

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVII Legislatura

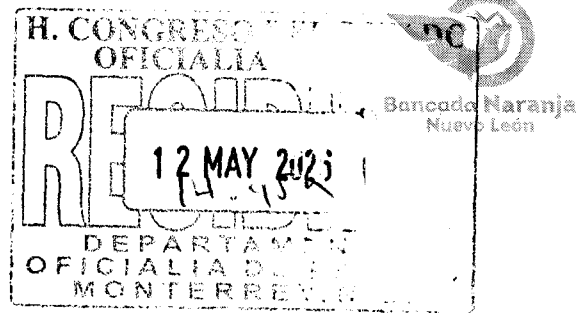
PROMOVENTE: C. DIP. GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO, INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA LXXVII LEGISLATURA

ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL SE PRESENTA INICIATIVA POR LA QUE SE EXPIDE LA LEY DE FRONTERA DE DESARROLLO URBANO Y DENSIFICACIÓN SOSTENIBLE DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN LA CUAL CONSTA DE 53 ARTÍCULOS Y 9 ARTÍCULOS TRANSITORIOS

INICIADO EN SESIÓN: 13 DE MAYO DEL 2026

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

Mtro. Joel Treviño Chavira
Oficial Mayor



**C. DIP. ITZEL SOLEDAD CASTILLO ALMANZA
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL
H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
P R E S E N T E.-**

El suscrito **DIPUTADO GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO**, integrante del Grupo Legislativo de Movimiento Ciudadano de la Septuagésima Séptima Legislatura al Honorable Congreso del Estado de Nuevo León, en ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 87 y 88 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, así como en los diversos 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, acudo ante esta Soberanía a presentar **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO MEDIANTE LA CUAL SE EXPIDE LA LEY DE FRONTERA DE DESARROLLO URBANO Y DENSIFICACIÓN SOSTENIBLE DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En las últimas décadas, Nuevo León, y en particular su Zona Metropolitana de Monterrey, ha experimentado un crecimiento demográfico y urbano sin precedentes. Aunque este dinamismo refleja la pujanza económica y social de la región, también ha derivado en un modelo expansivo y desordenado de la mancha urbana cuyos efectos negativos se manifiestan con creciente gravedad e insostenibilidad. Esta dispersión urbana ha generado una serie de desafíos estructurales que afectan no solo la calidad de vida de sus habitantes, sino también la salud ambiental del territorio y la eficiencia de los servicios públicos. Entre los problemas más críticos destacan la pérdida de áreas naturales y agrícolas, la fragmentación de ecosistemas esenciales para la provisión de servicios ambientales, el aumento de los tiempos y costos de traslado, una movilidad cada vez más compleja y dependiente del automóvil, así como la creciente inequidad en el acceso a infraestructura y oportunidades, factores que en conjunto ponen en serio riesgo el desarrollo sostenible de Nuevo León a largo plazo.

Ante este panorama, surge la iniciativa legislativa de la Ley de Frontera de Desarrollo Urbano y Densificación Sostenible, cuyo propósito fundamental es establecer un nuevo paradigma para el ordenamiento territorial y el crecimiento urbano en la entidad. Esta ley busca contener la expansión desordenada de la mancha urbana, prohibir el desarrollo urbano denso fuera de límites definidos, y al mismo tiempo fomentar la densificación sostenible en zonas estratégicamente conectadas a infraestructura, servicios públicos y sistemas de transporte. Así, este nuevo marco normativo pretende garantizar un orden territorial que favorezca la movilidad, la protección del medio ambiente y la calidad de vida para las presentes y futuras generaciones de nuevoleonenses.

Diversas investigaciones internacionales respaldan científicamente la efectividad de políticas como las que propone esta ley. Se ha demostrado que un entorno urbano compacto y densificado reduce significativamente las emisiones de gases de efecto invernadero per cápita, optimiza el uso del suelo y protege los ecosistemas naturales. Estudios comparativos en ciudades de Europa y América del Norte indican que duplicar la densidad urbana puede reducir hasta en un 50 % las emisiones de CO₂ por habitante, gracias a la cercanía entre vivienda, empleo y servicios, así

como a una menor dependencia del automóvil^{1 2}. Además, instrumentos de contención como los cinturones verdes en Londres o las growth boundaries en Portland han demostrado ser eficaces para limitar el crecimiento disperso, proteger el capital natural y orientar la urbanización hacia zonas con infraestructura existente^{3 4}.

A su vez, la densificación sostenible ha mostrado beneficios directos en la salud pública, la movilidad y el bienestar urbano. Según un estudio de modelación urbana en seis ciudades, un diseño urbano compacto puede prevenir entre 420 y 826 años de vida ajustados por discapacidad (DALYs) por cada 100,000 personas, al reducir enfermedades ligadas al sedentarismo, la contaminación y el aislamiento⁵. Entornos urbanos con acceso a transporte público estructurado, ciclovías y espacios verdes promueven el uso de modos de transporte activo, lo que mejora significativamente la salud física y mental de la población^{6 7}. Estos hallazgos reafirman que la densificación, lejos de ser una carga urbana, constituye una oportunidad para consolidar ciudades más sostenibles, saludables y equitativas.

Aunado a lo anterior, esta iniciativa legislativa se sustenta en principios rectores que orientan un urbanismo sostenible, justo, inclusivo y ambientalmente responsable. En primer lugar, destaca el respeto y la inclusión de todas las formas de vida, promoviendo un urbanismo que reconozca a la flora, fauna y animales domésticos como partes esenciales del ecosistema urbano y sujetos de derecho a un ambiente saludable. En consecuencia, la planificación urbana debe integrar soluciones que protejan hábitats y fomenten la convivencia respetuosa.

De igual manera, se enfatiza la importancia de la conectividad ecosistémica, pues la continuidad entre áreas naturales es vital para la biodiversidad y el bienestar urbano; en este sentido, los ecosistemas interconectados funcionan como infraestructuras vivas que purifican el aire, regulan el agua y brindan espacios para la recreación y la salud mental. Asimismo, se reafirma el derecho de toda persona a vivir en un entorno saludable, lo cual implica que la planeación debe evitar la contaminación, conservar ecosistemas y garantizar el acceso equitativo a áreas verdes, previniendo impactos negativos sobre el aire, el agua, el suelo y la biodiversidad.

Este derecho al medio ambiente sano se complementa con la garantía del derecho a la ciudad, entendido como la posibilidad de que todas las personas, sin distinción, puedan disfrutar

¹ Newman, P., y Kenworthy, J., *The End of Automobile Dependence: How Cities are Moving Beyond Car-Based Planning*, Washington D.C., Island Press, 2015.

² Seto, K. C.; Güneralp, B., y Hutyra, L. R., "Global forecasts of urban expansion to 2030 and direct impacts on biodiversity and carbon pools", *Proceedings of the National Academy of Sciences*, vol. 109, núm. 40, 2012, pp. 16083–16088. Disponible en: <https://doi.org/10.1073/pnas.1211658109>

³ Jun, M. J., "The Effects of Portland's Urban Growth Boundary on Urban Development Patterns and Commuting", *Urban Studies*, vol. 41, núm. 7, 2004, pp. 1333-1348. Disponible en: <https://doi.org/10.1080/0042098042000214824>

⁴ Bengston, D. N., Fletcher, J. O., y Nelson, K. C., "Public policies for managing urban growth and protecting open space: Policy instruments and lessons learned in the United States", *Landscape and Urban Planning*, vol. 69, núm. 2-3, 2004, pp. 271-286. Disponible en: <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2003.08.007>

⁵ Stevenson, M., Thompson, J., de Sá, T. H., Ewing, R., Mohan, D., McClure, R., Roberts, I., Tiwari, G., Giles-Corti, B., Sun, X., Wallace, M., & Woodcock, J., "Land use, transport, and population health: Estimating the health benefits of compact cities". *The Lancet*, vol. 388, núm. 10062, 2016, pp. 2925-2935. Disponible en: [https://doi.org/10.1016/S0140-6736\(16\)30067-8](https://doi.org/10.1016/S0140-6736(16)30067-8)

⁶ Giles-Corti, B., Vernez Moudon, A., Lowe, M., Adlaka, D., Cerin, E., Boeing, G., Higgs, C., Arundel, J., Liu, S., Hinckson, E., Salvo, D., Adams, M. A., Badland, H., Florindo, A. A., Gebel, K., Hunter, R. F., Mitáš, J., Oyeyemi, A. L., Puig-Ribera, A., Queral, A., Santos, M. P., Schipperijn, J., Stevenson, M., Van Dyck, D., Vich, G., & Sallis, J. F., "Creating healthy and sustainable cities: What gets measured, gets done". *The Lancet Global Health*, vol. 10, núm. 6, 2022, pp. e782–e785. Disponible en: [https://doi.org/10.1016/S2214-109X\(22\)00070-5](https://doi.org/10.1016/S2214-109X(22)00070-5)

⁷ World Health Organization (WHO), *Urban design for health: Inspiration for the use of urban design to promote physical activity and healthy diets in the WHO European Region*. Regional Office for Europe, 2022. Disponible en: <https://www.who.int/europe/publications/i/item/WHO-EURO-2022-5961-45726-65769>

plenamente de los beneficios urbanos, tales como el acceso a espacios públicos, servicios, movilidad y oportunidades. En este contexto, la ciudad debe ser un espacio donde se ejerzan cabalmente los derechos humanos.

Por otro lado, se reconoce el valor del trabajo de cuidado y se proponen políticas urbanas que promuevan la corresponsabilidad y la proximidad de servicios, facilitando la conciliación de la vida laboral, personal y comunitaria. Así, el desarrollo urbano se concibe como un vehículo para materializar derechos humanos plenos, evitando exclusiones y desigualdades, además de corregir desequilibrios históricos para garantizar el acceso igualitario a vivienda, servicios, empleo y espacios públicos.

En complemento, la ley impulsa un modelo de ciudad inteligente que utiliza tecnologías para democratizar el acceso a servicios, optimizar recursos y crear ciudades que respondan en tiempo real a las necesidades de sus habitantes, garantizando transparencia, participación y adaptabilidad. Cabe señalar que la transformación urbana solo resulta sostenible mediante la corresponsabilidad ciudadana, por lo que se establecen procesos abiertos e inclusivos que permitan a la población incidir en decisiones territoriales, fomentando así una cultura de cuidado colectivo.

La propuesta de ley encuentra sustento jurídico en el marco constitucional y legal tanto federal como estatal, así como en los principios del derecho ambiental y urbano contemporáneo. En primer lugar, el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos reconoce la autonomía de los municipios para formular y administrar sus planes de desarrollo urbano, pero también establece que dicha autonomía debe ejercerse dentro de los límites de las leyes federales y estatales. Por tanto, el Congreso del Estado de Nuevo León tiene plena competencia para emitir una legislación estatal que fije criterios rectores, límites territoriales y mecanismos de coordinación en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

Adicionalmente, el artículo 27 constitucional impone al Estado la obligación de regular el uso del suelo en beneficio del interés general, así como de preservar y restaurar los recursos naturales. En este mismo marco, la Constitución reconoce que tanto las entidades federativas como los municipios tienen plena capacidad jurídica para adquirir y poseer bienes inmuebles necesarios para la prestación de servicios públicos, lo cual fortalece la legitimidad y operatividad de políticas territoriales que requieren intervención directa sobre el suelo, ya sea mediante adquisición, planeación o restricción de usos, en aras del interés colectivo y la sostenibilidad urbana.

