

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 PRESENTA INICIATIVA POR LA QUE SE EXPIDE LA LEY DE DESARROLLO URBANO, ORIENTADO A LA CIUDAD DE 15 MINUTOS DE LA ZONA METROPOLITANA DE MONTERREY.

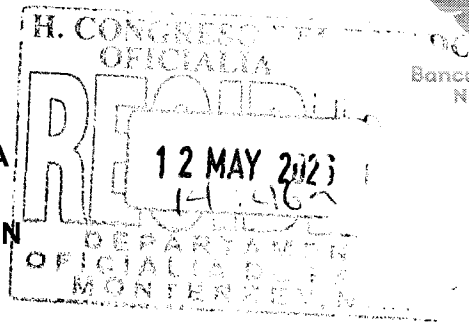
INICIADO EN SESIÓN: 13 DE MAYO DEL 2026

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 DESARROLLO URBANO ORIENTADO A LA CIUDAD DE 15 MINUTOS DE LA ZONA METROPOLITANA DE MONTERREY**, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El análisis territorial muestra que la Zona Metropolitana de Monterrey (ZMM) ha enfrentado un crecimiento urbano acelerado, desarticulado y con marcada tendencia a la expansión horizontal. Este fenómeno ha sido impulsado principalmente por desarrollos inmobiliarios dispersos, dependientes del uso del automóvil y con una provisión desigual de servicios públicos básicos. Como resultado, la ciudad se ha vuelto cada vez más extensa y fragmentada, generando altos costos sociales, económicos y ambientales.

Entre 1990 y 2019, la Zona Metropolitana de Monterrey (ZMM) experimentó una expansión territorial significativa, al pasar de 338 a 927 kilómetros cuadrados. Durante ese mismo periodo, la población creció 1.8 veces, mientras que la superficie urbana se incrementó 2.7 veces. Como consecuencia, la densidad poblacional disminuyó en un 32 %. Este patrón revela que la expansión del territorio urbano avanzó a un ritmo 50 % más acelerado que el crecimiento demográfico¹.

Esta situación ha derivado en una dispersión territorial que, junto con la falta de integración de usos de suelo, ha provocado largos tiempos de traslado, congestión vial crónica, deterioro de la calidad de vida, segregación socioespacial y un uso ineficiente de la infraestructura pública existente. A ello se suma una presión creciente sobre recursos naturales, el aumento de emisiones contaminantes y la pérdida de espacios verdes, afectando directamente el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y en ciudades más justas y equilibradas.

A nivel económico, este modelo urbano también impone una carga significativa para los hogares: se estima que el 29 % del ingreso familiar en Monterrey se destina al transporte, frente al 20 % en la Ciudad de México, lo que refleja la fuerte dependencia del automóvil y la escasa oferta de opciones de movilidad accesible y eficiente².

En línea con lo anterior, estudios recientes (tanto nacionales como internacionales) confirman que las ciudades extensas y monofuncionales generan mayores desigualdades, excluyen a

¹ Ponce López R, Lozano García DF, Fajardo Turner S, Pacheco Solano P, Landín Quirós AS. "Forma urbana y vivienda en México: caso de estudio metropolitano entre 1960 y 2019". *Revista Vivienda Infonavit* [Internet], 2021, disponible en: <https://revistavivienda.infonavit.org.mx/2021/06/01/forma-urbana-y-vivienda-en-mexico-caso-de-estudio-metropolitano-entre-1960-y-2019-1/>

² Ibidem.

sectores vulnerables y obstaculizan la garantía de derechos fundamentales como la movilidad, la salud, la educación y la seguridad^{3 4 5}. Ante esta evidencia, resulta imperativo adoptar modelos de desarrollo urbano más compactos, policéntricos, inclusivos y sostenibles, que prioricen la proximidad funcional y promuevan una equidad territorial real. Es en este contexto que surge la presente iniciativa, la cual propone instaurar un nuevo paradigma de planeación urbana: la Ciudad de 15 Minutos. Inspirado en experiencias exitosas de ciudades como París, Barcelona y São Paulo, este concepto plantea como principio rector que toda persona debe poder acceder caminando o en bicicleta, en un tiempo máximo de quince minutos desde su vivienda, a servicios esenciales como educación, salud, abasto, empleo, recreación, áreas verdes y transporte público de calidad^{6 7}.

Lejos de ser una utopía, el modelo de la Ciudad de 15 Minutos ofrece múltiples beneficios tangibles y medibles que lo posicionan como una estrategia viable y necesaria frente a los desafíos urbanos contemporáneos. En primer lugar, al priorizar la proximidad y la reducción de las distancias de traslado, permite disminuir significativamente los tiempos invertidos en la movilidad diaria, lo cual se traduce en una mejora directa en la calidad de vida de los habitantes y en un ahorro económico sustancial. Además, se impulsa el uso de modos de transporte sostenibles, como la caminata y la bicicleta, lo que reduce la dependencia del automóvil y las emisiones contaminantes asociadas⁸.

Asimismo, la estructuración del entorno urbano en torno a un sistema bien conectado fortalece la cohesión social, promueve la interacción comunitaria y contribuye a reconstruir el tejido social fragmentado por décadas de expansión dispersa y segregada. Esta cercanía entre vivienda, trabajo, servicios, recreación, salud y educación dinamiza las economías locales, al facilitar el consumo en negocios de proximidad y generar empleos dentro del propio entorno⁹.

En el caso específico de la ZMM, este enfoque puede adaptarse con éxito mediante la creación de Subcentros Urbanos de Proximidad, concebidos como nodos articuladores de servicios, equipamientos, infraestructura verde y redes de transporte. Esta visión policéntrica se ve reforzada por criterios de densificación ordenada, usos mixtos del suelo, participación comunitaria y mecanismos jurídicos y administrativos que aseguren la función social de la propiedad urbana.

Bajo esta lógica, la propuesta parte de una visión integral del desarrollo urbano. Su propósito no es otro que transformar el modelo actual en uno más justo, equitativo y sostenible, reconociendo

³ Cireddu, A., Díaz Núñez, V., Muxí Martínez, Z., Ojeda Delgado, I., García Ruiz, D. E. y De Franca Van Sluys, C., "Repensando la proximidad en contextos segregados: dos casos de estudio en el Área Metropolitana de Guadalajara", *Ciudades*, núm. 28, 2025, pp. 153-180, disponible en: <https://doi.org/10.24197/ciudades.28.2025.153-180>.

⁴ González Arellano, S. y Larralde Corona, A. H., "La forma urbana actual de las zonas metropolitanas en México: indicadores y dimensiones morfológicas", *Estudios Demográficos y Urbanos*, vol. 34, núm. 1, 2019, pp. 73-111, disponible en: <https://doi.org/10.24201/edu.v34i1.865>.

⁵ Dávila, J. D., "Expansión urbana, accesibilidad y sostenibilidad", en L. Fuentes, M. Greene y R. Mora (eds.), *Dinámicas territoriales*, Ediciones Arq, Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago, 2023, pp. 52-70, disponible en: DOI:10.13140/RG.2.2.16413.49125

⁶ Moreno C., Allam Z., Chabaud D., Gall C., y Pralong F., "Introducing the "15-Minute City": Sustainability, Resilience and Place Identity in Future Post-Pandemic Cities", *Smart Cities*, vol. 4, núm. 1, 2021, pp. 93-111, disponible en: <https://doi.org/10.3390/smartcities4010006>

⁷ Sousa M.A., y Silva R. P., "La Ciudad de 15 Minutos como estrategia de desarrollo sostenible y el Plan Director Estratégico del Municipio de São Paulo", *Revista Latino-americana de Ambiente Construido & Sustentabilidade*, vol. 4, núm. 14, 2023, disponible en: <https://doi.org/10.17271/rlass.v4i14.4485>

⁸ Allam, Z., Moreno, C., Chabaud, D. y Pralong, F., "Proximity-Based Planning and the "15-Minute City": A Sustainable Model for the City of the Future", en Allam, Z. (Ed.). *Handbook of Sustainable Smart Cities*. Cham: Springer, 2021, disponible en: https://doi.org/10.1007/978-3-030-38948-2_178-1

⁹ *Ibidem*.

que el territorio no debe entenderse como una suma de parcelas aisladas, sino como un espacio colectivo donde convergen derechos, responsabilidades y oportunidades compartidas.

Dentro de este nuevo marco, se establece como uno de los pilares centrales el reconocimiento de la función social de la propiedad urbana. Este principio rechaza la lógica puramente individual o especulativa del suelo, proponiendo en su lugar una visión que lo integra al bienestar común. De este modo, se espera que el uso del suelo contribuya activamente a la equidad, la cohesión social y la sostenibilidad ambiental, siempre con el interés colectivo como prioridad.

Complementariamente, se impulsa la equidad territorial y el derecho a la ciudad como ejes rectores. La propuesta busca garantizar que todas las personas que habitan en la ZMM accedan en condiciones de igualdad a servicios públicos de calidad, infraestructura adecuada, transporte eficiente y espacios públicos dignos. Con ello, se intenta corregir desigualdades históricas y prevenir que el desarrollo urbano profundice aún más las brechas sociales.

A la par, se coloca en el centro del modelo la sostenibilidad ambiental, proponiendo medidas concretas que reduzcan la huella ecológica del actual patrón urbano. Entre las estrategias destacan la promoción de la movilidad activa (peatonal y ciclista), la recuperación de espacios subutilizados, la expansión de áreas verdes y el impulso a energías limpias y renovables. Estas acciones buscan una ciudad resiliente, eficiente en el uso de sus recursos y comprometida con el combate al cambio climático.

