

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:

NEGRO	SE CONSERVA
VERDE	SE AGREGA
ROJO	SE ELIMINA
AZUL	COMENTARIOS

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.

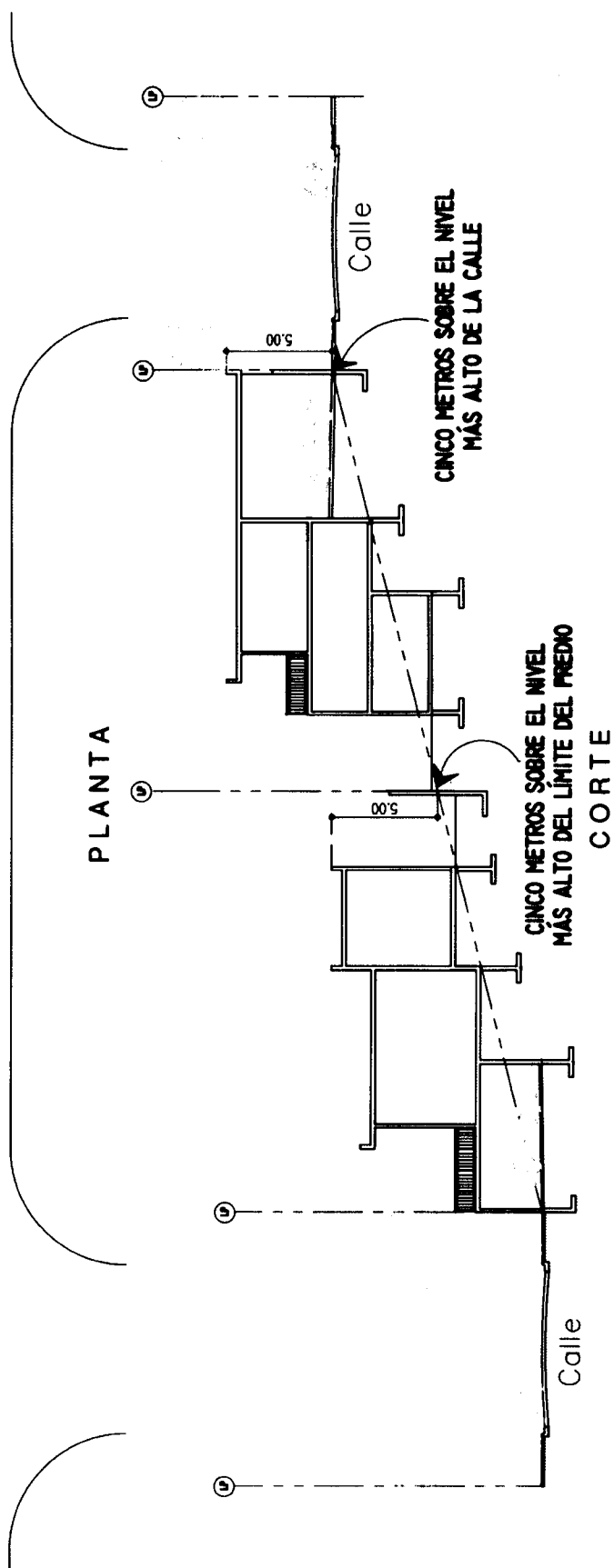
Para todas las zonas la contabilización de la altura, será en los siguientes términos: En los predios descendentes con relación al frente principal, la altura se tomará a partir del nivel superior de la calle; en los predios ascendentes con relación al frente principal, la altura se tomará a partir del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

The diagram shows a road layout with two lanes. The left lane is labeled "Predio ascendente" and the right lane is labeled "Predio descendente". Both labels are written vertically. The lanes are separated by a dashed line. The road has rounded ends on the right side. There are some faint, illegible markings on the left side of the diagram.