El artículo 4, tanto de la Constitución federal como el artículo 44 de la Constitución del Estado de Nuevo León, garantiza el derecho humano a un medio ambiente sano. Este derecho obliga a todas las autoridades, incluidas las legislaturas locales, a emitir disposiciones que prevengan la degradación ambiental y aseguren condiciones adecuadas para el desarrollo urbano sustentable. En esta lógica, la iniciativa se justifica como un medio necesario para garantizar dicho derecho, al prever mecanismos de densificación ordenada, planeación basada en criterios técnicos y conservación de la conectividad ecosistémica.

También, la iniciativa es congruente con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, especialmente con lo dispuesto en sus artículos 10, 22 y 66, los cuales facultan a los estados para emitir leyes que regulen el uso del suelo, fomenten la densificación sostenible, establezcan zonas de contención urbana y promuevan la armonización entre los distintos niveles de gobierno.

En el ámbito local, La Constitución del Estado de Nuevo León faculta al Congreso local, mediante el artículo 14, para legislar en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos y desarrollo urbano, con enfoque en el desarrollo sustentable y el derecho a un medio ambiente sano. Esta atribución incluye regular el uso del suelo, conservar los recursos naturales y orientar el destino del territorio estatal en función del interés público.

En particular, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León aboga por el uso del territorio estatal con pleno respeto a los derechos humanos. Establece la coordinación entre el Estado y los municipios para el desarrollo adecuado de los asentamientos humanos, define criterios para la distribución del suelo y garantiza el acceso equitativo a los espacios públicos. Además, promueve la participación activa de la ciudadanía en la planeación y gestión territorial. Como tal, la ley incorpora principios de sustentabilidad, resiliencia e inclusión para lograr ciudades más habitables, y compromete a las autoridades a fomentar una cultura de corresponsabilidad social y cívica.

A su vez, la Ley de Frontera de Desarrollo Urbano y Densificación Sostenible se alinea con el Eje 2 del Plan Estatal de Desarrollo de Nuevo León 2022-2027: Generación de Riqueza Sostenible, al proponer una planeación territorial moderna que prioriza el uso eficiente del suelo y la integración de la infraestructura urbana existente. Mediante la contención del crecimiento disperso y el impulso a la densificación en zonas con conectividad y servicios, la ley contribuye directamente a una movilidad sustentable (2.1), reduce los desplazamientos motorizados y promueve el transporte activo.

Asimismo, su enfoque preventivo y estratégico se vincula con la planeación y gestión urbana (2.2), al establecer un marco normativo que articula políticas de desarrollo urbano con criterios de sostenibilidad y resiliencia climática. También responde a los retos del cambio climático (2.5) y la calidad del aire (2.6) al evitar la expansión hacia zonas vulnerables y promover soluciones basadas en la naturaleza, protegiendo además la biodiversidad y el bienestar animal (2.8) mediante la conservación de corredores ecológicos y hábitats periurbanos.

Por otro lado, la propuesta legislativa también fortalece el Eje 3: Buen Gobierno, en particular en lo relativo a la gobernanza participativa e inclusiva (3.3). La ley establece mecanismos concretos para que la ciudadanía participe activamente lo que garantiza la transparencia y el acceso equitativo a la información. Esta apertura institucional no solo legitima la política pública, sino que también empodera a la población a incidir en el destino del territorio, fomentando una cultura de corresponsabilidad y vigilancia ciudadana sobre el uso del suelo, la conservación ambiental y la calidad del desarrollo urbano.

En suma, la Ley de Frontera de Desarrollo Urbano y Densificación Sostenible del Estado de Nuevo León no es simplemente una norma jurídica, sino una visión de futuro que responde a una problemática compleja que exige acciones urgentes y coordinadas. Su aprobación marcará un hito en la historia del urbanismo en la entidad, sentando las bases para construir ciudades más humanas, equitativas, resilientes y sostenibles. Por ello, se hace un llamado a la Honorable Soberanía para respaldar esta iniciativa, en beneficio de todos los habitantes de Nuevo León y del legado ambiental que legaremos a las próximas generaciones.

Con base en todo lo hasta aquí expuesto y fundado, someto a consideración de este Honorable Congreso el siguiente Proyecto de:



DECRETO

ÚNICO. - Se expide la Ley de Frontera de Desarrollo Urbano y Densificación Sostenible del Estado de Nuevo León, para quedar como sigue:

LEY DE FRONTERA DE DESARROLLO URBANO Y DENSIFICACIÓN SOSTENIBLE DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- La presente Ley tiene por objeto establecer una Frontera Estatal de Desarrollo Urbano en el Estado de Nuevo León, con el fin de contener el crecimiento expansivo y desordenado de la mancha urbana, prohibir el desarrollo urbano denso fuera de los límites definidos, y fomentar la densificación sostenible en zonas estratégicamente conectadas a infraestructura, servicios públicos y sistemas de transporte, en beneficio del orden territorial, la movilidad, el medio ambiente y la calidad de vida.

Artículo 2.- Las disposiciones de esta Ley son de observancia obligatoria en todos los municipios que integran la Zona Metropolitana de Monterrey, así como en aquellos municipios colindantes cuyo crecimiento, actividades o políticas públicas incidan directa o indirectamente en la dinámica territorial, ambiental, social o económica de dicha zona metropolitana.

Artículo 3.- Esta Ley será de observancia obligatoria y vinculante para todos los planes y programas de desarrollo urbano, ordenamiento territorial, normas de uso de suelo y disposiciones en materia de regulación del crecimiento urbano, tanto en el ámbito estatal como municipal. En virtud de ello, cualquier instrumento de planeación, autorización o regulación deberá ajustarse a los principios, límites y objetivos establecidos por esta Ley y sus instrumentos derivados. El incumplimiento de esta armonización, así como la emisión de actos contrarios a la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano o a las disposiciones sobre densificación sostenible, dará lugar a responsabilidades legales y sanciones administrativas conforme al régimen sancionador previsto en la presente normativa.

Artículo 4.- La presente Ley se fundamenta en los siguientes principios rectores que orientan el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano y la densificación sostenible en el Estado de Nuevo León, buscando garantizar un crecimiento equilibrado, justo, inclusivo y ambientalmente responsable.

I. Biodiversidad e inclusión de todas las formas de vida: Propone un urbanismo que no solo respeta sino que celebra la coexistencia con otras especies, reconociendo a la flora, fauna y animales domésticos como componentes esenciales del ecosistema urbano y sujetos de derecho a un ambiente saludable, por lo que la planificación debe integrar soluciones que protejan su hábitat, promuevan la convivencia respetuosa y potencian la resiliencia ecológica en la ciudad;

II. Conectividad ecosistémica: Entiende que la continuidad entre áreas naturales no es solo una condición para la biodiversidad sino un principio esencial para el bienestar urbano, pues los ecosistemas interconectados actúan como infraestructuras vivas que purifican el aire, regulan el agua, y ofrecen espacios de recreación y salud mental para las comunidades, implicando que cualquier planificación urbana debe garantizar corredores verdes funcionales que integren la ciudad con su entorno natural;

III. Derecho al medio ambiente sano: Establece que toda persona tiene derecho a vivir en un entorno saludable, lo que implica que la planeación urbana y territorial debe evitar contaminaciones, conservar los ecosistemas, garantizar el acceso equitativo a áreas verdes y asegurar una calidad ambiental adecuada. Este principio obliga a prevenir impactos negativos del desarrollo urbano sobre el aire, el agua, el suelo y la biodiversidad, integrando medidas de mitigación y restauración en cada etapa del ciclo urbano;

IV. El derecho a la ciudad: Garantiza que todas las personas, sin distinción, puedan disfrutar de los beneficios urbanos, incluyendo acceso efectivo a espacios públicos, servicios, movilidad y oportunidades, asegurando que la ciudad sea un espacio donde se ejerzan plenamente los derechos humanos, se reconozcan las diferencias y se construya un ambiente propicio para la dignidad, la diversidad y la convivencia armoniosa;

V. Enfoque de cuidado y equidad social: Reconoce el valor social y económico del trabajo de cuidado, proponiendo que las políticas urbanas deben facilitar la corresponsabilidad, accesibilidad y proximidad de servicios de cuidado, garantizando condiciones justas para quienes lo realizan y promoviendo entornos urbanos que permitan la conciliación de la vida laboral, personal y comunitaria, siempre desde una perspectiva inclusiva y sensible a las diversidades;

VI. Enfoque de derechos en el ordenamiento territorial: Establece que el desarrollo urbano debe ser un vehículo para materializar derechos humanos plenos, garantizando que las decisiones territoriales no reproduzcan exclusiones ni desigualdades, sino que actúen como mecanismos para corregir desequilibrios históricos y fomentar el acceso igualitario a la vivienda, servicios, empleo y espacios públicos, priorizando la voz y necesidades de los sectores más vulnerables;

VII. Interpretación pro sustentabilidad: Toda interpretación de esta Ley deberá realizarse conforme al principio de desarrollo sostenible, privilegiando el interés superior ambiental sobre cualquier otra consideración, con el fin de asegurar la preservación de los recursos naturales y la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras;

VIII. Modelo de ciudad inteligente: Impulsa la aplicación de tecnologías inteligentes no como un fin, sino como un medio para democratizar el acceso a servicios públicos, optimizar recursos y crear ciudades que respondan en tiempo real a las necesidades de sus habitantes, garantizando la transparencia, la participación ciudadana y la adaptabilidad constante de los sistemas urbanos, con especial énfasis en cerrar brechas digitales y evitar la exclusión tecnológica;

IX. Participación democrática y apropiación ciudadana: Afirma que la transformación urbana solo es sostenible cuando está acompañada por la corresponsabilidad ciudadana,



por ello establece procesos abiertos, inclusivos y continuos que permitan a la población incidir en las decisiones sobre el territorio, fomentando una cultura de cuidado colectivo, transparencia y rendición de cuentas que fortalezca la identidad local y el sentido de pertenencia;

X. Reactivación económica y mezcla de usos del suelo: Plantea que la densificación con diversidad de usos no solo impulsa la economía local, sino que genera tejidos urbanos vivos y dinámicos donde el trabajo, el comercio, la vivienda y la cultura se entrelazan, promoviendo oportunidades equitativas para todos y evitando la segregación socioespacial, al tiempo que fortalece la resiliencia económica ante crisis y transforma la ciudad en un laboratorio de innovación social;

XI. Respuesta y adaptación al cambio climático: Reconoce que el desarrollo urbano debe integrarse activamente en la mitigación y adaptación al cambio climático, promoviendo prácticas que transformen las ciudades en sistemas resilientes capaces de absorber impactos ambientales, reduciendo emisiones a través de modelos de movilidad humana que prioricen el desplazamiento limpio y eficiente, y fomentando la construcción de espacios que regeneren ecosistemas y disminuyan la huella ecológica, y

XII. Seguridad ciudadana con enfoque humano: Promueve un concepto de seguridad que va más allá de la ausencia de violencia, entendiendo que la verdadera seguridad es aquella que permite a todas las personas desarrollar su proyecto de vida en libertad, respeto y dignidad, por lo que la planeación urbana debe crear espacios inclusivos, iluminados, participativos y dotados de infraestructura que fomenten el encuentro social y prevengan conflictos, valorando la diversidad cultural y social.