Por otro lado, la iniciativa también incorpora una visión renovada de la gobernanza urbana, basada en la coordinación metropolitana y el respeto a la autonomía municipal. Considerando la complejidad territorial de la ZMM y la diversidad de sus municipios, se proponen esquemas de colaboración voluntaria mediante convenios, mesas técnicas y mecanismos de planeación conjunta, capaces de abordar desafíos comunes sin menoscabar la soberanía local.

La presente iniciativa encuentra sólida viabilidad jurídica en distintos niveles normativos y en tratados internacionales que México ha suscrito, lo que fortalece su implementación en la Zona Metropolitana de Monterrey (ZMM).

A nivel internacional, el derecho a un ambiente sano y a la ciudad está reconocido en instrumentos como el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), que México ratificó en 1981 y que establece el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado, incluyendo condiciones que aseguren salud y bienestar (artículo 12). Asimismo, la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible de la ONU, adoptada por México, promueve metas vinculadas con ciudades inclusivas, sostenibles y resilientes (ODS 11), que fundamentan la necesidad de modelos urbanos que prioricen la proximidad, la movilidad sostenible y la equidad territorial.

En el ámbito nacional, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 4, reconoce el derecho de toda persona a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar. Además, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano establece los lineamientos para un desarrollo urbano ordenado, equitativo y sostenible, y reconoce la función social del suelo como principio rector.

A nivel estatal y local, el marco jurídico de Nuevo León cuenta con la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y demás disposiciones relativas, que contemplan instrumentos para el ordenamiento territorial, la función social de la propiedad urbana y mecanismos de planeación concertada entre municipios. La propuesta respeta plenamente la autonomía municipal, un principio constitucional fundamental, y por ello se plantean mecanismos voluntarios de colaboración y convenios

intermunicipales que permiten adaptarse a la realidad política y administrativa local sin menoscabar la soberanía municipal.

Este entramado jurídico integral asegura que la Ley de Desarrollo Urbano Orientado a la Ciudad de 15 Minutos para la ZMM no solo sea factible desde un punto de vista técnico, sino que también cuente con un sólido respaldo legal que facilite su aplicación efectiva, fomente la coordinación metropolitana y garantice la protección y promoción de derechos urbanos fundamentales.

A su vez, la iniciativa propuesta se alinea estrechamente con el Programa Nacional de Desarrollo 2025-2030, particularmente con los ejes que buscan un desarrollo humano integral y sostenible. En el Eje General 2, denominado “Desarrollo con bienestar y humanismo”, se establece el compromiso de garantizar y proteger los derechos sociales, asegurando que toda la población tenga acceso efectivo a servicios básicos como educación, salud, vivienda digna y sistemas financieros, con un enfoque basado en la universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad.

Dentro de este marco, se enfatiza la importancia de garantizar el derecho a una vivienda adecuada y sustentable, que contribuya a mejorar la calidad de vida y a disminuir las desigualdades sociales y territoriales. Asimismo, se promueve la creación de entornos públicos justos y adaptativos, mediante una planificación que integre espacios rurales y urbanos, con el fin de reducir las brechas en el acceso a oportunidades y servicios entre distintas regiones y comunidades del país.

Por otro lado, el Eje General 4, orientado al “Desarrollo sustentable”, establece como prioridad el equilibrio armónico entre los aspectos económicos, sociales y ambientales del desarrollo, con el objetivo de preservar el medio ambiente y evitar daños irreversibles. Este eje impulsa la justicia ambiental como complemento indispensable de la justicia social, promoviendo una sociedad que disminuya su huella ecológica y respete los ciclos naturales.

Entre sus objetivos destacan la promoción de proyectos estratégicos de energías limpias, la modernización de la infraestructura eléctrica, y el fomento de la innovación tecnológica para reducir la dependencia de combustibles fósiles y mitigar los impactos ambientales. Además, se busca fortalecer la resiliencia climática, prevenir y controlar daños ambientales que afecten la salud y los ecosistemas, así como proteger y restaurar los ecosistemas naturales mediante políticas ecológicas inclusivas y participativas.

En el ámbito estatal, esta iniciativa encuentra sustento en el Plan Estatal de Desarrollo de Nuevo León 2022-2027, particularmente en el Eje 2: Generación de Riqueza Sostenible. En su apartado de Movilidad Sustentable, se reconoce el derecho de todas las personas a desplazarse de forma digna, oportuna, segura y sustentable, señalando la movilidad como un pilar para fortalecer la comunicación, dinamizar la economía e integrar de forma armónica los espacios y actividades urbanas. Esta visión refuerza la necesidad de adoptar modelos urbanos que prioricen la proximidad funcional, reduzcan la dependencia del automóvil y promuevan medios de transporte sostenibles.

Así, esta propuesta se traduce en un verdadero pacto urbano basado en la justicia espacial, la corresponsabilidad institucional y la sostenibilidad intergeneracional. Su objetivo último es garantizar que todas las personas puedan vivir en ciudades más habitables, incluyentes y sustentables.

Para lograrlo, la iniciativa se fortalece mediante la incorporación de un conjunto de herramientas normativas, administrativas y técnicas, fundamentales para asegurar su viabilidad y aplicación

efectiva. Estos instrumentos no sólo dotan de base legal al modelo de proximidad urbana, sino que permiten su implementación concreta en el territorio.

Con la aprobación de esta ley, se sentarán las bases para un modelo urbano más equitativo, resiliente y alineado con los estándares internacionales y con la normatividad federal vigente en materia de ordenamiento territorial y asentamientos humanos.

Gradualmente, la ZMM podrá avanzar hacia un sistema urbano más compacto, con servicios cercanos, movilidad activa y espacios públicos de calidad. Esto contribuirá a disminuir desigualdades, reactivar economías locales y consolidar la planeación metropolitana como eje estructural del desarrollo regional.

En definitiva, esta iniciativa responde a una necesidad urgente: repensar el modelo de ciudad y redirigir el crecimiento urbano hacia un esquema más humano, funcional y ambientalmente responsable. El Congreso del Estado de Nuevo León tiene hoy la oportunidad histórica de marcar un precedente para el futuro de las ciudades mexicanas, adoptando un marco legal innovador, con visión metropolitana, enfoque participativo y sólido sustento técnico y constitucional.

Por todo lo anterior, se somete a consideración de esta Honorable Legislatura la presente Iniciativa con Proyecto de Decreto para expedir la Ley de Desarrollo Urbano Orientado a la Ciudad de 15 Minutos de la Zona Metropolitana de Monterrey, invitando a todas y todos los actores involucrados a contribuir a la construcción de ciudades más habitables, justas y sostenibles.

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 Desarrollo Urbano orientado a la Ciudad de 15 minutos de la Zona Metropolitana de Monterrey, para quedar como sigue:

LEY DE DESARROLLO URBANO ORIENTADO A LA CIUDAD DE 15 MINUTOS

DE LA ZONA METROPOLITANA DE MONTERREY

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- El presente ordenamiento tiene por objeto establecer los principios, criterios y obligaciones que deberán cumplir todos los nuevos desarrollos inmobiliarios habitacionales o turísticos dentro de la Zona Metropolitana de Monterrey, a fin de garantizar un entorno urbano que promueva la cercanía funcional. Esto implica que las personas puedan acceder, a pie o en transporte no motorizado, en un tiempo estimado de quince minutos desde su lugar de residencia, a servicios esenciales como salud, educación, abasto, áreas verdes, espacios culturales, trabajo y transporte público. La planificación y ejecución de estos desarrollos deberá fomentar una distribución equitativa de equipamientos, infraestructura y oportunidades dentro del entorno urbano inmediato.

Artículo 2.- La presente Ley será de observancia obligatoria en todos los municipios que integran la Zona Metropolitana de Monterrey. Su aplicación comprenderá todo nuevo

desarrollo inmobiliario de carácter habitacional, turístico o de uso temporal que contemple la construcción de más de cinco unidades habitacionales, sin importar el régimen de propiedad, posesión o tenencia del suelo.

