. Ayuntamiento de ese Municipio en fecha 05 de mayo de 2010 y publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 061, de

fecha 07 de mayo de 2010, es posible advertir que, sirviendo de argumento la adecuación de la citada reglamentación municipal conforme a las disposiciones del nuevo marco jurídico en materia de desarrollo urbano, se introdujo ilegalmente la permisiva para incrementar al doble la densidad señalada en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio para los predios o lotes con uso mixto ubicados en el polígono Valle Oriente.

En efecto, el artículo 59, último párrafo, del citado Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de ese Municipio, establece que:

***“En los predios o lotes con uso mixto ubicados en el Polígono Valle Oriente, podrá duplicarse la densidad de metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda que se indica en el Plan”.***

En este sentido, el artículo 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos dispone que la zonificación deberá establecerse en los planes o programas de desarrollo urbano respectivos, en la que se determinarán, entre otros, las densidades de población y de construcción.

Por su parte, Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en su artículo 82, establece que los planes de desarrollo urbano de los centros de población, derivados de los planes municipales de desarrollo urbano, deberán contener, entre otros, las densidades de población y de construcción.

Es decir, las leyes de la materia disponen que la densidad se establece en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano, no en el Reglamento, este último solamente debe repetir, aclarar o precisar los usos y destinos del suelo, los

valores de densidad previstos para una determinada zona, entre otros aspectos.

De igual manera, al haber introducido la disposición en comento, el R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León infringió lo dispuesto por el artículo 58 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, el cual precisa que:

*“La modificación total o parcial de los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, o de los planes sectoriales se llevará a efecto mediante el mismo procedimiento que para su aprobación, publicación y registro se llevó a cabo”.*

Si lo que se quiere es aumentar la densidad prevista en el respectivo Plan para una determinada zona, el Municipio debe de respetar el procedimiento para la modificación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, previsto en los artículos 54, 56, 57, 58 y 59 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado.

Consecuentemente, al estar debidamente fundamentado el Punto de Acuerdo que nos fue propuesto, los integrantes de la Comisión Dictaminadora consideramos que el mismo debe ser aprobado con algunas precisiones de optimización sintáctica que permitirán una mayor claridad del mismo, mismas que se realizan conforme lo dispuesto en el artículo 109 del Reglamento Interior del Congreso del Estado.

En virtud de las consideraciones vertidas en el cuerpo del presente dictamen, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, sometemos a la consideración de esta Soberanía el siguiente proyecto de:

## ACUERDO

**PRIMERO.** Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 7 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se instruye a la Auditoría Superior del Estado, para que solicite al R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, le sea remitido el expediente integro que contenga las constancias y demás documentales relativas al proceso de modificaciones al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo, respecto al aumento de la densidad en la Zona de Valle Oriente, a fin de que conforme a lo señalado en los artículos 54, 56, 57, 58, 59, 82, 125, 204, 228 y 321 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, verifique la legalidad o ilegalidad de dicho proceso, de las autorizaciones de “cambio de uso de suelo” que se hubieren otorgado con apego a dichas modificaciones, el fincamiento de las responsabilidades a que haya lugar y, en su caso, la determinación de obligar a la autoridad competente a la corrección de las deficiencias observadas.

**SEGUNDO.** Remítase copia del presente acuerdo, así como del expediente de mérito, al Titular de la Auditoría Superior del Estado, por conducto de la Comisión de Vigilancia, así como al R. Ayuntamiento de Pedro Garza García, Nuevo León, Nuevo León, para su conocimiento y fines precisados con anterioridad.

Monterrey, Nuevo León

**COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO**

**PRESIDENTE:**

DIP. HÉCTOR JULIÁN MORALES RIVERA

**VICE-PRESIDENTE**

**SECRETARIO**

DIP. ERNESTO ALFONSO ROBLEDO  
LEAL

DIP. SONIA GONZÁLEZ QUINTANA

**VOCAL**

**VOCAL**

DIP. TOMÁS ROBERTO MONTOYA DÍAZ

DIP. JESÚS RENE TIJERINA CANTÚ

**VOCAL**

**VOCAL**

DIP. MARÍA DE JESÚS HUERTA REA

DIP. JOSÉ ELIGIO DEL TORO OROZCO

**VOCAL**

DIP. HERNÁN ANTONIO BELDEN  
ELIZONDO

**VOCAL**

DIP. VICTOR OSWASLDO FUENTES  
SOLÍS

**VOCAL**

DIP. VÍCTOR MANUEL PÉREZ DÍAZ

**VOCAL**

DIP. JORGE SANTIAGO ALANÍS  
ALMAGUER