Artículo 5.- Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

I. Banco Estatal de Suelo Subutilizado: Registro técnico y público de predios con potencial de reconversión para desarrollo urbano sostenible, gestionado por la Secretaría de Medio Ambiente;

II. Certificación de sostenibilidad urbana: Reconocimiento oficial emitido por la autoridad competente que acredita que un proyecto cumple con los lineamientos ambientales, sociales y urbanos previstos por esta Ley;

III. Compactación urbana: Estrategia de planificación que busca limitar la expansión horizontal de la ciudad, promoviendo un uso más eficiente del suelo, mayor densidad y mejor conectividad dentro de los límites urbanos establecidos;

IV. Conectividad ecosistémica: Continuidad funcional entre espacios naturales dentro y fuera del entorno urbano, que permite el flujo de especies, servicios ambientales y equilibrio ecológico;

V. Consejo: Consejo Técnico de Planeación Sostenible;

VI. Corredores ecosistémicos urbanos: Áreas conectadas de vegetación natural o restaurada que permiten el tránsito de especies, la conservación de biodiversidad y el equilibrio ambiental dentro del tejido urbano;

VII. Corresponsabilidad institucional: Principio según el cual todas las dependencias y niveles de gobierno comparten obligaciones y compromisos para garantizar la aplicación efectiva y coordinada de esta Ley;

VIII. Densificación sostenible: Proceso de incremento planificado de la población y la edificación dentro de zonas urbanas previamente desarrolladas, garantizando criterios de conectividad, acceso a servicios, sostenibilidad ambiental y equidad social;

IX. Desarrollo urbano denso: Construcción planificada que permite el aumento de viviendas, servicios y equipamientos en un área determinada, respetando criterios de habitabilidad, movilidad y sostenibilidad;

X. Frontera Estatal de Desarrollo Urbano: Límite territorial legalmente definido dentro del cual se permite el desarrollo urbano denso y planificado, con el fin de contener la expansión desordenada y proteger los ecosistemas periurbanos;

XI. Infraestructura verde y azul: Conjunto de elementos naturales o seminaturales (como arbolado urbano, corredores biológicos, cuerpos de agua y humedales) integrados funcionalmente al entorno urbano para mejorar la calidad ambiental y la resiliencia de las ciudades;

XII. Instrumentos de planeación territorial: Documentos técnicos y normativos como planes de desarrollo urbano, ordenamiento ecológico y programas sectoriales que orientan el crecimiento y uso del territorio;

XIII. Modelo de ciudad de 15 minutos: Enfoque urbano que busca garantizar que todas las personas puedan acceder, en un radio caminable o ciclable de 15 minutos, a servicios básicos como vivienda, empleo, educación, salud, recreación y abastecimiento;

XIV. Movilidad activa: Formas de desplazamiento no motorizadas como caminar, andar en bicicleta o el uso de vehículos personales compartidos de bajo impacto, que contribuyen a la salud pública, la equidad urbana y la reducción de emisiones;

XV. Rehabilitación urbana: Intervención integral en zonas deterioradas o subutilizadas para revitalizar su tejido social, económico y ambiental mediante mejoramiento del espacio público, infraestructura y servicios;

XVI. Reutilización de suelo urbanizado: Uso de predios ya desarrollados, pero infrautilizados o abandonados, para nuevos proyectos que optimicen la infraestructura existente y reduzcan la necesidad de expansión urbana;

XVII. Secretaría: Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León;

XVIII. Sistema de Información Territorial y Urbano: Plataforma digital georreferenciada, pública y actualizable que concentra datos clave para la planeación, evaluación y seguimiento del desarrollo urbano y ambiental;

XIX. Transporte público masivo o semimasivo: Sistema de movilidad colectivo que utiliza vehículos de alta o mediana capacidad para operar en rutas definidas con gran demanda,

incluyendo modalidades como metro, tren ligero, autobuses articulados, sistemas BRT (Bus Rapid Transit), Ecovía, corredores troncales o exclusivos;

XX. Uso mixto del suelo: Régimen que permite la coexistencia de distintos usos como vivienda, comercio, servicios y equipamiento, favoreciendo ciudades compactas, dinámicas y socialmente integradas;

XXI. Verificación ambiental: Procedimiento técnico-administrativo mediante el cual se constata el cumplimiento de criterios de sostenibilidad establecidos en esta Ley, aplicable antes, durante y después de la ejecución de un proyecto, y

XXII. Zona de Densificación Prioritaria: Áreas urbanas estratégicas, delimitadas por su alta conectividad al transporte público y su capacidad para ofrecer servicios básicos, que funcionan como polígonos de regeneración urbana donde se reorientan apoyos habitacionales para fomentar el crecimiento vertical y los usos mixtos.

CAPÍTULO II

AUTORIDAD COMPETENTE

Artículo 6.- La Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León es la autoridad coordinadora responsable de la aplicación, supervisión, seguimiento y vigilancia del cumplimiento de la presente Ley. Para el cumplimiento de sus funciones, deberá coordinarse con las autoridades municipales competentes y demás instancias del gobierno estatal relacionadas con el desarrollo urbano, medio ambiente, movilidad e infraestructura.

CAPÍTULO III

ATRIBUCIONES DE LA AUTORIDAD COMPETENTE

Artículo 7.- Son atribuciones de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, en el ámbito de la presente Ley:

I. Establecer, publicar y actualizar la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano conforme a los criterios técnicos y ambientales aplicables;

II. Supervisar que las autorizaciones de uso de suelo, licencias de construcción y permisos de urbanización emitidos por los municipios se ajusten a los límites y disposiciones de esta Ley;

III. Coordinar acciones interinstitucionales para fomentar la densificación sostenible y la protección ambiental dentro de la Zona Metropolitana y municipios colindantes;

IV. Implementar mecanismos de seguimiento y evaluación del impacto urbano y ambiental derivado de los desarrollos autorizados;

V. Imponer sanciones administrativas a las autoridades o particulares que incumplan las disposiciones de esta Ley, incluyendo la suspensión de permisos y la solicitud de remediación ambiental;

- VI. Promover programas de incentivos, capacitación y asistencia técnica a municipios y desarrolladores para la correcta aplicación de la Ley;**
- VII. Elaborar y difundir reportes periódicos sobre el estado del desarrollo urbano, movilidad y cumplimiento normativo;**
- VIII. Coordinar y participar en los órganos consultivos y técnicos establecidos para la planeación urbana y ambiental;**
- IX. Realizar gestiones para acceder a recursos federales y estatales destinados a la implementación de programas vinculados con esta Ley;**
- X. Diseñar, operar y evaluar el Programa de Compensaciones por Conservación de la Frontera, administrando los recursos derivados de las manifestaciones de impacto ambiental y demás instrumentos económicos vinculados, y asegurando su canalización transparente a las personas propietarias y poseedoras beneficiarias, conforme a las reglas de operación que se emitan para tal efecto, y**
- XI. Rendir anualmente al Congreso del Estado un informe sobre el cumplimiento de esta Ley, el estado de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano y las acciones de vigilancia y sanción realizadas, a efecto de facilitar la supervisión democrática y, en su caso, la comparecencia de las personas servidoras públicas responsables.**

CAPÍTULO IV

PROCEDIMIENTOS Y MECANISMOS DE APLICACIÓN

Artículo 8.- Para asegurar un crecimiento urbano ordenado y sostenible, la delimitación de la Frontera Urbana Estatal deberá realizarse mediante un proceso técnico y participativo que considere aspectos ambientales, sociales y demográficos, garantizando la transparencia y difusión adecuada de sus resultados.

La Secretaría de Medio Ambiente será la responsable de la elaboración del diagnóstico técnico y ambiental para la delimitación de la Frontera Urbana Estatal, proceso que deberá incluir la participación activa de la ciudadanía, organizaciones sociales, expertos técnicos y autoridades municipales, para garantizar un enfoque plural y transparente. Este diagnóstico deberá contemplar aspectos tales como la capacidad de carga ambiental, la disponibilidad y calidad de servicios públicos (agua, energía, saneamiento), la vulnerabilidad a riesgos naturales (inundaciones, deslizamientos, sequías) y las proyecciones demográficas actualizadas.

Con base en este diagnóstico, la delimitación de la Frontera Urbana será resultado de un análisis multidisciplinario que integre criterios técnicos, ambientales, sociales y económicos, asegurando que el límite sea sustentable y viable para un desarrollo urbano ordenado.

Previo a su publicación oficial, la delimitación, modificación o interpretación de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano deberá contar con un dictamen técnico-jurídico emitido por la instancia especializada correspondiente, como la unidad jurídica de la Secretaría General de Gobierno o la Secretaría de Medio Ambiente. Este dictamen deberá acreditar

que se respeta el principio de distribución de competencias entre el Estado y los municipios, garantizando así la seguridad jurídica del instrumento, previniendo controversias legales y fomentando un enfoque coordinado y colaborativo para el desarrollo urbano sostenible.

Una vez establecida y validada, la Frontera Urbana Estatal deberá ser publicada oficialmente en el Periódico Oficial del Estado y difundida ampliamente a través de medios oficiales, plataformas digitales y mediante comunicación directa a los municipios y a la población, garantizando acceso público y transparente a la información.

Artículo 9.- Los municipios comprendidos dentro del ámbito de aplicación de esta Ley tendrán la obligación de revisar, actualizar y armonizar sus Planes de Desarrollo Urbano y sus instrumentos de planeación territorial para ajustarlos a la delimitación establecida en la Frontera Urbana Estatal. Para apoyar este proceso, la Secretaría de Medio Ambiente expedirá lineamientos técnicos claros y detallados que orienten la adecuación de los planes municipales, fomentando la incorporación de criterios de sostenibilidad ambiental, social y económica.

La Secretaría realizará inspecciones, evaluaciones y revisiones periódicas para verificar el cumplimiento de la armonización, con facultad para emitir observaciones y requerimientos de ajuste a los municipios que incumplan con la adecuación establecida.

Se promoverá la capacitación técnica continua para los equipos municipales responsables de la planeación urbana, a fin de fortalecer capacidades institucionales y garantizar la correcta aplicación de los instrumentos.

Con el propósito de asegurar una armonización efectiva, progresiva y verificable entre los planes municipales de desarrollo urbano y la presente Ley, los municipios deberán:

I. Incorporar de manera explícita en sus Planes Municipales de Desarrollo Urbano y programas derivados los principios, objetivos, delimitaciones territoriales y criterios técnicos establecidos en esta Ley;

II. Establecer Unidades Técnicas Municipales de Enlace que participen activamente en las Mesas Técnicas de Trabajo del Consejo Técnico de Planeación Sostenible, garantizando coordinación operativa e intercambio de información;

III. Integrar en su normativa local un apartado específico de compatibilidad normativa con la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano, asegurando que los usos del suelo, densidades y límites de crecimiento reflejen las disposiciones de esta Ley;

IV. Presentar anualmente un informe de cumplimiento normativo ante la Secretaría de Medio Ambiente, en el que se detalle el avance en la armonización y aplicación de la presente Ley, mismo que será publicado en el Sistema de Información Territorial y Urbano, y

V. Celebrar convenios de colaboración con el Estado para acceder a asistencia técnica, capacitación y recursos financieros que faciliten la actualización normativa y la adecuada planeación territorial.

Artículo 10.- Los municipios tienen prohibido emitir autorizaciones de uso de suelo, licencias de construcción o permisos de urbanización que contravengan o afecten la delimitación de la Frontera Urbana Estatal, conforme a esta Ley y a los planes de desarrollo urbano armonizados.