Artículo 3.- La planeación, gestión, implementación y evaluación del desarrollo urbano orientado al modelo de Ciudad de 15 Minutos en la Zona Metropolitana de Monterrey deberá regirse, de manera obligatoria, por los siguientes principios rectores:

I. Derecho a la ciudad y a un ambiente equilibrado: Se reconoce el derecho de toda persona a disfrutar de una ciudad habitable, accesible, segura, sustentable y con calidad de vida. Este derecho implica el acceso universal al suelo urbanizado, a una vivienda adecuada, a sistemas de transporte eficientes, a espacios públicos verdes, a equipamientos colectivos y a los bienes comunes urbanos. Asimismo, se deberán garantizar condiciones ambientales sanas, la protección de la biodiversidad y la conservación del patrimonio natural y cultural de la región metropolitana;

II. Equidad e inclusión social y territorial: Toda estrategia de desarrollo urbano de proximidad deberá priorizar la reducción activa de desigualdades espaciales, económicas y sociales. Se promoverá el acceso equitativo a infraestructura, servicios básicos, espacios públicos y oportunidades económicas, particularmente en las zonas periféricas y en contextos de vulnerabilidad. La planeación buscará descentralizar las centralidades urbanas y favorecer una distribución territorial más justa, diversa y resiliente;

III. Función social de la ciudad y de la propiedad urbana: La ciudad y la propiedad urbana deberán cumplir una función social, entendida como su contribución efectiva al bienestar colectivo, la justicia social, la equidad territorial y la sostenibilidad ambiental. La propiedad urbana será considerada socialmente útil cuando facilite el acceso equitativo al suelo urbanizado, la vivienda digna, los servicios públicos y la movilidad sostenible. El incumplimiento reiterado de esta función social habilitará a las autoridades competentes a aplicar medidas de ajuste en el uso del suelo, procesos de regularización y, en su caso, sanciones administrativas, conforme a la legislación aplicable;

IV. Gestión democrática, participativa y transparente: Las autoridades estatales y municipales involucradas en la aplicación de esta Ley deberán garantizar mecanismos efectivos de participación ciudadana, consulta informada, rendición de cuentas y monitoreo plural. La Secretaría de Medio Ambiente, en coordinación con los municipios, promoverá la intervención activa de organizaciones vecinales, instituciones académicas, sectores productivos y colectivos sociales en el diseño, ejecución y evaluación de los programas y lineamientos técnicos previstos en esta Ley. La transparencia y el acceso a la información serán condiciones indispensables para una gobernanza urbana legítima, abierta y corresponsable;

V. Principio de progresividad: La implementación de esta Ley se regirá por el principio de progresividad, entendido como la obligación de avanzar de manera continua, sistemática y sin retrocesos en la ampliación y garantía de los derechos urbanos, particularmente en lo relativo al acceso equitativo a vivienda social, espacio público, movilidad activa, servicios esenciales y calidad ambiental. Las autoridades competentes deberán

establecer metas, indicadores y mecanismos de monitoreo que reflejen el cumplimiento gradual y verificable de estos objetivos, y

VI. Sostenibilidad ambiental, económica y cultural: Las acciones derivadas de esta Ley deberán promover el uso racional del territorio, el ahorro energético, la movilidad no motorizada, la integración paisajística y la eficiencia ecológica. Se fomentarán modelos de desarrollo urbano compatibles con la resiliencia climática, la regeneración de barrios, el fortalecimiento de las economías locales y el reconocimiento de la identidad cultural del territorio.

Artículo 4.- Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

I. Calles compartidas: Vías diseñadas para dar prioridad al peatón y al ciclista sobre el automóvil, mediante reducción de velocidad, rediseño vial, elementos de pacificación del tráfico y mobiliario urbano;

II. Ciudad de 15 Minutos: Modelo urbano que busca garantizar que todas las personas puedan acceder a servicios esenciales, equipamientos, espacios públicos, empleo y transporte en un tiempo máximo de quince minutos caminando o en bicicleta desde su lugar de residencia;

III. Cobertura vegetal mínima: Proporción del predio de un proyecto urbano que debe ser destinada a vegetación funcional y resiliente, mediante árboles nativos, jardines de infiltración, techos verdes, superficies permeables y corredores ecológicos;

IV. Consejo: Consejo Consultivo Ciudadano para el Desarrollo Urbano de Proximidad de la Zona Metropolitana de Monterrey;

V. Equipamiento estratégico prioritario: Infraestructura básica que debe garantizarse en los subcentros urbanos para alcanzar la proximidad funcional, como escuelas, centros de salud, mercados, áreas verdes y nodos de movilidad;

VI. Espacio público accesible: Todo espacio abierto de uso común que garantiza inclusión, diversidad, seguridad, confort y accesibilidad universal, tales como parques, plazas, andadores, ciclovías o calles compartidas;

VII. Incentivos urbanísticos: Beneficios normativos, fiscales o administrativos otorgados a proyectos que superen los estándares mínimos establecidos, como mayor densidad, menor carga tributaria o prioridad en trámites;

VIII. Movilidad activa: Forma de desplazamiento basada en medios no motorizados o eléctricos ligeros, como caminar, bicicleta, patines o transporte eléctrico personal, priorizando la seguridad, accesibilidad y sostenibilidad;

IX. Participación ciudadana vinculante: Mecanismos institucionales mediante los cuales la población puede influir de forma efectiva en decisiones urbanas relevantes, especialmente en proyectos que afecten directamente su entorno;

X. Proximidad funcional: Condición que permite a la ciudadanía satisfacer sus necesidades cotidianas en el entorno inmediato a su vivienda, mediante una oferta integrada de servicios, movilidad activa, empleo y espacio público;

XI. Red Metropolitana de Movilidad Activa: Sistema continuo, intermodal y universal de ciclovías, andadores, estaciones de transporte no motorizado, conexiones peatonales y nodos de transferencia con el transporte público masivo;

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

XIII. Subcentros Urbanos de Proximidad: Unidades territoriales autosuficientes dentro del municipio, con una estructura urbana compacta, usos mixtos, movilidad activa, equipamiento básico y acceso equitativo a bienes comunes urbanos;

XIV. Territorios Urbanizables con Desarrollo Condicionado: Áreas ubicadas fuera del tejido urbano consolidado que sólo podrán ser desarrolladas si cumplen condiciones mínimas de densidad, equipamiento, conectividad y evaluación ambiental;

XV. Vivienda social: Vivienda digna, asequible e integrada territorialmente, dirigida a personas o familias en situación de vulnerabilidad o con ingresos limitados, conforme al padrón metropolitano de demanda habitacional, y

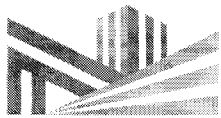
XVI. Zona de Densificación Prioritaria: Áreas urbanas estratégicas, delimitadas por su alta conectividad al transporte público y su capacidad para ofrecer servicios básicos, que funcionan como polígonos de regeneración urbana donde se reorientan apoyos habitacionales para fomentar el crecimiento vertical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

Artículo 5.- Las disposiciones de la presente Ley deberán observar y armonizarse con el Plan Estatal de Desarrollo de Nuevo León y demás instrumentos estatales de planeación y programación. La Secretaría de Medio Ambiente deberá asegurar que los programas, proyectos e inversiones derivados de esta Ley se integren en los instrumentos de planeación sectorial, regional y presupuestal.

Las Zonas de Densificación Prioritaria previstas en la presente Ley se sujetan, en todo momento, a los principios, criterios técnicos y límites territoriales establecidos en la Ley de Frontera de Desarrollo Urbano y Densificación Sostenible del Estado de Nuevo León.

La delimitación, clasificación, modificación y evaluación de las Zonas de Densificación Prioritaria en la Zona Metropolitana de Monterrey deberán realizarse en congruencia con las Zonas u otras categorías análogas que se definan en la Ley de Frontera de Desarrollo Urbano y Densificación Sostenible y en sus instrumentos derivados.

En caso de duda interpretativa sobre la compatibilidad entre esta Ley y la Ley de Frontera de Desarrollo Urbano y Densificación Sostenible, prevalecerá el criterio que mejor garantice la contención del crecimiento urbano disperso, el uso eficiente del suelo urbanizado y la protección de los ecosistemas, conforme al principio de interpretación pro sustentabilidad.



CAPÍTULO II

AUTORIDAD COMPETENTE

Artículo 6.- La autoridad competente será la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León.

Para el cumplimiento de sus funciones, la Secretaría podrá coordinarse con:

- I. La Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana o la institución equivalente para la validación de los dictámenes técnicos de movilidad activa y diseño vial;
- II. Las Secretarías o Direcciones Municipales de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial, Movilidad o Medio Ambiente, según la estructura administrativa de cada municipio;
- III. El Consejo Consultivo Ciudadano para el Desarrollo Urbano de Proximidad, en funciones de asesoría técnica, seguimiento participativo y evaluación social, y
- IV. Cualquier otra dependencia estatal o municipal que tenga competencia en materia de desarrollo urbano, vivienda, transporte, medio ambiente o infraestructura, cuando así lo determine la Secretaría.

La Secretaría ejercerá su función sobre el marco de esta Ley, y establecerá los mecanismos de coordinación institucional necesarios, conforme a los principios de gobernanza metropolitana, transparencia, eficiencia administrativa y participación ciudadana.

CAPÍTULO III

ATRIBUCIONES INSTITUCIONALES

Artículo 7.- La Secretaría de Medio Ambiente del Estado, como autoridad competente, tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Aplicar, interpretar, vigilar y hacer cumplir las disposiciones de esta Ley en toda la Zona Metropolitana de Monterrey;
- II. Emitir lineamientos técnicos, metodologías, criterios de evaluación, guías y estándares para los municipios relacionados con la implementación de esta Ley;
- III. Evaluar, dictaminar y autorizar los proyectos que se sometan a incentivos, instrumentos metropolitanos u otras disposiciones de esta Ley;
- IV. Supervisar el cumplimiento de los compromisos asumidos por los desarrolladores;
- V. Aplicar medidas correctivas y sanciones por incumplimiento a los estándares y obligaciones establecidos, conforme al procedimiento administrativo correspondiente;
- VI. Coordinar el funcionamiento operativo del Consejo Consultivo Ciudadano, en su calidad de Secretaría Técnica del mismo;

VII. Definir y actualizar los indicadores técnicos y metodologías para la evaluación de proximidad, sostenibilidad y participación ciudadana;

VIII. Celebrar convenios de coordinación con municipios y otras dependencias para la implementación eficaz de esta Ley;

IX. Emitir declaratorias de coordinación prioritaria en zonas metropolitanas críticas que requieran intervención inmediata, en función del interés público;

X. Promover e implementar programas de capacitación técnica e institucional dirigidos a los municipios en materia relativa a esta Ley, y

XI. Validar el cálculo del Índice de Amenidades Esenciales (IAE) y certificar la delimitación de las Zonas de Densificación Prioritaria conforme a los criterios técnicos de esta Ley.