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 lasas 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 lasas 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



28 en anexos 2



H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
LXXVI LEGISLATURA

OFICIALÍA MAYOR

- Oficio signado por el C. Lic. Bernardo Jaime González Garza, Secretario del Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante el cual informa que en Sesión de Cabildo se aprobó otorgar la Concesión de Uso, Aprovechamiento y Explotación a favor del Organismo Público Descentralizado denominado Servicios de Salud del Estado de Nuevo León, un área municipal ubicada en la Calle Plomo entre Platino y Uranio No. 502 del Fraccionamiento Fomerrey XXII (ahora San Pedro 400), en dicha municipalidad, asignándole el número de Expediente 17379/LXXVI.
- Oficio signado por el C. Lic. José Roberto Ortiz Ramones, 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, al cual le fue asignado el número de Expediente 17381/LXXVI.

Al respecto, se informa que dicha documentación ha sido previamente digitalizada y se ofrece para su descarga a través del Código QR aquí proporcionado, mismo que permanecerá habilitado por los próximos 7 días naturales.

Reitero a Usted mi consideración y respeto.

ATENTAMENTE

Monterrey, N.L., a 30 de agosto de 2023

MTRA. ARMIDA SERRATO FLORES
LA OFICIAL MAYOR



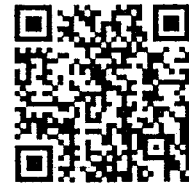
H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
LXXVI LEGISLATURA

OFICIALÍA MAYOR

C. DIP. MAURO ALBERTO MOLANO NORIEGA
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE INFRAESTRUCTURA
Y DESARROLLO URBANO
PRESENTE.-



Oficio Núm. PL 1455/LXXVI



Por medio del presente, me permito informarle que en la Sesión celebrada el día 30 de agosto del presente año, el C. Presidente de la Diputación Permanente del H. Congreso del Estado, turnó a la comisión que Usted preside, los siguientes asuntos:

- Oficio signado por el C. Lic. Bernardo Jaime González Garza, Secretario del Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante el cual informa que en Sesión de Cabildo se aprobó otorgar la Concesión de Uso, Aprovechamiento y Explotación a favor del Organismo Público Descentralizado denominado Servicios de Salud del Estado de Nuevo León, un área municipal ubicada en la Calle Mariano Abasolo No. 619 en la Colonia Los Sauces en dicha municipalidad, al cual le fue asignado el número de Expediente 17376/LXXVI.
- Oficio signado por el C. Lic. Bernardo Jaime González Garza, Secretario del Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante el cual informa que en Sesión de Cabildo se aprobó otorgar la Concesión de Uso, Aprovechamiento y Explotación a favor del Organismo Público Descentralizado denominado Servicios de Salud del Estado de Nuevo León, un área municipal ubicada en la Calle 21 de Marzo No. 101 de la Colonia Barrancas del Pedregal en dicha municipalidad, al cual le fue asignado el número de Expediente 17377/LXXVI.
- Oficio signado por el C. Lic. Bernardo Jaime González Garza, Secretario del Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante el cual informa que en Sesión de Cabildo se aprobó otorgar la Concesión de Uso, Aprovechamiento y Explotación a favor del Organismo Público Descentralizado denominado Servicios de Salud del Estado de Nuevo León, un área municipal ubicada en la Calle Francisco Villa No. 163 en la Colonia Jesús M. Garza, de dicha municipalidad, al cual le fue asignado el número de Expediente 17378/LXXVI.



H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
LXXVI LEGISLATURA

OFICIALÍA MAYOR

Oficio Núm. PL 4103/LXXVI
Expediente Núm. 17381/LXXVI

C. LIC. JOSÉ ROBERTO ORTIZ RAMONES
PRESENTE.-

Con relación a su escrito, 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, me permito manifestarle que el C. Presidente de la Diputación Permanente del H. Congreso del Estado de Nuevo León, conoció de su escrito dictando el siguiente acuerdo:

"Trámite: De enterado y de conformidad con lo establecido en los artículos 24 fracción III y 39 fracción IX del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso se turna a la Comisión de Infraestructura y Desarrollo Urbano, la cual es presidida por el C. Dip. Mauro Alberto Molano Noriega".

Reitero a Usted mi consideración y respeto.

ATENTAMENTE
Monterrey, N.L. a 30 de agosto de 2023


MTRA. ARMIDA SERRATO FLORES
LA OFICIAL MAYOR

RECIBIDO
11/09/2023

Recibi
Diana Aguielles
11/Sept/2023