Cualquier permiso o autorización otorgada que vulnere la Frontera Urbana será considerada nula de pleno derecho, sin efecto jurídico alguno, y estará sujeta a la imposición de sanciones administrativas que podrán incluir multas, revocación de permisos, suspensión de obras, e incluso procedimientos penales si se constatan daños ambientales o irregularidades graves.

Para los desarrollos densos localizados en Zonas Prioritarias de Densificación, se impulsará un régimen especial que facilite la simplificación, agilización y priorización de trámites a través de un esquema de ventanilla única, coordinado entre las diversas dependencias estatales y municipales, con el fin de promover inversiones responsables y oportunas que contribuyan a los objetivos de densificación sostenible.

Se establecerán mecanismos de control y seguimiento posterior a la emisión de permisos, incluyendo auditorías, inspecciones y monitoreo ambiental y urbano, para asegurar el cumplimiento de las condiciones y compromisos establecidos en las autorizaciones.

CAPÍTULO V

COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL

Artículo 11.- Para la adecuada ejecución de esta Ley, se establecerá un mecanismo de coordinación Interinstitucional denominado Consejo Técnico de Planeación Sostenible, presidido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, cuyo objetivo será articular las políticas, programas y acciones necesarias para delimitar, implementar y supervisar la Frontera Urbana Estatal y la estrategia de densificación sostenible. Este Consejo actuará como un espacio de gobernanza y corresponsabilidad entre los tres órdenes de gobierno, la sociedad civil y la comunidad técnica.

Estará conformado por:

I. Un representante titular y suplente de cada uno de los municipios incluidos en el ámbito de aplicación de la presente Ley;

II. Un representante titular y su suplente de cada una de las dependencias con competencias en movilidad y planeación urbana, vivienda, vida silvestre, agua y drenaje, participación ciudadana y protección civil;

III. Un representante del Congreso del Estado, designado por las comisiones legislativas competentes en la materia, con carácter de observador;

IV. Dos representantes académicos o expertos en ordenamiento territorial, designados por convocatoria pública, y

V. Dos representantes de organizaciones de la sociedad civil con experiencia en desarrollo urbano sostenible, también designados por convocatoria pública.

Artículo 12.- El Consejo Técnico de Planeación Sostenible tendrá las siguientes funciones principales:

- I. Articular las políticas, programas y acciones necesarias para la delimitación, implementación y supervisión de la Frontera Urbana Estatal y la estrategia de densificación sostenible;**
- II. Analizar, validar y aprobar las propuestas y diagnósticos técnicos elaborados por las Mesas Técnicas de Trabajo;**
- III. Promover la coordinación y corresponsabilidad entre los diferentes órdenes de gobierno, la sociedad civil y la comunidad técnica, para garantizar una gobernanza efectiva del desarrollo urbano sostenible;**
- IV. Emitir recomendaciones estratégicas para la formulación, ajuste y evaluación de instrumentos de planeación territorial y urbana;**
- V. Supervisar el cumplimiento de la Ley y de los programas relacionados, evaluando periódicamente los avances y resultados obtenidos;**
- VI. Fomentar la transparencia y la participación ciudadana mediante la realización de audiencias públicas y la difusión oportuna de la información relevante, y**
- VII. Gestionar la rendición de cuentas, presentando informes semestrales al Congreso del Estado y al público en general sobre sus actividades, decisiones y resultados.**

Artículo 13.- El Consejo sesionará de forma ordinaria al menos una vez cada trimestre para integrar y tomar decisiones estratégicas fundamentadas en el trabajo desarrollado por las mesas técnicas, y podrá convocar sesiones extraordinarias cuando lo solicite la presidencia o al menos un tercio de sus integrantes.

Las decisiones dentro del Consejo se tomarán por mayoría simple, garantizando agilidad en la resolución de los asuntos cotidianos; sin embargo, para temas estratégicos o de gran impacto territorial o social, se requerirá una mayoría calificada de al menos dos tercios de los miembros presentes. En caso de empate, el presidente del Consejo ejercerá un voto de calidad para dirimir la decisión.

Cuando una votación ordinaria no alcance la mayoría simple necesaria para la aprobación de un asunto, y siempre que no se trate de un tema estratégico que requiera mayoría calificada, la decisión se pospondrá para ser reconsiderada en la siguiente sesión ordinaria o en una sesión extraordinaria convocada expresamente para tal fin. Esto tiene como propósito favorecer un análisis más detallado, fomentar el diálogo y buscar un consenso entre los integrantes del Consejo.

Durante este periodo, la presidencia podrá impulsar consultas adicionales o la formación de grupos de trabajo especializados que permitan esclarecer los puntos en controversia y facilitar acuerdos. Si en la segunda votación el empate o la ausencia de mayoría persiste, el asunto podrá ser sometido a un proceso de mediación o consenso a cargo de un comité especial designado por el propio Consejo, con el fin de evitar bloqueos que obstaculicen la toma de decisiones y asegurar una gobernanza efectiva.

Solo si, tras estos mecanismos, no se logra alcanzar una resolución, el presidente del Consejo ejercerá su voto de calidad para dirimir la decisión, siempre con base en el interés general y la continuidad de las políticas públicas establecidas en la presente Ley.

Cada integrante titular contará con un suplente designado formalmente, quien tendrá derecho a participar y votar en ausencia del titular, garantizando la continuidad y representatividad en el proceso decisorio. La presidencia del Consejo deberá ser notificada formalmente de la designación de estos suplentes para efectos administrativos y operativos.

Las convocatorias para las sesiones ordinarias se enviarán con un plazo mínimo de 15 días antes de la reunión, acompañadas de una agenda detallada que permita a los participantes prepararse adecuadamente. Para sesiones extraordinarias, el plazo mínimo de convocatoria será de cinco días hábiles, con el fin de atender situaciones urgentes o imprevistas.

En materia de transparencia, todas las actas y acuerdos que resulten de cada sesión serán publicados en la plataforma oficial de la Secretaría de Medio Ambiente dentro de los 15 días hábiles posteriores a la realización de la reunión, permitiendo el acceso público a esta información. Asimismo, se promoverá la participación ciudadana mediante la realización de audiencias públicas o consultas ciudadanas cuando los temas así lo requieran, fomentando una gobernanza abierta y colaborativa.

El Consejo deberá rendir cuentas de manera semestral mediante informes que serán presentados ante el Congreso del Estado y difundidos públicamente, en los que se detallarán las actividades realizadas, los avances obtenidos y los resultados alcanzados.

Artículo 14.- Para apoyar las funciones del Consejo, se conformarán Mesas Técnicas de Trabajo, integradas por personal especializado de las instituciones representadas en el Consejo, así como por personas expertas invitadas según la temática correspondiente. Estas mesas serán de carácter operativo y consultivo, y estarán encargadas de diseñar, monitorear, evaluar y ajustar las estrategias y acciones relacionadas con la delimitación, planeación y control del desarrollo urbano.

Las Mesas Técnicas sesionarán cada dos meses para avanzar con detalle y agilidad en los temas, y deberán:

- I. Realizar diagnósticos técnicos especializados y generar propuestas normativas, metodológicas y operativas para consideración del mecanismos de coordinación Interinstitucional denominado Consejo Técnico de Planeación Sostenible;**
- II. Promover la toma de decisiones basadas en evidencia, el intercambio de información actualizada y la articulación de políticas sectoriales;**
- III. Coordinar acciones entre dependencias con base en una visión territorial común, y**
- IV. Preparar informes y recomendaciones claras que alimenten las decisiones estratégicas del Consejo trimestral.**



Artículo 15.- La Secretaría de Medio Ambiente podrá celebrar convenios de colaboración con los municipios y otras entidades públicas o académicas, con el fin de fortalecer la implementación de esta Ley mediante el desarrollo de herramientas compartidas, bases de datos integradas, indicadores de seguimiento, estudios especializados y capacitación técnica conjunta. Se impulsará el uso de plataformas digitales interoperables que faciliten la gestión territorial coordinada y el seguimiento en tiempo real de las acciones implementadas.

Artículo 16.- Las decisiones tomadas en el marco de la coordinación interinstitucional deberán vincularse a los órganos ya existentes en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, abarcando todos los niveles de gobierno estatal, para asegurar coherencia, integración y eficacia en la gestión territorial.

Artículo 17.- Cuando alguna autoridad detecte una discrepancia o conflicto en la interpretación o aplicación de esta Ley, deberá notificar formalmente a la Secretaría de Medio Ambiente y a las demás autoridades involucradas, especificando los puntos en controversia y los fundamentos técnicos o jurídicos

Para resolver dichas discrepancias, se implementarán procesos de diálogo técnico entre las autoridades involucradas, facilitados por la Secretaría de Medio Ambiente como autoridad coordinadora. Este proceso incluirá:

- I. La designación de un mediador técnico imparcial que facilite la comunicación;
- II. Reuniones de trabajo con participación de expertos técnicos para discutir evidencias y criterios, y
- III. Búsqueda de soluciones consensuadas que respeten el marco legal y los objetivos de la Ley.

Se promoverá que estas discrepancias se resuelvan dentro del ámbito administrativo, evitando la judicialización que pueda entorpecer o retrasar la aplicación efectiva de la Ley. Para ello, se establecerán plazos máximos para la resolución de los conflictos mediante la mediación, garantizando agilidad y certidumbre.

La coordinación interinstitucional tendrá la facultad para evaluar y proponer ajustes periódicos a los instrumentos derivados de esta Ley, tales como la delimitación de la Frontera Urbana, planes de desarrollo y lineamientos técnicos. Estos ajustes considerarán:

- I. Cambios en las condiciones territoriales y demográficas;
- II. Avances tecnológicos y metodológicos aplicables al ordenamiento urbano, y
- III. Emergencias o riesgos ambientales que demanden respuestas rápidas y adaptativas.

Los ajustes propuestos serán sometidos a consulta y análisis técnico en las mesas de trabajo y el Consejo, garantizando la participación de autoridades, expertos y sociedad civil. Una vez validados, serán publicados oficialmente para su aplicación y seguimiento.

CAPÍTULO VI

MEDICIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

Artículo 18.- Con el fin de garantizar una implementación eficaz, transparente y basada en evidencia, la Secretaría de Medio Ambiente desarrollará un sistema integral de indicadores que permita medir el cumplimiento progresivo de los objetivos de esta Ley. Dichos indicadores deberán construirse con rigor técnico y metodológico, y serán revisados periódicamente para reflejar avances y desafíos en materia de:

- I. Contención del crecimiento urbano fuera de los límites establecidos por la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano;**
- II. Incremento efectivo de la densificación sostenible en las zonas priorizadas;**
- III. Mejoras en la movilidad activa (peatonal y ciclista) y en el uso del transporte público;**
- IV. Conservación, conectividad y calidad de los ecosistemas urbanos y periurbanos;**
- V. Coordinación interinstitucional efectiva, incluyendo niveles de armonización normativa y ejecución programática entre municipios y dependencias, y**
- VI. Participación ciudadana y percepción pública de los resultados derivados de la aplicación de esta Ley.**

Con base en estos indicadores, la Secretaría elaborará un informe anual de seguimiento y evaluación, el cual será publicado en medios oficiales, en el portal del Sistema de Información Territorial y Urbano y remitido al Congreso del Estado para su análisis. Estos informes incluirán recomendaciones técnicas y administrativas para la mejora continua de la política pública urbana.