Artículo 8.- Los municipios que integran la Zona Metropolitana de Monterrey tendrán, en el marco de esta Ley y en coordinación con la Secretaría, tendrán las siguientes atribuciones:

I. Delimitar, planificar, consolidar y fortalecer Subcentros Urbanos de Proximidad en su territorio, de conformidad con los lineamientos emitidos por la Secretaría;

II. Formular, actualizar y aplicar sus Planes Municipales de Desarrollo Urbano incorporando criterios de proximidad funcional;

III. Establecer criterios técnicos locales complementarios para la evaluación de proyectos urbanos que soliciten autorizaciones o incentivos, siempre en congruencia con los lineamientos metropolitanos;

IV. Evaluar y aprobar proyectos urbanos de escala municipal que no estén sujetos a dictamen técnico metropolitano;

V. Diseñar, construir y mantener infraestructura local de movilidad activa, espacio público y equipamiento barrial, conforme a los principios de la Ciudad de 15 Minutos;

VI. Implementar, en coordinación con la Secretaría, la Red Metropolitana de Movilidad Activa y los sistemas de conexión entre subcentros urbanos y zonas habitacionales;

VII. Fomentar y adaptar el diseño vial para incorporar calles compartidas, zonas de baja velocidad y elementos de pacificación del tráfico;

VIII. Promover y aplicar incentivos municipales adicionales, como beneficios fiscales, facilidades administrativas o reconocimiento público, a proyectos que cumplan o superen los criterios de esta Ley;

IX. Recopilar y remitir periódicamente a la Secretaría la información técnica, administrativa y territorial necesaria para el monitoreo de esta Ley, y

X. Participar en las mesas técnicas, comités especializados, foros y procesos de consulta establecidos en el marco de esta Ley, así como colaborar en su evaluación y mejora continua.

Artículo 9.- La Secretaría de Medio Ambiente del Estado, en coordinación con los municipios, deberá revisar y actualizar, por lo menos cada tres años, los lineamientos técnicos, metodologías, criterios de evaluación, guías y estándares obligatorios para la aplicación de esta Ley.

Los lineamientos deberán publicarse y mantenerse disponibles en el Periódico Oficial del Estado y en medios digitales abiertos para consulta de la ciudadanía, desarrolladores y autoridades competentes.

CAPÍTULO IV

INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN Y SEGUIMIENTO

Artículo 10.- Para garantizar la correcta implementación de esta Ley, los municipios integrantes de la Zona Metropolitana de Monterrey y la Secretaría de Medio Ambiente del Estado deberán actualizar de manera coordinada los siguientes instrumentos de planeación y seguimiento:

I. Planes Municipales de Desarrollo Urbano y sus Programas o Planes Parciales, que deberán incorporar los principios, lineamientos y criterios de la Ciudad de 15 Minutos;

II. Atlas de riesgos, estudios de impacto urbano y ambiental y demás herramientas técnicas que permitan orientar el crecimiento ordenado y resiliente, y

III. Plan Anual Metropolitano de Inversiones Urbanas, previsto en esta Ley.

La Secretaría de Medio Ambiente del Estado realizará una evaluación quinquenal integral de los resultados de la Ley, que incluirá el análisis de indicadores técnicos, sociales y ambientales, la revisión del funcionamiento de los subcentros urbanos, la efectividad de los incentivos y las recomendaciones del Consejo Consultivo Ciudadano. Los resultados se publicarán íntegramente en medios digitales oficiales y servirán como base para proponer ajustes o reformas a esta Ley.

CAPÍTULO V

COORDINACIÓN METROPOLITANA

Artículo 11.- Para la efectiva aplicación de esta Ley en la Zona Metropolitana de Monterrey, los municipios integrantes y la Secretaría de Medio Ambiente del Estado deberán establecer los siguientes mecanismos de coordinación metropolitana:

I. Mesa Técnica Metropolitana Permanente, convocada y coordinada por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, integrada por representantes técnicos de cada municipio, con el objeto de:

a) Revisar, armonizar y dar seguimiento a los Planes Municipales de Desarrollo Urbano y su congruencia con los lineamientos metropolitanos.

b) Validar la delimitación de Subcentros Urbanos de Proximidad y Áreas de Reversión Urbana.

c) Coordinar proyectos de infraestructura metropolitana, redes de movilidad activa y equipamientos estratégicos.

II. Convenios de Coordinación Metropolitana, que serán obligatorios para:

a) La implementación conjunta de proyectos estratégicos (redes de movilidad activa, parques metropolitanos, equipamientos regionales)

b) El establecimiento de criterios técnicos comunes en materia de densidades, vivienda social, cesión de suelo, espacio público y cobertura vegetal mínima.

c) La aplicación uniforme de incentivos y sanciones metropolitanas previstas en esta Ley.

IV. Plan Anual Metropolitano de Inversiones Urbanas, coordinado por la Secretaría, que integrará las obras, programas y proyectos priorizados por los municipios, asegurando coherencia con los objetivos de la Ciudad de 15 Minutos y la distribución equitativa de recursos del Fondo Metropolitano para la Proximidad Urbana.

Artículo 12.- En caso de desacuerdo o conflicto de competencia entre la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y los municipios integrantes de la Zona Metropolitana de Monterrey, o entre dos o más municipios, relacionado con la interpretación, aplicación o ejecución de esta Ley, se establecerá un procedimiento de solución de controversias.

Este procedimiento consistirá en:

I. Agotar instancias de diálogo técnico en la Mesa Técnica Metropolitana Permanente, y

II. De no alcanzarse acuerdo, cualquiera de las partes podrá solicitar la intervención de una Comisión de Mediación Metropolitana integrada por:

a) Un representante de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.

b) Un representante del municipio o municipios involucrados.

c) Un representante neutral designado por el Consejo Consultivo Ciudadano.

Las recomendaciones de la Comisión de Mediación Metropolitana tendrán carácter no vinculante, pero deberán ser consideradas antes de acudir a las instancias jurisdiccionales o administrativas previstas en esta Ley y en la legislación aplicable.

CAPÍTULO VI

ESTRUCTURA ESPACIAL, HÁBITAT Y PROXIMIDAD URBANA

Artículo 13.- Se reconoce como parte del derecho a la ciudad, el derecho de toda persona a habitar un entorno urbano digno, mixto, accesible y próximo a servicios esenciales como salud, educación, movilidad, empleo, recreación y abasto. Este derecho implica la obligación del Estado y de los municipios de garantizar condiciones territoriales que favorezcan la equidad urbana, la sostenibilidad y la vida comunitaria de proximidad.

En cumplimiento de este derecho, todo nuevo desarrollo urbano deberá garantizar que sus residentes cuenten con acceso efectivo, dentro de un radio caminable o ciclable de quince minutos desde el acceso principal del proyecto, a los siguientes servicios

- I. Transporte público de calidad;**
- II. Centros de atención médica primaria o de urgencias;**
- III. Instituciones educativas de nivel básico y medio superior;**
- IV. Espacios públicos de recreación y convivencia;**
- V. Áreas verdes y parques con infraestructura para la actividad física;**
- VI. Establecimientos de abasto cotidiano (tiendas, mercados, supermercados), y**
- VII. Centros de empleo o zonas laborales activas.**

La distancia de accesibilidad a estos servicios se medirá por rutas reales peatonales o ciclistas verificables, y no en línea recta. Los desarrolladores deberán presentar mapas georreferenciados con evidencia técnica y gráfica que demuestre el cumplimiento del acceso efectivo a cada uno de los servicios señalados.

La autorización de proyectos de desarrollo urbano dentro de las Zonas de Densificación Prioritarias requerirá que los terrenos y el entorno inmediato cuenten con acceso funcional y capacidad remanente a redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones. La existencia y suficiencia de estas redes será verificada como parte de los criterios técnicos para garantizar que el desarrollo propuesto sea viable y sustentable.

Se considerará que un desarrollo cumple con la obligación de proximidad funcional cuando:

- I. Integre directamente dentro del predio del desarrollo los servicios mencionados, y**
- II. acredite, mediante información técnica válida, que dichos servicios ya existen en el entorno inmediato y son accesibles conforme a los criterios establecidos.**

La Secretaría de Medio Ambiente del Estado, en coordinación con las direcciones municipales de desarrollo urbano, evaluará el cumplimiento de estos requisitos como condición previa para el otorgamiento de permisos de construcción, factibilidades de uso de suelo, licencias de funcionamiento o acceso a incentivos establecidos en esta Ley.

Artículo 14.- Se declarará como Zona de Densificación Prioritaria (ZDP) cualquier polígono o conjunto habitacional que cumpla con los siguientes criterios:

- I. El centroide del proyecto o el portal de acceso deberá ubicarse a una distancia no superior a 800 metros, medidos en trazo peatonal continuo, de un nodo de transporte masivo (como una estación de Metro o un nodo de 3 o más líneas de autobús), ya sea existente o en construcción con financiamiento aprobado. Como alternativa, la distancia no deberá exceder los 12 minutos caminando a una velocidad promedio de 5 km/h;**

II. La zona deberá contar con capacidad suficiente para el número de habitantes proyectados en redes de agua potable, drenaje sanitario, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones, o bien, un programa de obra con fecha cierta de terminación menor a 24 meses;

III. Las calles deben permitir la creación de banquetas de al menos 2.5 metros continuas diseñadas con inclusividad universal, con arbolado de sombra al menos cada 10 metros, o un programa de plantación comprometido y debidamente garantizado, y

IV. Para ser activada, la ZDP deberá cumplir con un Índice de Amenidades Esenciales (IAE) igual o superior a 1.0 en el área dentro de 800 metros de distancia del proyecto, calculado mediante la siguiente fórmula:

$$IAE = \frac{E + S + P + A}{4}$$

Donde:

E (Escuela): Se considera la existencia de una escuela básica (que puede ser preescolar, primaria o secundaria) en el área.

S (Salud): Se refiere a la proximidad de servicios de salud primaria, como una clínica, una unidad de medicina, centro de salud, o consultorio médico.

P (Público): Incluye espacios públicos, como parques, bibliotecas o cualquier espacio público que tenga una superficie igual o superior a 2,000 metros cuadrados en total (m²).

A (Abasto y servicios): Establecimientos como cines, bares, restaurantes, gimnasios, guarderías, estancias infantiles, ATMs, sucursales bancarias, estación de policía, oficinas de servicios estatales, oficinas municipales, farmacias 24 hrs, ferreterías, lavanderías, tiendas de conveniencia, y supermercados. Para cumplir con este punto, la ZDP deberá contar con al menos 10 establecimientos de este tipo dentro de los 800 metros del centro del desarrollo o de su portal principal, o demostrar en el proyecto del desarrollo que existen o existirán dentro del proyecto los locales comerciales dedicados y suficientes para que se instalen estos establecimientos.

Cada componente tendrá un valor de 1 si está dentro de los 800 metros de trazo peatonal continuo, y 0 en caso contrario.

Una vez que una zona sea identificada como Zona de Densificación Prioritaria, se activará para la reorientación de los apoyos destinados al desarrollo habitacional y urbano, priorizando aquellas que cumplan con todos los requisitos establecidos en la presente disposición.

Las Zonas de Densificación Prioritaria serán revisadas periódicamente, al menos cada tres años, para evaluar si mantienen las condiciones necesarias para ser consideradas como tales. En caso de que no se cumplan los criterios establecidos, se podrá reubicar los recursos destinados a ellas a otras zonas más necesitadas.

Artículo 15.- En las Zonas de Densificación Prioritaria, las disposiciones urbanísticas y de edificación deberán orientarse a consolidar barrios compactos, activos y accesibles, constituyendo la antítesis del modelo suburbano disperso. Para tal efecto, los proyectos que se desarrollen dentro de estas zonas deberán cumplir, al menos, con los siguientes parámetros:

I. Acreditar una densidad mínima de 50 viviendas por hectárea en el polígono o conjunto habitacional, considerada como la masa crítica necesaria para sostener actividades económicas de proximidad y servicios de transporte público eficientes;

II. Incorporar una planta baja activa con una altura mínima libre de 4.20 metros, destinada preferentemente a usos comerciales, de servicios, equipamiento comunitario o actividades abiertas al espacio público, favoreciendo la interacción urbana y la seguridad basada en la presencia continua de personas;

III. Establecer un número máximo, y no mínimo, de cajones de estacionamiento por vivienda o unidad privativa, de conformidad con los lineamientos que emita la Secretaría de Medio Ambiente y la normativa municipal aplicable, privilegiando el uso del transporte público, la movilidad activa y la reducción de la dependencia del automóvil particular, y

IV. Prever bahías o espacios designados para carga y descarga de mercancías, paquetería, servicios y transporte de plataformas digitales, integrados al diseño vial y peatonal del proyecto, de forma que no obstruyan la circulación segura de peatones, ciclistas y transporte público.

Los municipios deberán ajustar sus reglamentos de construcción y normas de desarrollo urbano para armonizar estos criterios con sus disposiciones locales, garantizando que las Zonas de Densificación Prioritaria se consoliden como barrios urbanos diseñados para las personas, con usos mixtos, vitalidad a nivel de calle y accesibilidad universal.

Artículo 16.- Cada municipio integrante de la Zona Metropolitana de Monterrey deberá delimitar, planificar, consolidar y fortalecer Subcentros Urbanos de Proximidad, entendidos como unidades territoriales integradas y autosuficientes que articulen usos mixtos, movilidad activa, equipamientos y espacios públicos de calidad.

Dichos subcentros deberán contar, al menos, con los siguientes componentes funcionales:

I. Equipamiento educativo, de salud, cultural y deportivo de cobertura básica;

II. Comercio local y servicios de barrio de abastecimiento diario;

III. Empleo de proximidad mediante actividades económicas inofensivas, talleres y oficios;

IV. Espacios públicos accesibles, seguros, diversos y de calidad urbana, y

V. Red de conectividad peatonal y ciclista continua e incluyente.

Artículo 17.- En cada Subcentro Urbano de Proximidad deberá establecerse una red jerarquizada de espacios públicos verdes, seguros, accesibles, inclusivos y

multifuncionales, de alcance barrial, con una cobertura efectiva a una distancia máxima de 800 metros desde las viviendas circundantes. Esta red será considerada equipamiento estratégico prioritario.

Artículo 18.- Los nuevos desarrollos urbanos, así como las intervenciones de reconversión o renovación urbana, deberán incorporar una cobertura vegetal mínima del 25% de la superficie total del predio, mediante árboles nativos de sombra, jardines de infiltración, techos verdes, corredores ecológicos y superficies permeables. La vegetación deberá integrarse al entorno urbano de forma funcional, estética y climáticamente resiliente.

Artículo 19.- Los municipios, en coordinación metropolitana, deberán diseñar, implementar y mantener una Red Metropolitana de Movilidad Activa, continua e intermodal, que integre ciclovías segregadas, sendas peatonales seguras, estacionamientos de bicicletas, infraestructura para micro transporte eléctrico y sistemas de conexión con nodos de transporte masivo. Esta red deberá garantizar accesibilidad universal y conexión directa entre subcentros urbanos, equipamientos y zonas habitacionales.

Artículo 20.- Se promoverá la adopción progresiva de esquemas de calles compartidas en zonas residenciales, comerciales y mixtas dentro de los Subcentros Urbanos de Proximidad. Estas calles darán prioridad a la circulación segura de peatones y bicicletas, mediante el rediseño del espacio vial, la reducción de velocidades y la incorporación de elementos de pacificación del tráfico, garantizando que la sección vial permita banquetas continuas con un ancho mínimo libre de dos punto cinco metros, arboladas y diseñadas bajo criterios de accesibilidad universal e inclusión.

Artículo 21.- Se otorgarán incentivos normativos, fiscales y de gestión a proyectos habitacionales que cumplan con las siguientes condiciones:

- I. Estar localizados a menos de 800 metros lineales de una estación o parada de transporte público masivo o estructurado;**
- II. Incluir usos mixtos, porcentajes definidos de vivienda social y medidas de mitigación ambiental, y**
- III. Respetar los umbrales de capacidad de carga ambiental, vial y de servicios del entorno inmediato.**

Los municipios establecerán los criterios específicos para la evaluación de estos proyectos en sus instrumentos de planeación.

Artículo 22.- Los proyectos inmobiliarios que acrediten, mediante dictamen técnico validado, el cumplimiento de estándares superiores a los mínimos establecidos en esta Ley podrá acceder a incentivos urbanísticos, fiscales y de gestión, tales como:

- I. Incremento de coeficientes de utilización de suelo o densidad habitacional, dentro de los límites técnicos compatibles con la infraestructura urbana del entorno inmediato;**

II. Reducción parcial de contribuciones municipales, condicionada a la verificación del impacto urbano positivo;

III. Prioridad en la atención y resolución de trámites administrativos, incluidos licencias, factibilidades y cambios de uso de suelo, y

IV. Reconocimiento público, certificaciones oficiales y visibilidad institucional como ejemplo de buenas prácticas urbanas.

Para ser elegibles, los proyectos deberán incorporar de forma verificable al menos uno de los siguientes criterios:

I. Proporción de áreas verdes o espacios públicos accesibles significativamente superior a lo requerido por la normatividad local;

II. Integración efectiva de vivienda de interés social dentro del desarrollo, con diseño equitativo y condiciones dignas de habitabilidad;

III. Infraestructura de movilidad sostenible, como ciclovías, andadores universales, estaciones de micro transporte o conexión con sistemas de transporte masivo;

IV. Aplicación de estrategias de eficiencia energética, construcción sustentable o generación de energías limpias in situ, y

V. Inclusión de mecanismos de participación vecinal, consulta comunitaria o corresponsabilidad para la gestión de espacios comunes.

Artículo 23.- Se crearán Áreas de Reconversión Urbana en polígonos previamente definidos con características de subutilización, deterioro o uso industrial en declive, priorizando su transformación en tejidos urbanos mixtos, habitacionales y sostenibles, mediante intervenciones integrales de infraestructura, espacio público, equipamiento y movilidad.

Artículo 24.- Los Planes Municipales de Desarrollo Urbano deberán priorizar la delimitación y consolidación de zonas habitacionales mixtas dentro del suelo urbano consolidado. Estas zonas deberán caracterizarse por densidades medias y usos combinados que garanticen la proximidad funcional entre la vivienda, los centros de trabajo, los servicios básicos y los espacios de recreación, orientándose hacia la autosuficiencia territorial y el fortalecimiento de la cohesión social.