Artículo 19.- Además del informe anual elaborado por la autoridad competente, la aplicación de esta Ley estará sujeta a evaluaciones externas y auditorías técnicas cada tres años, a cargo de instituciones académicas, organismos metropolitanos o entidades con solvencia técnica en planificación territorial, urbanismo o medio ambiente.

Estas evaluaciones deberán enfocarse en la eficacia de los instrumentos implementados, la coherencia entre el marco normativo y las políticas municipales, y el impacto territorial, social y ecológico de los desarrollos urbanos autorizados.

Los resultados de dichas evaluaciones deberán presentarse al Consejo y derivar en recomendaciones vinculantes que serán incluidas en los programas de mejora normativa, técnica o institucional correspondientes.

La Secretaría de Medio Ambiente deberá facilitar el acceso a la información requerida para realizar estas auditorías, garantizar la independencia técnica de los evaluadores y publicar íntegramente los resultados.

Artículo 20.- Para garantizar el monitoreo permanente, la toma de decisiones basada en evidencia y el acceso público a información confiable, la Secretaría de Medio Ambiente

establecerá y administrará un Sistema de Información Territorial y Urbano del Estado de Nuevo León, con enfoque interoperable, dinámico y de datos abiertos.

El Sistema integrará de manera georreferenciada y actualizada, al menos, la siguiente información:

- I. La Frontera Estatal de Desarrollo Urbano y sus modificaciones;**
- II. Las Zonas Prioritarias de Densificación;**
- III. Los usos de suelo autorizados por los municipios;**
- IV. Indicadores de densidad, expansión urbana, movilidad, servicios y cobertura ambiental;**
- V. Áreas naturales protegidas y corredores ecosistémicos urbanos, y**
- VI. Riesgos naturales identificados y zonas vulnerables.**

Toda la información recopilada será pública, accesible y presentada en formatos visuales y descargables, priorizando la transparencia, la rendición de cuentas y la participación informada de la ciudadanía, investigadores, desarrolladores, autoridades y organizaciones sociales.

El Sistema deberá estar vinculado a los sistemas municipales y estatales existentes en materia de catastro, desarrollo urbano, infraestructura, medio ambiente y movilidad, garantizando su interoperabilidad técnica y normativa, y evitando duplicidades.

La actualización del Sistema será responsabilidad permanente de la Secretaría de Medio Ambiente, con colaboración obligatoria de los municipios y demás dependencias involucradas. Dicha actualización se realizará de forma semestral como mínimo, o inmediata en caso de emergencia ambiental o modificación legal relevante.

El Sistema contará con una sección específica para dar seguimiento público a las recomendaciones derivadas de las evaluaciones periódicas y resoluciones del Consejo, incluyendo cronogramas de cumplimiento y responsables institucionales.

CAPÍTULO VII

ZONIFICACIÓN

Artículo 21.- Para efectos de la presente Ley, la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano se implementará mediante una zonificación interna orientadora integrada por, al menos, las siguientes categorías territoriales:

- I. Zona 1. Núcleos de conservación estricta. Comprende los polígonos legalmente definidos de las Áreas Naturales Protegidas que conforman el cinturón ecológico estatal. En estas áreas el objetivo primordial es la preservación de los ecosistemas, por lo que los usos permitidos se limitarán a la investigación científica, el monitoreo ambiental y actividades recreativas de muy bajo impacto, tales como el senderismo en rutas designadas. La Zona 1 incluirá, entre otros, los siguientes componentes:**

- a) Sierra Las Mitras, con carácter de Área Natural Protegida Estatal, ubicada en los municipios de Santa Catarina, Monterrey, García y San Pedro Garza García;
- b) Sierra El Fraile y San Miguel, con carácter de Área Natural Protegida Estatal, ubicada en los municipios de García, Mina, Hidalgo, Abasolo, General Escobedo y El Carmen;
- c) Cerro de la Silla, con carácter de Monumento Natural de competencia federal y Área Natural Protegida Estatal, ubicado en los municipios de Guadalupe, Monterrey, Juárez, Allende, Cadereyta Jiménez y Santiago;
- d) Cerro La Mota, con carácter de Área Natural Protegida Estatal, ubicado en los municipios de García y Santa Catarina;
- e) Cerro del Topo Chico, con carácter de Área Natural Protegida Estatal, ubicado en los municipios de General Escobedo, San Nicolás de los Garza y Monterrey;
- f) Sierra Picachos, con carácter de Área Natural Protegida Estatal, ubicada en los municipios de Marín, Cerralvo, Higuera, Agualeguas, Salinas Victoria, Sabinas Hidalgo, Doctor González y General Zuazua, y
- g) Humedales de Zuazua y Escobedo, que se reconocen como núcleo de conservación ecológica, ubicados en los municipios de General Zuazua, General Escobedo y Apodaca, sin perjuicio de que se promueva su protección formal mediante los instrumentos legales correspondientes.

En la autorización y regulación de actividades recreativas de muy bajo impacto en la Zona 1, la Secretaría deberá considerar el uso actual de las veredas y rutas de montaña como espacios de esparcimiento y actividad física de la población, a fin de ordenar dichas actividades mediante esquemas de manejo que aseguren la conservación de los ecosistemas y la integridad de las personas usuarias.

II. Zona 2. Corredores biológicos riparios. Comprende la franja de protección ecológica a lo largo de los principales cauces metropolitanos, incluyendo, entre otros, los ríos Santa Catarina, La Silla y Pesquería. Para estos efectos, se establecerá una franja mínima de protección de ciento cincuenta metros medidos desde cada una de las márgenes del cauce. Dentro de esta zona se prohíbe cualquier tipo de nueva urbanización, relleno, canalización o alteración del cauce que afecte el flujo hídrico, la vegetación de ribera o el movimiento de la fauna. La Zona 2 incluirá, entre otros, los siguientes componentes:

- a) Parque Lineal Río Santa Catarina, con carácter de Área Natural Protegida Estatal, ubicado en los municipios de Santa Catarina, San Pedro Garza García, Monterrey y Guadalupe, extendiéndose hasta Juárez en la zona de influencia del cauce;
- b) Río La Silla, con carácter de Área Natural Protegida Municipal en el municipio de Monterrey, cuya zona de influencia comprende principalmente los municipios de Monterrey y Guadalupe, y
- c) Río Pesquería, ubicado en los municipios de García, Monterrey, General Escobedo, Apodaca y Pesquería.

III. Zona 3. Zonas de amortiguamiento y transición. Comprende la franja que rodea a los Núcleos de Conservación Estricta y demás espacios de alto valor ecosistémico. Esta zona no tendrá el carácter de zona de “no construcción”, sino de “no expansión urbana dispersa”; en consecuencia, se restringirá de forma estricta el desarrollo urbano de alta y media densidad, incluyendo fraccionamientos suburbanos, y se incentivarán los usos de suelo productivos y de bajo impacto compatibles con el entorno natural, tales como actividades agroecológicas, turismo de naturaleza de bajo impacto, infraestructura verde y proyectos de conservación activa.

En la Zona 3 se priorizará el aprovechamiento agroalimentario sostenible del suelo, por lo que se podrán establecer unidades de producción agrícola y pecuaria de bajo impacto, tales como granjas orgánicas, ganadería extensiva con prácticas de regeneración de suelos, huertos comunitarios, apiarios y viveros de flora nativa, siempre que resulten compatibles con la conservación de los ecosistemas y con los instrumentos de planeación aplicables.

Dentro de la Zona 3 se podrán autorizar actividades de turismo de naturaleza y recreación de bajo impacto, incluyendo servicios de guías certificados, alojamientos rurales de pequeña escala, empresas de turismo de aventura y arrendamiento de equipo especializado, siempre que dichas actividades se sujeten a los programas de manejo, a los instrumentos de planeación y a los estudios de impacto ambiental que resulten aplicables, y contribuyan a la generación de empleos verdes y al desarrollo económico local compatible con la conservación de los ecosistemas.

Las autoridades competentes deberán fomentar que la producción agroalimentaria y los demás bienes y servicios generados en la Zona 3 se orienten preferentemente al abastecimiento directo de la población de la Zona Metropolitana de Monterrey, promoviendo circuitos cortos de comercialización que contribuyan a reducir la huella de carbono asociada al transporte de alimentos y a mejorar el acceso de las familias a productos frescos y saludables.

Artículo 22.- La Secretaría de Medio Ambiente, en coordinación con los municipios competentes, deberá adoptar la zonificación interna de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano en los instrumentos de planeación territorial y urbana aplicables, mediante la emisión de acuerdos, declaratorias y lineamientos técnicos que precisen la delimitación, criterios de manejo y usos de suelo permitidos para cada zona.

La delimitación cartográfica específica de las Zonas 1, 2 y 3, así como la ampliación o incorporación de nuevos polígonos, se llevará a cabo mediante los instrumentos de planeación territorial y urbana previstos en esta Ley, observando, en lo conducente, el procedimiento de delimitación de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano establecido en el artículo 8 de la presente Ley, y deberá integrarse al Sistema de Información Territorial y Urbano del Estado de Nuevo León.

La zonificación interna y la cartografía oficial de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano deberán revisarse y, en su caso, actualizarse de manera sexenal por la Secretaría de Medio Ambiente, con base en la mejor información técnica disponible, incorporando dichas actualizaciones en los instrumentos de planeación territorial y urbana, en el Sistema de



Información Territorial y Urbano del Estado de Nuevo León y en los informes que, para tal efecto, se presenten al Congreso del Estado.

CAPÍTULO VIII

DENSIFICACIÓN SOSTENIBLE

Artículo 23.- Con el objetivo de consolidar un modelo de ciudad compacta, eficiente y equitativa, el Estado de Nuevo León definirá anualmente las Zonas Prioritarias de Densificación. Estas zonas serán delimitadas por la Secretaría de Medio Ambiente, en coordinación con la Secretaría de Movilidad, los municipios involucrados y con base en los siguientes criterios técnicos:

I. Acceso directo a sistemas de transporte público estructurado, tales como Metro, Ecovía, rutas troncales y alimentadoras;

II. Existencia o factibilidad de conexión con ciclovías, sistemas de bicicletas compartidas, patines eléctricos públicos u otras formas de movilidad activa;

III. Garantía de abastecimiento hídrico y cobertura adecuada de servicios públicos básicos;

IV. Presencia de usos mixtos actuales o potenciales en un radio caminable, conforme al modelo de ciudad de 15 minutos, que privilegia la proximidad entre vivienda, trabajo, comercio, servicios y espacios públicos, y

V. Potencial para la regeneración urbana, integración social y mitigación de desigualdades territoriales.

Las zonas definidas se actualizarán de forma anual y deberán ser publicadas en el Periódico Oficial del Estado y en las plataformas oficiales correspondientes.

Artículo 24.- A fin de fomentar la diversificación funcional y el uso eficiente del suelo en las Zonas Prioritarias de Densificación, las densidades permitidas estarán en función del nivel de conectividad, infraestructura y disponibilidad de servicios, siendo mayores en los nodos urbanos altamente accesibles.