Artículo 25.- Los desarrollos ubicados fuera del tejido urbano continuo serán considerados Territorios Urbanizables con Desarrollo Condicionado, y deberán cumplir, al menos, con las siguientes condiciones previas:

I. Contar con un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental aprobado;

II. Asegurar la provisión previa o simultánea de transporte público, espacio público y equipamientos básicos, y

III. Ser evaluados y aprobados por el Consejo.

Artículo 26.- Con el objeto de agilizar la revitalización de barrios con vocación de densificación y reducir la discrecionalidad administrativa, se crea la Constancia de Cumplimiento por Fórmula (CCF), como mecanismo de licenciamiento automático aplicable a proyectos localizados en Zonas de Densificación Prioritaria, mismo que será tramitado y expedido por la autoridad municipal competente con base en la metodología y formatos que emita la Secretaría de Medio Ambiente.

Cuando un proyecto urbano acredite de manera objetiva el cumplimiento de la totalidad de los criterios normativos aplicables a las Zonas de Densificación Prioritaria previstos en esta Ley, y obtenga la CCF emitida por la autoridad municipal competente, esta quedará obligada a expedir la licencia de construcción y las autorizaciones urbanísticas correspondientes en un plazo máximo de treinta días hábiles, contados a partir de la recepción completa del expediente

Para efectos del presente artículo, se considera que un proyecto cumple de forma objetiva cuando:

I. Acredita, mediante planos, memorias de cálculo, estudios técnicos y demás documentación idónea, el cumplimiento de los criterios de localización, infraestructura, amenidades esenciales y parámetros urbanísticos mínimos establecidos para las Zonas de Densificación Prioritaria, incluyendo el Índice de Amenidades Esenciales;

II. Presente la ficha técnica estandarizada de CCF emitida por la Secretaría de Medio Ambiente, debidamente llenada y firmada por la persona profesional responsable, en la que se consignen de manera verificable todos los indicadores requeridos, misma que será evaluada y validada por la autoridad municipal competente, y

III. No presenta incompatibilidades con los atlas de riesgo, las disposiciones de protección civil ni con las restricciones ambientales o patrimoniales aplicables al polígono.

Transcurrido el plazo señalado en el segundo párrafo sin que la autoridad municipal emita resolución debidamente fundada y motivada que niegue la CCF por incumplimiento de alguno de los criterios establecidos en este artículo, se entenderá otorgada la Constancia de Cumplimiento por Fórmula para todos los efectos administrativos conducentes, siempre que la persona promovente haya cumplido íntegramente con los requisitos y haya declarado bajo protesta de decir verdad la veracidad de la información presentada, sin perjuicio de las facultades de verificación y sanción posteriores en caso de falsedad de la información o modificación sustancial del proyecto aprobado.

La omisión injustificada de la autoridad municipal para resolver dentro del plazo establecido constituirá falta administrativa grave, en los términos de la legislación aplicable en materia de responsabilidades administrativas, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales que procedan por la expedición tácita de constancias en contravención a la presente Ley y a la normativa de desarrollo urbano.

La Secretaría de Medio Ambiente establecerá, mediante disposiciones de carácter general, los formatos, manuales técnicos y procedimientos digitales para el registro, seguimiento y publicidad de las CCF, así como los criterios mínimos que deberán observar las

autoridades municipales al validarlas, garantizando transparencia, trazabilidad y acceso público a la información.

Lo dispuesto en el presente artículo constituye un mecanismo especial de licenciamiento automático aplicable exclusivamente a proyectos localizados en Zonas de Densificación Prioritaria, y se interpretará sin perjuicio de las evaluaciones técnicas de cumplimiento integral y demás disposiciones generales previstas en esta Ley.

Artículo 27.- Todo proyecto urbano aprobado conforme a esta Ley deberá cumplir con los compromisos establecidos en materia de densidad, usos mixtos, mitigación ambiental, inclusión social, accesibilidad y proximidad.

En caso de incumplimiento, la autoridad competente podrá aplicar las siguientes medidas, de manera proporcional a la gravedad del caso:

- I. Amonestación formal y requerimiento de subsanación en plazo determinado;
- II. Suspensión de incentivos, apoyos o beneficios hasta el cumplimiento verificado;
- III. Revocación de permisos, autorizaciones o beneficios otorgados si se comprueba un incumplimiento grave o reiterado, y
- IV. Inhabilitación temporal para acceder a beneficios de esta Ley, cuando exista dolo, afectación al interés público o simulación de cumplimiento.

Estas medidas se adoptarán con base en procedimientos administrativos, garantizando el derecho de audiencia y defensa, sin perjuicio de otras responsabilidades legales aplicables.

CAPÍTULO VII

GOBERNANZA DEMOCRÁTICA Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Artículo 28.- Se crea el Consejo Consultivo Ciudadano para el Desarrollo Urbano de Proximidad de la Zona Metropolitana de Monterrey, como órgano colegiado, honorífico y de participación social, con funciones consultivas, asesoras, evaluadoras y propositivas en el marco de esta Ley.

El Consejo será autónomo en sus opiniones, plural en su integración, técnico en su funcionamiento y promoverá la inclusión y la representación diversa de la ciudadanía.

Artículo 29.- El Consejo estará integrado, como mínimo, por:

- I. Un representante designado por cada municipio integrante de la Zona Metropolitana de Monterrey;
- II. Dos representantes de organizaciones vecinales o comunitarias legalmente constituidas;
- III. Dos representantes de instituciones académicas, centros de investigación o especialistas en desarrollo urbano, movilidad o medio ambiente;

IV. Dos representantes del sector privado vinculado al desarrollo urbano, vivienda o movilidad sostenible;

V. Un representante de colegios profesionales de arquitectos, urbanistas o ingenieros civiles, y

VI. Un representante de organizaciones ambientalistas legalmente registradas.

Los integrantes serán designados por un período de tres años, renovable por una sola ocasión. Su cargo será honorífico y no remunerado

La designación deberá garantizar la paridad de género y la inclusión de grupos vulnerables.

Artículo 30.- Los Ayuntamientos, instituciones, organizaciones y colegios profesionales deberán designar a sus representantes al Consejo Consultivo Ciudadano mediante procedimientos transparentes, garantizando:

I. Convocatorias públicas abiertas;

II. Revisión de perfiles con experiencia en urbanismo, medio ambiente, participación ciudadana o desarrollo sostenible;

III. Plazo máximo de sesenta días naturales para la designación respectiva a partir de la entrada en vigor del presente Decreto o de la vacante que corresponda, y

IV. En caso de incumplimiento, la Secretaría de Medio Ambiente podrá emitir una convocatoria complementaria para asegurar la integración total del Consejo.

Artículo 31.- Son atribuciones y responsabilidades fundamentales del Consejo Consultivo Ciudadano las siguientes, con el fin de garantizar su efectiva participación y contribución en la implementación, seguimiento y mejora continua de esta Ley:

I. Emitir recomendaciones, opiniones técnicas y propuestas para la implementación, seguimiento y mejora continua de esta Ley y sus disposiciones complementarias;

II. Proponer y coordinar estrategias de participación ciudadana, transparencia y comunicación pública;

III. Colaborar en el seguimiento y evaluación quinquenal de la Ley, mediante informes técnicos y sociales;

IV. Convocar y facilitar foros, mesas de trabajo, consultas ciudadanas y procesos deliberativos inclusivos;

V. Revisar, evaluar y proponer ajustes a los lineamientos técnicos, criterios para incentivos y políticas públicas derivadas de esta Ley;

VI. Supervisar, mediante solicitudes fundadas de información, la congruencia entre los incentivos otorgados y el cumplimiento efectivo de compromisos asumidos por los desarrolladores;

VII. Formular recomendaciones a autoridades estatales, municipales y metropolitanas, y recibir respuesta fundada en caso de rechazo, y

VIII. Promover la capacitación y fortalecimiento institucional para el desarrollo urbano democrático y sustentable.

Artículo 32.- El Consejo contará con la siguiente estructura:

I. Presidencia, con carácter rotativo anual entre representantes ciudadanos, académicos y sociales;

II. Secretaría Técnica, encargada de funciones administrativas y de apoyo, a cargo de la Secretaría de Medio Ambiente, sin derecho a voto;

III. Coordinaciones temáticas que aborden áreas prioritarias como movilidad, vivienda, medio ambiente, espacio público y participación ciudadana, y

IV. Comités especializados de trabajo, integrados por miembros y expertos invitados.

Artículo 33.- Se crea la Comisión Técnica de Monitoreo y Evaluación como órgano especializado dentro del Consejo Consultivo Ciudadano, encargada de realizar el seguimiento sistemático de indicadores clave relacionados con el desarrollo urbano de proximidad en la Zona Metropolitana de Monterrey. La Comisión tendrá como funciones principales:

I. Definir y actualizar los indicadores técnicos que permitan medir aspectos como:

a) Acceso a servicios esenciales en un tiempo máximo de 15 minutos.

b) Equidad urbana y ambiental en los municipios.

c) Integración barrial y cohesión social.

d) Cumplimiento normativo y efectividad de políticas públicas vinculadas a esta Ley.

II. Recopilar, analizar y sistematizar datos relevantes para el monitoreo permanente del desarrollo urbano;

III. Elaborar informes técnicos periódicos para informar al Consejo Consultivo Ciudadano, autoridades y sociedad;

IV. Proponer recomendaciones basadas en evidencias técnicas para la mejora continua de políticas y acciones urbanas, y

V. Promover la transparencia mediante la publicación de datos e informes en formatos accesibles y abiertos para el control ciudadano.

La Comisión estará integrada por miembros con perfiles técnicos y especialistas designados por el Consejo, incluyendo representantes académicos, técnicos municipales y expertos en desarrollo urbano, movilidad y medio ambiente.

La Comisión sesionará de forma ordinaria conforme a lo establecido en el reglamento interno del Consejo y coordinará su trabajo con la Secretaría Técnica.

Toda la información y datos generados por la Comisión deberán ser publicados en formatos abiertos y accesibles, garantizando la transparencia y el acceso público. Estos datos estarán disponibles para la ciudadanía, académicos, organizaciones sociales y autoridades, con el fin de promover el control social, la evaluación participativa y la mejora continua de las políticas urbanas.

Artículo 34.- Son atribuciones de la Presidencia del Consejo, a fin de garantizar su adecuada representación y funcionamiento, las siguientes:

- I. Representar al Consejo ante autoridades, organismos y en actos públicos;**
- II. Convocar, presidir y moderar las sesiones ordinarias y extraordinarias;**
- III. Validar con su firma las actas, acuerdos, recomendaciones y demás documentos oficiales, y**
- IV. Fomentar la participación plural y equitativa en las actividades del Consejo.**

Artículo 35.- Corresponden a la Secretaría Técnica, para asegurar el adecuado apoyo administrativo y operativo del Consejo, las siguientes funciones

- I. Levantar, revisar y resguardar las actas de sesiones, acuerdos y documentos;**
- II. Dar seguimiento puntual al cumplimiento de acuerdos y solicitudes del Consejo;**
- III. Coordinar la logística, comunicación y difusión de las actividades, y**
- IV. Garantizar la accesibilidad y transparencia de la información generada.**

Artículo 36.- El Consejo sesionará, al menos, una vez por trimestre en forma ordinaria. Las sesiones extraordinarias podrán ser convocadas por la Presidencia o por al menos un tercio de sus integrantes.

El quórum necesario para validar las sesiones será la mayoría absoluta (mitad más uno) de los integrantes presentes.

Las decisiones se adoptarán por mayoría simple de los presentes. En caso de empate, la Presidencia tendrá voto de calidad.

Las sesiones serán públicas, salvo causa debidamente justificada y documentada, y sus registros serán accesibles a la ciudadanía en el portal digital oficial.

Artículo 37.- Las recomendaciones emitidas por el Consejo serán de carácter no vinculante. En caso de rechazo, las autoridades receptoras deberán emitir una respuesta fundada y por escrito, la cual será publicada junto con la recomendación original.

El Consejo podrá establecer mecanismos de seguimiento para evaluar la implementación de sus recomendaciones.

Artículo 38.- El Consejo deberá realizar una evaluación anual integral de su desempeño institucional, con el propósito de:

- I. Identificar fortalezas y áreas de oportunidad para mejorar su operatividad y alcance;**

- II. Fortalecer la participación ciudadana, la transparencia y el diálogo plural;**
- III. Medir el cumplimiento de sus funciones y atribuciones, y**
- IV. Rendir cuentas a la ciudadanía, autoridades competentes y órganos de control.**

Artículo 39.- La evaluación del desempeño se fundamenta, como mínimo, en los siguientes indicadores:

- I. Número y periodicidad de sesiones ordinarias y extraordinarias celebradas;**
- II. Porcentaje promedio de asistencia de los integrantes a las sesiones;**
- III. Número de recomendaciones emitidas y porcentaje de respuestas recibidas de autoridades;**
- IV. Número y variedad de procesos participativos organizados (foros, mesas, consultas)**
- V. Representatividad efectiva de los sectores sociales y técnicos integrados;**
- VI. Porcentaje de documentación y acuerdos publicados y accesibles públicamente, y**
- VII. Incidencia de las propuestas del Consejo en ajustes normativos, lineamientos o políticas públicas.**

Artículo 40.- Para la evaluación de cada indicador se emplea la siguiente escala de cumplimiento, que permitirá valorar de manera objetiva y sistemática el grado de avance:

- I. Cumplido: cuando se alcance o supere la meta establecida;**
- II. Cumplimiento parcial: cuando se evidencien avances pero no se cumpla completamente, y**
- III. No cumplido: cuando no exista evidencia suficiente de cumplimiento o avance.**

La metodología para la evaluación será aprobada por el Consejo dentro de los seis meses siguientes a su instalación, e incorporará criterios claros, indicadores cuantificables y espacios para aportes cualitativos.

Artículo 41.- El Consejo deberá elaborar y presentar un Informe Anual de Evaluación integral que incluya, entre otros aspectos, los siguientes elementos:

- I. Resultados cuantitativos y cualitativos por cada indicador;**
- II. Diagnóstico de fortalezas, retos y aprendizajes;**
- III. Propuestas y recomendaciones para la mejora continua, y**
- IV. Estrategias para fortalecer la participación ciudadana y la transparencia en el desarrollo urbano.**

El informe será aprobado por mayoría simple, publicado íntegramente en medios digitales oficiales y remitido a los Ayuntamientos.

Artículo 42.- Todo proyecto de desarrollo urbano que se someta a los beneficios, procedimientos o lineamientos de esta Ley y que abarque una superficie igual o mayor a una hectárea, o se ubique en zonas de atención prioritaria, barrios populares o áreas de reconversión urbana, deberá ser sometido a un proceso de revisión participativa, previo a su aprobación definitiva. Este proceso podrá incluir:

- I. Talleres deliberativos con vecinas y vecinos del área de influencia;
- II. Mesas de trabajo técnico-comunitarias con especialistas y sociedad civil, y
- III. Consulta pública con acceso digital a la información del proyecto y mecanismos de retroalimentación ciudadana.

Los resultados del proceso participativo deberán ser sistematizados e integrados al expediente del proyecto, como insumo obligatorio para la decisión final.

Artículo 43.- Todo proyecto urbano de impacto igual o superior a una hectárea, o que se ubiquen en zonas de atención prioritaria, barrios populares o áreas de reconversión urbana, deberá someterse a un proceso de consulta pública previo a su aprobación definitiva. Este proceso incluirá, al menos:

- I. Publicación digital del expediente del proyecto, incluyendo memoria técnica y estudios de impacto;
- II. Plazo mínimo de treinta días naturales para que la ciudadanía formule observaciones, y
- III. Talleres o mesas de trabajo presenciales o virtuales con participación de vecinos, colectivos y especialistas.

La autoridad competente deberá emitir una respuesta fundada y motivada a las observaciones recibidas, antes de resolver la autorización del proyecto. Estas respuestas deberán publicarse junto con la versión final del proyecto.

Se garantiza el derecho de acceso a la información urbanística y técnica relacionada con proyectos, instrumentos de planeación y evaluaciones previstas en esta Ley. Esta información deberá publicarse en formatos digitales abiertos, claros y actualizados.

CAPÍTULO VIII

FINANCIAMIENTO Y FONDO METROPOLITANO PARA LA PROXIMIDAD URBANA

Artículo 44.- El Fondo Metropolitano para la Proximidad Urbana se destinará exclusivamente a financiar proyectos y programas de movilidad activa, espacio público accesible, vivienda social, infraestructura verde, reconversión urbana y fortalecimiento institucional.

Artículo 45.- Los recursos del Fondo podrán obtenerse de las siguientes fuentes:

- I. Asignaciones del presupuesto estatal y municipal;
- II. Multas impuestas conforme a lo establecido en esta Ley;

III. Aportaciones y donativos de personas físicas o morales, y

IV. Convenios de colaboración, cooperación técnica y financiamiento de organismos nacionales e internacionales.

Artículo 46.- La Secretaría de Medio Ambiente del Estado administrará el Fondo, con participación del Consejo Consultivo Ciudadano, y deberá:

I. Publicar anualmente los criterios de priorización y asignación de recursos;

II. Elaborar un informe anual financiero y de resultados, y

III. Garantizar la transparencia, rendición de cuentas y seguimiento público de los proyectos financiados.

La Secretaría de Medio Ambiente del Estado deberá presentar ante el Congreso del Estado un informe financiero anual sobre el cumplimiento de las aportaciones mínimas de cada municipio y del propio Estado al Fondo. Dicho informe será público, transparente y deberá incluir recomendaciones para fortalecer la sostenibilidad financiera del Fondo.

Artículo 47.- La aplicación de incentivos fiscales, exenciones, reducciones de contribuciones y captación de plusvalías derivadas de esta Ley deberá realizarse en coordinación con las autoridades hacendarias municipales, respetando la autonomía financiera y las disposiciones contenidas en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León.

Los lineamientos específicos se determinarán en convenios de coordinación fiscal que deberán ser aprobados por los Ayuntamientos correspondientes.

CAPÍTULO IX

ACTUALIZACIÓN Y MEJORA CONTINUA

Artículo 48.- La Secretaría de Medio Ambiente del Estado, con participación del Consejo Consultivo Ciudadano, realizará cada cinco años una evaluación integral de la implementación de esta Ley, que incluirá:

I. Análisis de indicadores de proximidad funcional, sostenibilidad, equidad y participación ciudadana;

II. Diagnóstico de resultados y retos, y

III. Propuestas de reforma y mejora normativa.

Artículo 49.- La evaluación quinquenal se publicará de manera íntegra en medios digitales oficiales y se presentará a los Ayuntamientos de la Zona Metropolitana de Monterrey, quienes deberán considerarla para la actualización de sus instrumentos de planeación y políticas públicas.