Artículo 25.- Los municipios, en coordinación con las autoridades estatales competentes, deberán garantizar que todo proyecto de densificación ubicado en las zonas prioritarias cumpla con condiciones mínimas de conectividad e integración urbana, entre las cuales se incluyen:

I. Ubicarse a una distancia no superior a 800 metros, medidos en trazo peatonal continuo, de un nodo de transporte masivo o de un nodo que integre al menos tres líneas de autobús;

II. Garantizar que el acceso a dicho transporte no exceda los 12 minutos caminando a una velocidad promedio de 5 km/h;

III. Contar con acceso seguro, continuo y con diseño de inclusividad universal para peatones y ciclistas, garantizando banquetas con un ancho mínimo libre de 2.5 metros, arboladas y diseñadas bajo criterios de accesibilidad universal;

IV. Acreditar cercanía efectiva a servicios esenciales tales como escuelas, centros de salud, mercados o tiendas de abasto, en un tiempo no mayor a 15 minutos caminando o en bicicleta, medido por rutas reales peatonales o ciclistas verificables y no en línea recta, y

V. Integración con redes de infraestructura verde y azul, asegurando una cobertura vegetal mínima del 25% de la superficie total del predio mediante árboles nativos, jardines de infiltración y superficies permeables

En caso de que las condiciones de conectividad aún no estén plenamente garantizadas, los proyectos podrán condicionarse a inversiones complementarias en infraestructura de acceso y movilidad.

Artículo 26.- La Secretaría de Medio Ambiente, en coordinación con la Secretaría de Movilidad y los municipios, identificará anualmente al menos 100 puntos estratégicos interconectados dentro del territorio metropolitano y zonas urbanas colindantes, donde se priorizará la inversión pública con el objetivo de incentivar la densificación sostenible.

Dichos puntos deberán contar con las siguientes características:

I. Alta accesibilidad a sistemas de transporte público y movilidad activa;

II. Potencial para reconversión o aprovechamiento de suelo subutilizado;

III. Capacidad para detonar vivienda vertical, usos mixtos y servicios comunitarios, y

IV. Déficit urbano que pueda ser atendido mediante intervención integral en arbolado, equipamiento, movilidad, conectividad y espacio público.

Estos puntos serán objeto de programas específicos de intervención pública, financiamiento compartido y participación social. Su publicación se realizará en medios oficiales y deberá incluir mapas interactivos, diagnósticos y mecanismos de seguimiento.

Artículo 27.- Todo proyecto que se desarrolle en las Zonas Prioritarias de Densificación deberá cumplir con criterios técnicos mínimos de sostenibilidad, establecidos por la Secretaría de Medio Ambiente en coordinación con las instancias competentes. Estos criterios buscarán maximizar los beneficios ambientales, sociales y urbanos, y deberán considerar al menos los siguientes aspectos:

I. Eficiencia energética: Las edificaciones deberán incorporar soluciones pasivas de iluminación y ventilación natural, aislamiento térmico, materiales de bajo impacto ambiental y, cuando sea viable, generación distribuida de energía renovable;

II. Gestión del agua: Se exigirá la implementación de tecnologías de ahorro, captación pluvial, sistemas de reúso y drenaje urbano sostenible, así como conexión garantizada a redes formales de abastecimiento y saneamiento;



III. Infraestructura verde: Los desarrollos deberán integrar vegetación urbana, techos o muros verdes, arborización adecuada, y soluciones basadas en la naturaleza que mejoren la calidad del aire, reduzcan islas de calor y favorezcan la biodiversidad;

IV. Accesibilidad universal: Todos los espacios deberán ser diseñados para garantizar la movilidad segura, autónoma y digna de personas con discapacidad, personas mayores, niñas y niños;

V. Proximidad funcional: La ubicación del proyecto deberá asegurar cercanía efectiva con servicios educativos, de salud, abastecimiento y espacios públicos, conforme al modelo de ciudad de 15 minutos;

VI. Mitigación y adaptación al cambio climático: Los proyectos deberán prever riesgos climáticos como inundaciones u olas de calor, e incorporar medidas para reducir la huella de carbono durante su construcción y operación, y

VII. Inclusión y equidad: En caso de desarrollos de gran escala, se incentivará la inclusión de vivienda accesible para grupos prioritarios, así como espacios de encuentro comunitario y comercio local

CAPÍTULO IX

VERIFICACIÓN Y CERTIFICACIÓN

Artículo 28.- La Secretaría de Medio Ambiente establecerá un sistema obligatorio de verificación y certificación ambiental para todos los proyectos de densificación sostenible regulados por esta Ley. Este sistema será condición indispensable para acceder a cualquier tipo de incentivo fiscal, financiamiento preferencial o tramitación prioritaria ante ventanilla única, y su objetivo será asegurar que los desarrollos se alineen con los criterios de sostenibilidad urbana, ambiental y social definidos en esta normativa. El proceso de verificación comprenderá:

I. La evaluación inicial de los proyectos, mediante análisis técnico-documental, para constatar el cumplimiento de los lineamientos de diseño urbano, movilidad sustentable, eficiencia energética, uso racional del suelo y conservación del entorno natural;

II. La realización de inspecciones periódicas durante las fases de construcción y operación, a fin de constatar que los compromisos y criterios establecidos se respetan en la práctica;

III. La emisión de certificados oficiales de cumplimiento, válidos para los fines legales correspondientes, los cuales acreditarán que el proyecto cumple plenamente con los principios y objetivos de esta Ley;

IV. El seguimiento posterior a la certificación, mediante auditorías técnicas y ambientales que permitan verificar la permanencia de las condiciones de cumplimiento, aplicar medidas correctivas cuando corresponda, y prevenir desvíos en los impactos o usos aprobados;

V. La publicación continua y accesible de los proyectos certificados, así como de las inspecciones realizadas, auditorías y estatus vigentes, en una plataforma digital oficial que asegure la transparencia y la rendición de cuentas, y

VI. La actualización periódica de los criterios técnicos de verificación y certificación por parte de la Secretaría, en función de la evolución tecnológica, normativa o ambiental, en consulta con instituciones académicas y organismos especializados.

Los municipios deberán remitir a la Secretaría, de manera previa o simultánea a su autorización, toda solicitud de licencia o permiso en las zonas reguladas por esta Ley, y condicionarán su expedición definitiva a la obtención del certificado ambiental correspondiente.

Artículo 29.- Con el objetivo de prevenir y detectar de forma temprana actos de simulación o fraude que busquen evadir las disposiciones de contención urbana, la Secretaría de Medio Ambiente implementará mecanismos específicos de control y supervisión, que incluirán:

I. Un sistema de alerta territorial temprana, basado en monitoreo satelital y reportes municipales, para identificar cambios sospechosos en el uso de suelo fuera de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano;

II. Protocolos de verificación previa a cualquier subdivisión de predios fuera del límite urbano, incluyendo visitas técnicas de inspección y análisis catastral, a fin de evitar fraccionamientos encubiertos o simulaciones de quintas rurales;

III. La obligación de notificación por parte de los notarios públicos, registradores y autoridades catastrales sobre cualquier subdivisión o compraventa de predios en zonas de contención, para su revisión técnica por la Secretaría;

IV. La creación de un registro de incidentes de simulación, con acceso público, que documente los casos detectados, sanciones impuestas y medidas correctivas aplicadas, como mecanismo de transparencia y disuasión, y

V. La posibilidad de intervención inmediata mediante suspensión provisional de obras, cuando se identifiquen indicios razonables de simulación o uso fraudulento del suelo.

Artículo 30.- En lo no previsto expresamente por esta Ley en materia procedimental o de trámite, se aplicarán de manera supletoria las disposiciones de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y, en su caso, del derecho común en materia civil, en lo que resulten compatibles con la naturaleza administrativa, ambiental y urbana de los procedimientos regulados.

Artículo 31.- Las certificaciones y verificaciones que deriven de este capítulo se integrarán formalmente a los sistemas estatales y municipales de ordenamiento territorial, planeación urbana y evaluación ambiental. Para tal efecto, la Secretaría de Medio Ambiente deberá coordinarse con los comités, consejos o comisiones técnicas existentes a nivel local y estatal, evitando duplicidades y fomentando sinergias institucionales.

CAPÍTULO X

INCENTIVOS Y PROGRAMAS DE APOYO PARA LA DENSIFICACIÓN SOSTENIBLE

Artículo 32.- Con el objetivo de fomentar proyectos de desarrollo urbano que aprovechen de forma eficiente el suelo ya urbanizado y promuevan una ciudad más compacta, resiliente e inclusiva, los desarrollos ubicados en las Zonas Prioritarias de Densificación Sostenible podrán acceder a un esquema de beneficios fiscales y administrativos que impulse su viabilidad técnica, financiera y social.

Los desarrollos que cumplan con los criterios establecidos por la autoridad competente podrán beneficiarse de uno o varios de los siguientes incentivos:

I. Exenciones o reducciones en el pago de derechos, contribuciones o tarifas municipales y estatales relacionados con permisos de construcción, licencias de urbanización, alineamientos, usos de suelo y dictámenes técnicos;

II. Tramitación prioritaria de licencias, autorizaciones y permisos a través de un esquema de ventanilla única que permita reducir tiempos, costos y duplicidades administrativas, otorgando certeza jurídica a los promoventes;

III. Acceso preferente a líneas de financiamiento público estatales o federales, así como a programas de apoyo económico destinados a obras con impacto social, ambiental o de regeneración urbana, y

IV. Bonificaciones fiscales por cada unidad de vivienda habitable construida en terrenos considerados como subutilizados o infrautilizados, de acuerdo con los criterios definidos por el Banco Estatal de Suelo Subutilizado.

Los beneficios podrán otorgarse de manera total o parcial, conforme a la magnitud, impacto, cumplimiento normativo y sostenibilidad del proyecto. Los municipios, de forma coordinada con la Secretaría de Medio Ambiente, establecerán reglas claras de acceso, requisitos, plazos y procedimientos para estos incentivos.

Artículo 33.- Con el propósito de garantizar la adecuada aplicación de esta Ley y asegurar la calidad de los proyectos impulsados en zonas prioritarias, se desarrollarán programas de formación técnica y capacitación continua dirigidos a:

I. Autoridades municipales encargadas de la planeación, evaluación y autorización de proyectos urbanos, con énfasis en principios de sostenibilidad, gestión territorial y movilidad, y

II. Desarrolladores públicos y privados interesados en proyectos de densificación sostenible, para fomentar prácticas innovadoras de diseño, eficiencia energética, equidad urbana y regeneración ambiental.

La Secretaría de Medio Ambiente, en coordinación con centros académicos, instituciones técnicas y organismos nacionales o internacionales, establecerá convenios para implementar estos programas de formación con enfoque práctico, territorial y multidisciplinario.

Artículo 34.- Con el fin de facilitar la reconversión del suelo ya urbanizado y evitar la expansión urbana innecesaria, se crea el Banco Estatal de Suelo Subutilizado, el cual tendrá carácter público, técnico y dinámico, y estará a cargo de la Secretaría de Medio Ambiente.

El Banco estará conformado por un registro sistematizado de predios con potencial de reconversión urbana, incluyendo:

- I. Predios e inmuebles fiscales o de propiedad pública que no estén siendo utilizados de forma activa o eficiente;
- II. Terrenos anteriormente ocupados por empresas o instalaciones reubicadas;
- III. Viviendas abandonadas o deterioradas con viabilidad para su recuperación, y
- IV. Cualquier otro predio clasificado como subutilizado de acuerdo con los lineamientos técnicos emitidos por la autoridad competente.

El Banco tendrá por objeto:

- I. Identificar, registrar y categorizar los predios subutilizados en zonas prioritarias;
- II. Facilitar su gestión, promoción y reconversión, en colaboración con municipios, desarrolladores, organismos financieros y organizaciones sociales, y
- III. Incentivar el desarrollo de proyectos de vivienda vertical, uso mixto o equipamiento comunitario, promoviendo el aprovechamiento del suelo intraurbano y reduciendo la presión sobre ecosistemas periurbanos.

El Banco deberá operar con base en criterios de equidad territorial, transparencia, seguridad jurídica y participación ciudadana, y será actualizado de forma semestral con base en información catastral, diagnósticos urbanos y reportes de los municipios.

Artículo 35.- La Secretaría de Medio Ambiente deberá garantizar la operación efectiva del Banco Estatal de Suelo Subutilizado y del Sistema de Certificación Ambiental, mediante la asignación estratégica de recursos humanos y tecnológicos. Para tal efecto:

- I. Se podrá establecer una unidad administrativa especializada dentro de la Secretaría que cuente con personal técnico suficiente para realizar las tareas de verificación, monitoreo y operación de plataformas digitales asociadas;
- II. La Secretaría podrá suscribir convenios de colaboración con instituciones académicas, organismos multilaterales, agencias internacionales o entidades federales, a fin de obtener asistencia técnica y financiera para el cumplimiento de estos fines, y
- III. Se establecerán indicadores de desempeño específicos que midan la eficacia operativa del Banco y del sistema de certificación, cuyos resultados serán evaluados anualmente y reportados al Congreso del Estado.

Artículo 36.- Con el objeto de reconocer y fortalecer las funciones ecológicas que prestan los predios ubicados dentro de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano, se establece el

Programa de Pago por Servicios Ambientales Metropolitanos, a cargo de la Secretaría, dirigido a las personas propietarias o poseedoras que mantengan esquemas de conservación activa, restauración o manejo sostenible de ecosistemas estratégicos para la provisión de servicios ambientales.

El Programa de Pago por Servicios Ambientales Metropolitanos se sujetará a las reglas de operación que emita la Secretaría, las cuales deberán establecer, al menos, los criterios de elegibilidad de predios y personas beneficiarias, los tipos de servicios ambientales reconocidos, los montos y modalidades de los pagos, los mecanismos de verificación y seguimiento, así como las causas de suspensión o terminación de los apoyos. El Programa podrá incluir, entre otros, los siguientes mecanismos:

- I. La exención de hasta el cien por ciento del impuesto predial aplicable al predio, condicionada a la conservación activa del terreno conforme a los lineamientos técnicos que se emitan;**
- II. Pagos anuales por hectárea conservada, calculados con base en una tabla técnica de valoración de servicios ambientales aprobada por la autoridad competente;**
- III. Acceso prioritario a recursos de compensación ambiental y a fondos públicos destinados a la conservación y restauración de ecosistemas dentro de la Frontera, y**
- IV. La posibilidad de transferir derechos de desarrollo urbano desde predios ubicados dentro de la Frontera hacia zonas aptas para la densificación sostenible, conforme a los instrumentos de planeación y a la normatividad aplicable.**

La Secretaría procurará que las medidas de compensación derivadas de las evaluaciones de impacto ambiental de proyectos ubicados dentro de la Zona Metropolitana de Monterrey se destinen de manera prioritaria al financiamiento del Programa de Pago por Servicios Ambientales Metropolitanos, en particular respecto de predios localizados en zonas de recarga hídrica, corredores biológicos y demás áreas estratégicas dentro de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano.

Artículo 37.- Con el objeto de prevenir procesos de desplazamiento poblacional, especulación inmobiliaria y gentrificación asociada a la implementación de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano y a las estrategias de densificación sostenible, en áreas vulnerables ubicadas dentro o colindantes con dicha Frontera se deberán observar las siguientes salvaguardas sociales obligatorias:

- I. La regularización prioritaria de la tenencia de la tierra y de la vivienda de las personas y comunidades asentadas de manera histórica, conforme a los instrumentos jurídicos y administrativos aplicables;**
- II. La prohibición de desalojos forzosos derivados directa o indirectamente de proyectos de densificación, reconversión urbana o conservación ambiental, salvo en los casos excepcionales establecidos en las leyes de la materia y garantizando, en todo momento, alternativas habitacionales adecuadas, dignas y cercanas al entorno original;**

III. La priorización de inversión social pública en infraestructura básica, equipamiento urbano, espacio público, servicios y movilidad en dichas áreas, con el fin de mejorar las condiciones de vida de la población residente sin alterar su permanencia en el territorio, y

IV. La implementación de programas de mejoramiento barrial con enfoque social, participativo y de no gentrificación, orientados a la rehabilitación del entorno urbano, fortalecimiento comunitario y preservación del tejido social.

Las medidas previstas en este artículo deberán coordinarse con los municipios correspondientes y aplicarse de manera transversal en la planeación, autorización y ejecución de proyectos derivados de la presente Ley.

CAPÍTULO XI

DESARROLLOS PERMITIDOS FUERA DEL LÍMITE DE LA FRONTERA URBANA

Artículo 38.- Con el fin de salvaguardar el orden territorial, el equilibrio ecológico y la eficiencia en el uso de recursos públicos, únicamente se permitirá el establecimiento de desarrollos fuera del límite definido por la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano en los siguientes casos:

I. Infraestructura estratégica de interés público, tales como carreteras, líneas ferroviarias, presas, plantas de tratamiento, líneas de transmisión eléctrica, ductos o instalaciones de conectividad regional, siempre que cuenten con evaluación de impacto ambiental, dictamen de factibilidad técnica y justificación territorial emitida por la autoridad competente;

II. Proyectos industriales o logísticos de gran escala no contaminantes, orientados al fortalecimiento económico del Estado, ubicados en polígonos específicos definidos por planes regionales o corredores logísticos, y sujetos a estrictos controles de impacto ambiental, eficiencia energética, manejo de residuos y conectividad sostenible, y

III. Quintas rurales de uso habitacional no intensivo, siempre que mantengan baja densidad de ocupación, no estén interconectadas entre sí por calles u obras de urbanización formal, y no constituyan fraccionamientos encubiertos ni generen demanda de servicios públicos urbanos permanentes. La autoridad podrá exigir garantías para el tratamiento local de residuos, captación de agua y manejo ecológico del suelo.

Artículo 39.- Queda expresamente prohibido fuera del límite de la Frontera Urbana Estatal el otorgamiento de autorizaciones o permisos para los siguientes tipos de desarrollo:

I. Fraccionamientos residenciales de cualquier tipo, incluyendo de interés social, medio o alto;

II. Edificaciones de vivienda vertical, complejos habitacionales o torres de departamentos;

III. Centros comerciales, desarrollos de oficinas o usos mixtos de carácter urbano, y

IV. Parques industriales de escala media o pequeña no considerados estratégicos.

Se prohíbe la fragmentación artificial de predios o la simulación de usos rurales con el objetivo de evadir las disposiciones de esta Ley. Cualquier acto que implique subdivisión encubierta, instalación progresiva de infraestructura urbana o interconexión sistemática entre predios será considerado una violación grave y sancionado conforme al régimen correspondiente.

Excepcionalmente, y solo en casos debidamente justificados por razones de seguridad nacional, protección civil o emergencias ambientales, la Secretaría de Medio Ambiente podrá autorizar proyectos fuera del límite de la Frontera Urbana Estatal, previa dictaminación técnica, consulta pública y publicación de los motivos en el Periódico Oficial del Estado.

La Secretaría deberá mantener actualizado, en plataformas digitales públicas, un sistema de información georreferenciada con la delimitación oficial de la Frontera Urbana Estatal y las zonas autorizadas bajo excepción, con el fin de garantizar certeza jurídica y prevenir irregularidades.

Artículo 40.- Los permisos, licencias o autorizaciones de desarrollo urbano emitidos antes de la entrada en vigor de esta Ley conservarán su validez legal, siempre que:

- I. Hayan sido otorgados conforme a la legislación vigente al momento de su expedición;**
- II. No se detecten vicios de origen, simulación, conflicto de interés o actos de corrupción en su tramitación, y**
- III. No contravengan disposiciones ambientales fundamentales o afecten zonas de riesgo natural, valor ecológico, conectividad ecosistémica o infraestructura estratégica.**

Cuando se detecte que un permiso previo incumple alguna de estas condiciones, la autoridad estatal podrá iniciar su revocación conforme al debido proceso legal, y establecer medidas de reparación ambiental o territorial, en coordinación con los municipios.

CAPÍTULO XII

PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y TRANSPARENCIA

Artículo 41.- La Secretaría de Medio Ambiente, en coordinación con los municipios comprendidos en el ámbito de aplicación de esta Ley, deberá establecer mecanismos permanentes de participación ciudadana, consulta pública y rendición de cuentas, garantizando la inclusión, pluralidad y acceso efectivo a la información. Dichos mecanismos deberán incluir, al menos:

- I. Foros de consulta pública previos a la delimitación o modificación de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano, con amplia difusión, convocatoria incluyente y la posibilidad de emitir opiniones técnicas y sociales que deberán ser consideradas en los diagnósticos territoriales;**
- II. Mesas ciudadanas de seguimiento, integradas por representantes de organizaciones vecinales, instituciones académicas, colegios de profesionistas y sectores sociales, las**

cuales podrán emitir recomendaciones no vinculantes y recibir informes periódicos sobre avances, ajustes o desviaciones en la aplicación de esta Ley;

III. Audiencias públicas obligatorias para la aprobación de Zonas Prioritarias de Densificación, así como para los proyectos que pretendan acceder a incentivos fiscales o administrativos, donde se expondrán los impactos sociales, ambientales y urbanos de los desarrollos propuestos;

IV. Derecho de petición colectiva y participación incidente mediante instrumentos diversos como observatorios ciudadanos, presupuestos participativos, consejos consultivos y comités de contraloría social, y

V. Sistemas de evaluación ciudadana, mediante encuestas públicas, reportes participativos o mecanismos de escrutinio social, que permitan conocer la percepción y satisfacción ciudadana respecto al cumplimiento de los objetivos de esta Ley.

Artículo 42.- La Secretaría de Medio Ambiente garantizará el acceso transparente, oportuno y comprensible a toda la información pública relacionada con la planeación territorial y urbana derivada de esta Ley, particularmente lo relativo a:

I. La delimitación oficial de la Frontera Urbana Estatal y sus modificaciones;

II. Los planes de desarrollo urbano y sus adecuaciones territoriales;

III. El otorgamiento de permisos, licencias o autorizaciones;

IV. El estado de cumplimiento ambiental de los desarrollos autorizados;

V. Las sanciones impuestas, procedimientos de revocación o medidas de compensación, y

VI. Los resultados de las auditorías ambientales, certificaciones y evaluaciones técnicas.

Toda esta información deberá estar disponible en plataformas digitales interactivas, con acceso libre, formatos abiertos, lenguaje claro y visualizaciones georreferenciadas, sin perjuicio de su publicación en medios oficiales correspondientes.

Asimismo, se deberá habilitar una sección en la página oficial de la Secretaría, a través de la cual se reciba retroalimentación pública, denuncias ambientales y propuestas de mejora normativa, garantizando la emisión de acuse de recibo y la respuesta obligatoria por parte de la autoridad competente.

CAPÍTULO XIII

RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 43.- El presente Capítulo tiene por objeto establecer las infracciones, sanciones y procedimientos aplicables a las personas físicas o morales, autoridades municipales y servidores públicos que incumplan las disposiciones previstas en esta Ley, en la delimitación de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano, en los criterios de densificación sostenible y en los instrumentos técnicos y administrativos derivados de la misma.

Artículo 44.- Serán sujetos de responsabilidad administrativa y sancionados conforme a esta Ley:

I. Las autoridades estatales o municipales que expidan actos, autorizaciones, licencias o permisos en contravención a la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano, a los límites de densificación sostenible o a los lineamientos técnicos aprobados;

II. Las personas físicas o morales que ejecuten obras, construcciones, desarrollos, fraccionamientos o subdivisiones de suelo fuera de los límites permitidos o incumpliendo los criterios de sostenibilidad establecidos;

III. Quienes simulen usos del suelo, fraccionamientos, subdivisiones o proyectos con el objeto de evadir las disposiciones de esta Ley;

IV. Quienes falseen información, presenten documentación apócrifa o manipulen diagnósticos técnicos para obtener autorizaciones, permisos o incentivos, y

V. Quienes incumplan las obligaciones derivadas de certificados de verificación, sostenibilidad o instrumentos equivalentes previstos en esta Ley.

Artículo 45.- Las infracciones a esta Ley se clasifican en:

I. Leves, cuando se trate de acciones u omisiones que no generen afectación directa a los límites de la Frontera Estatal ni a los principios de densificación sostenible, pero incumplan obligaciones de reporte, actualización de información o formalidades administrativas;

II. Graves, cuando impliquen la ejecución o autorización de obras, desarrollos o actividades que contravengan los criterios técnicos de sostenibilidad, conectividad o uso mixto previstos, sin rebasar los límites de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano, y

III. Muy graves, cuando deriven en daño ambiental, fragmentación ilegal del suelo, afectación a corredores ecosistémicos, o resulten de actos de colusión, corrupción o simulación comprobada.

En todos los casos, se considerará infracción muy grave la autorización, ejecución o consolidación de obras, construcciones o desarrollos que traspasen la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano, independientemente del daño ambiental acreditado.

Artículo 46.- Las sanciones por la comisión de infracciones serán:

I. Amonestación pública y requerimiento de corrección, para infracciones leves;

II. Multas económicas de quinientas hasta cincuenta mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, atendiendo a la gravedad, reincidencia y daño causado;

III. Suspensión temporal o definitiva de obras, desarrollos o actividades irregulares;

IV. Revocación de permisos, licencias o autorizaciones obtenidas ilegalmente o mediante simulación;

V. Inhabilitación temporal de personas físicas o morales desarrolladoras, así como de servidores públicos responsables, para gestionar o autorizar proyectos similares;

VI. Obligación de reparación, restauración o compensación ambiental o territorial, cuando exista afectación comprobada, y

VII. Denuncia ante las autoridades competentes por la probable comisión de delitos ambientales, actos de corrupción u otros ilícitos vinculados.

Artículo 47.- Para determinar la sanción aplicable, la autoridad tomará en cuenta:

I. La magnitud de la afectación al ordenamiento territorial y al ambiente;

II. El grado de intencionalidad, dolo o negligencia;

III. La reincidencia;

IV. El beneficio económico obtenido ilícitamente, y

V. La cooperación del infractor para corregir o reparar los daños causados.

Artículo 48.- La Secretaría de Medio Ambiente del Estado iniciará de oficio o a petición fundada el procedimiento sancionador, notificando formalmente al presunto infractor mediante notificación personal o por medios fehacientes.

El procedimiento garantizará en todo momento el derecho de audiencia y defensa, otorgando al presunto infractor un plazo no menor de diez días hábiles, contados a partir de la notificación, para que exponga lo que a su derecho convenga y, en su caso, ofrezca y desahogue las pruebas que estime pertinentes.

Concluido el periodo probatorio, se pondrán las actuaciones a disposición del interesado para que, dentro de los tres días hábiles siguientes, presente por escrito sus alegatos.

Una vez recibidos los alegatos o transcurrido el plazo para presentarlos, la Secretaría integrará un dictamen técnico-jurídico que fundamente la resolución administrativa correspondiente, la cual será debidamente motivada y notificada al interesado dentro de los quince días hábiles siguientes.

En la resolución se establecerán, en su caso, las medidas correctivas o de urgente aplicación, los plazos para su cumplimiento y las sanciones que correspondan conforme a esta Ley.

Dentro de los cinco días hábiles siguientes al vencimiento del plazo otorgado para la ejecución de las medidas correctivas, el infractor deberá informar por escrito a la Secretaría el cumplimiento de éstas, adjuntando la evidencia correspondiente.

Durante el procedimiento, el interesado podrá proponer a la Secretaría la celebración de convenios de restauración o compensación de daños, los cuales podrán ser aceptados si resultan técnica y ambientalmente viables.

La Secretaría podrá ordenar visitas de verificación posteriores para constatar el cumplimiento de las medidas impuestas y, en caso de incumplimiento, considerar la conducta como agravante para la imposición de nuevas sanciones.

En caso de urgencia o riesgo inminente de daño ambiental, la autoridad podrá ordenar de forma inmediata medidas provisionales de suspensión de obras o actividades, sin perjuicio de la continuidad del procedimiento sancionador.

Artículo 49.- Además de las sanciones previstas, la Secretaría podrá:

- I. Ordenar medidas correctivas y de restauración, y
- II. Coordinar la ejecución de sanciones con municipios, dependencias estatales o autoridades federales.

Tratándose de obras, construcciones o desarrollos no permitidos que traspasen la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano, la autoridad deberá ordenar su clausura definitiva y demolición, sin posibilidad de regularización posterior, a costa del desarrollador o inversionista responsable, sin derecho a indemnización o compensación alguna.

Artículo 50.- La autorización, ejecución o financiamiento de obras, construcciones o desarrollos no permitidos que traspasen la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano generará, además de las sanciones previstas en esta Ley, las siguientes consecuencias específicas:

- I. La pérdida total de la inversión realizada será responsabilidad exclusiva del desarrollador o inversionista, por tratarse de una actividad ejecutada en contravención expresa al ordenamiento territorial vigente;
- II. Los servidores públicos que, por acción u omisión, autoricen, validen o toleren dichos desarrollos incurrirán en responsabilidad administrativa grave, sancionable con inhabilitación de hasta diez años, conforme a la legislación aplicable;
- III. Cuando los hechos constituyan daño ambiental o delito previsto en la legislación penal, se dará vista inmediata a las autoridades competentes para la determinación de la responsabilidad penal correspondiente, y
- IV. Los servidores públicos responsables podrán ser sujetos de responsabilidad patrimonial solidaria, junto con el desarrollador o inversionista, cuando se acredite dolo, colusión o beneficio indebido derivado de la autorización ilegal.

Artículo 51.- La expedición de actos, permisos o licencias en contravención a esta Ley dará lugar a responsabilidad administrativa, civil o penal de los servidores públicos involucrados, conforme a la legislación aplicable.

Artículo 52.- Las resoluciones emitidas por la autoridad competente en relación con la delimitación, modificación o interpretación de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano, así como las sanciones derivadas de su incumplimiento, serán impugnables mediante los medios de defensa previstos en la legislación aplicable, respetando en todo momento los principios de legalidad, debido proceso y acceso a la justicia.

Artículo 53.- Para lo no previsto expresamente en materia de procedimiento sancionador, serán aplicables de manera supletoria las disposiciones de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y, en lo conducente, las normas del derecho común, en cuanto resulten compatibles con la naturaleza administrativa y ambiental de los procedimientos regulados por esta Ley.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León.

SEGUNDO.- En un plazo que no excederá de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la entrada en vigor de esta Ley, la Secretaría de Medio Ambiente del Estado deberá emitir y publicar, por conducto del Periódico Oficial del Estado, la delimitación oficial de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano.

TERCERO.- Los municipios que integran la Zona Metropolitana de Monterrey, así como aquellos cuya superficie quede comprendida, total o parcialmente, dentro de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano, contarán con un plazo de ciento ochenta (180) días naturales, contados a partir de la publicación referida en el artículo transitorio anterior, para armonizar sus Planes Municipales de Desarrollo Urbano, Programas y Reglamentos con las disposiciones de esta Ley.

CUARTO.- A partir de la entrada en vigor de esta Ley y hasta en tanto se publique oficialmente la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano, queda estrictamente prohibido otorgar autorizaciones, licencias o permisos para desarrollos urbanos fuera de los límites de crecimiento urbano actualmente establecidos en los planes y programas vigentes de desarrollo urbano de cada municipio.

Para garantizar la eficacia de esta disposición, cualquier trámite de autorización, licencia o permiso que se encuentre en proceso a la entrada en vigor del presente Decreto quedará suspendido de pleno derecho si el predio objeto de la solicitud se localiza fuera de los límites de crecimiento urbano vigentes.

Cualquier autorización que se emita en contravención a esta disposición, así como aquellas que pretendan dar efectos retroactivos a actos administrativos para eludir esta prohibición, serán nulas de pleno derecho y darán lugar a las responsabilidades administrativas, civiles o penales que correspondan.

QUINTO.- La Secretaría de Medio Ambiente del Estado contará con un plazo que no excederá de trescientos sesenta y cinco (365) días, contado a partir de la entrada en vigor de esta Ley, para elaborar, aprobar y publicar los reglamentos, normas técnicas, lineamientos y demás disposiciones de carácter general necesarios para la correcta implementación y ejecución de la misma.

Los reglamentos, normas técnicas y lineamientos deberán incluir, entre otros aspectos, la zonificación interna de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano en Núcleos de Conservación Estricta, Corredores Biológicos Riparios y Zonas de Amortiguamiento y Transición, así como los criterios para su delimitación y manejo.

SEXTO.- El Poder Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría de Medio Ambiente y en coordinación con la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, deberá establecer, en un plazo no mayor a noventa (90) días naturales, contados a partir de la entrada en vigor de esta Ley, los mecanismos presupuestarios, fiscales y financieros necesarios para promover la densificación sostenible, incluyendo incentivos para proyectos urbanos que se ajusten a los criterios establecidos en la presente Ley.

SÉPTIMO.- Los propietarios de predios ubicados dentro de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano contarán con un plazo de trescientos sesenta y cinco (365) días naturales, contados a partir de la publicación oficial de dicha Frontera en el Periódico Oficial del Estado, para inscribirse en el Programa de Compensación y acceder a los beneficios que, en su caso, se establezcan en los reglamentos y disposiciones aplicables.

OCTAVO.- Los desarrollos que cuenten con autorizaciones emitidas con anterioridad a la publicación oficial de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano contarán con un plazo de ciento ochenta (180) días naturales, contados a partir de dicha publicación, para acreditar su conformidad con la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano o, en su caso, ajustarse a sus lineamientos, de conformidad con lo que establezcan la presente Ley y sus disposiciones reglamentarias.

NOVENO.- La Secretaría de Medio Ambiente del Estado deberá revisar y, en su caso, actualizar de manera sexenal la cartografía oficial de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano, con base en la mejor información técnica disponible y en los indicadores previstos en la presente Ley. Dichas actualizaciones deberán publicarse en el Periódico Oficial del Estado, integrarse al Sistema de Información Territorial y Urbano y ser presentadas mediante informe detallado al Congreso del Estado, a más tardar dentro de los ciento ochenta (180) días siguientes al inicio de cada administración estatal, para su conocimiento y seguimiento.

Monterrey, Nuevo León a la fecha de su presentación



GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO

INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA
SEPTUAGÉSIMA SÉPTIMA LEGISLATURA AL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO DE
NUEVO LEÓN