Artículo 50.- La Secretaría de Medio Ambiente del Estado, en coordinación con el Consejo Consultivo Ciudadano, deberá elaborar y publicar en formato digital abierto:

- I. El Reglamento Interno del Consejo Consultivo Ciudadano;
- II. El Manual de Procedimientos para la aplicación de incentivos urbanísticos y fiscales, y
- III. El Protocolo de evaluación técnica y verificación de proyectos.

Dichos instrumentos deberán actualizarse, al menos, cada tres años, asegurando su congruencia con la evaluación quinquenal de esta Ley.

CAPÍTULO X

SANCIONES

Artículo 51.- Las personas físicas o morales, públicas o privadas, que incurran en incumplimiento de las disposiciones de esta Ley, su reglamento, lineamientos técnicos, criterios metropolitanos o los compromisos establecidos mediante dictámenes técnicos, autorizaciones o convenios, serán sujetas a sanciones administrativas, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales o ambientales a que haya lugar conforme a la legislación aplicable.

Artículo 52.- Las sanciones serán impuestas por la autoridad competente, conforme a un procedimiento administrativo que garantice el derecho de audiencia, defensa, legalidad, proporcionalidad y debido proceso. Las sanciones podrán consistir en:

- I. Amonestación con apercibimiento por escrito;
- II. Multa económica proporcional a la gravedad de la infracción, la intencionalidad del acto y el valor total del proyecto, sin exceder los límites previstos por la legislación estatal;
- III. Suspensión temporal de licencias, autorizaciones, beneficios o incentivos otorgados conforme a esta Ley;
- IV. Revocación definitiva de autorizaciones, dictámenes técnicos o beneficios, previa verificación del incumplimiento grave o reiterado;
- V. Clausura temporal o definitiva de obras, actividades o desarrollos que contravengan esta Ley;
- VI. Inhabilitación temporal, hasta por cinco años, para participar en programas, incentivos o autorizaciones derivadas de esta Ley, y
- VII. Obligación de reparar el daño urbano, social o ambiental causado, conforme al principio de restauración integral del entorno.

Además, la autoridad competente podrá imponer las siguientes modalidades específicas de sanción, cuando lo justifiquen la gravedad de la falta o la conducta dolosa del infractor:

- I. Negación de licencias de construcción, factibilidad o habitabilidad, cuando el proyecto incumpla con los criterios mínimos de proximidad funcional, equipamiento, vivienda social o sostenibilidad establecidos en esta Ley;

II. Clausura total o parcial de la obra, en caso de ejecución sin autorización válida o incumplimiento grave de los compromisos aprobados, y

III. Multa específica equivalente al 10% del valor catastral estimado del proyecto, en casos de simulación de cumplimiento, falsedad documental o reincidencia comprobada.

La aplicación de las sanciones se realizará atendiendo a los principios de legalidad, transparencia, equidad y protección del interés público.

Las medidas correctivas previstas en el artículo 27 de esta Ley constituyen mecanismos específicos para garantizar el cumplimiento de los compromisos asumidos por los proyectos urbanos aprobados, y se aplicarán conforme a la naturaleza y gravedad del incumplimiento detectado. Estas medidas forman parte integral del régimen de sanciones establecido en el Capítulo VI, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones adicionales que correspondan cuando el incumplimiento genere afectaciones graves, reiteradas o dolosas al entorno urbano, social o ambiental.

Artículo 53.- Se considerarán infracciones a esta Ley todas aquellas acciones u omisiones que contravengan sus disposiciones, compromisos derivados o lineamientos técnicos aplicables. En particular, constituyen infracciones, entre otras:

I. Presentar información falsa, alterada, incompleta u omitir deliberadamente datos relevantes en solicitudes, dictámenes técnicos o procesos participativos;

II. Incumplir con los criterios de proximidad funcional, inclusión social, sostenibilidad ambiental, accesibilidad o equipamiento establecidos en el proyecto aprobado;

III. Modificar sin autorización las características del proyecto durante su ejecución, operación o mantenimiento;

IV. Omitir o incumplir con las evaluaciones técnicas, sociales o ambientales posteriores a la ejecución del proyecto, cuando éstas sean obligatorias;

V. Evadir o simular procesos de participación ciudadana requeridos en la planificación y diseño del proyecto;

VI. No garantizar las cesiones obligatorias de suelo para espacio público o vivienda social conforme a lo estipulado, y

VII. Impedir, obstruir o retrasar deliberadamente la supervisión técnica de cumplimiento por parte de las autoridades o del Consejo Consultivo Ciudadano.

Artículo 54.- Las sanciones establecidas en esta Ley serán aplicadas de forma proporcional, atendiendo a los siguientes criterios para su adecuada graduación:

I. La intencionalidad, dolo, negligencia o reincidencia del infractor;

II. La gravedad del daño ocasionado al entorno urbano, al equilibrio ambiental o a los derechos colectivos de la ciudadanía;

III. La magnitud del incumplimiento en relación con los principios rectores de esta Ley:

IV. El nivel de cooperación del infractor para la subsanación voluntaria, mitigación de impactos o restitución del entorno afectado, y

V. La afectación directa a zonas de atención prioritaria, barrios populares, subcentros urbanos o áreas de reconversión definidas por la planeación metropolitana.

Artículo 55.- Cuando la infracción cause una afectación concreta a la funcionalidad del entorno, a la infraestructura urbana o al bienestar colectivo, la autoridad competente podrá ordenar, además de las sanciones, la implementación obligatoria de medidas de:

I. Compensación ambiental, urbana o social;

II. Rehabilitación de espacios públicos o equipamientos afectados;

III. Incorporación forzosa de elementos omitidos en el proyecto original (vivienda social, vegetación, movilidad activa, etc.);

IV. Participación obligatoria en procesos comunitarios de consulta, escucha y corresponsabilidad barrial, y

V. Auditoría técnica externa y publicación de resultados como medida de transparencia correctiva.

El incumplimiento de estas medidas podrá dar lugar a la revocación total del proyecto y la imposición de sanciones adicionales.

Artículo 56.- Los ingresos recaudados por concepto de multas impuestas en el marco de esta Ley se destinarán de manera exclusiva al Fondo Metropolitano para la Proximidad Urbana, el cual será administrado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, con participación del Consejo Consultivo Ciudadano. Este fondo financiará de forma prioritaria:

I. Proyectos públicos de movilidad activa, espacio público accesible, vivienda social e infraestructura verde;

II. Intervenciones en subcentros urbanos de alta vulnerabilidad o baja dotación de servicios esenciales;

III. Procesos participativos de mejora barrial, reconversión urbana y regeneración de entornos degradados, y

IV. Capacitación técnica y fortalecimiento institucional de los municipios en materia de desarrollo urbano sostenible.

La Secretaría deberá publicar de manera anual y en formatos abiertos el informe financiero del Fondo, su destino programático, indicadores de impacto y mecanismos de evaluación social.

CAPÍTULO XI

IMPUGNACIONES

Artículo 57.- Las resoluciones, actos administrativos y sanciones dictadas en aplicación de esta Ley podrán ser impugnadas por las personas físicas o morales afectadas, mediante los recursos administrativos previstos en la legislación estatal aplicable, sin perjuicio del derecho de acudir a la vía jurisdiccional correspondiente o de ejercer cualquier otro medio de defensa establecido en la normatividad vigente.

Artículo 58.- El recurso administrativo deberá interponerse por escrito dentro de un plazo de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al que surta efectos la notificación del acto o resolución impugnada, salvo disposición expresa en contrario en la legislación aplicable

Artículo 59.- La interposición del recurso deberá cumplir, como mínimo, con los siguientes requisitos:

- I. Nombre, domicilio y, en su caso, medio electrónico para notificaciones del promovente;
- II. Identificación del acto o resolución impugnada;
- III. La autoridad que lo emitió;
- IV. Agravios o motivos de inconformidad;
- V. Pruebas que se ofrezcan y documentos que las sustenten, y
- VI. Firma del promovente o de su representante legal.

Artículo 60.- Admitido el recurso, la autoridad competente deberá:

- I. Notificar su admisión al promovente y, en su caso, a terceros interesados dentro de los cinco días hábiles siguientes;
- II. Señalar un plazo máximo de diez días hábiles para la presentación de pruebas adicionales o alegatos;
- III. Abrir, de considerarlo necesario, una etapa de audiencia para escuchar al promovente, a la autoridad emisora y a terceros interesados, y
- IV. Emitir la resolución definitiva, debidamente fundada y motivada, dentro de un plazo máximo de cuarenta días hábiles contados a partir de la admisión del recurso.

Artículo 61.- La resolución que resuelva el recurso administrativo deberá notificarse formalmente a la persona promovente, conteniendo:

- I. Relación sucinta de hechos;
- II. Análisis de agravios y prueba
- III. Fundamentos legales y motivación, y

IV. Sentido de la resolución: confirmación, modificación, revocación o nulidad del acto impugnado.

Artículo 62.- La interposición del recurso no suspenderá por sí misma la ejecución del acto o resolución impugnada. Sin embargo, la autoridad competente podrá conceder la suspensión provisional o definitiva, de manera fundada y motivada, cuando:

I. Se advierta la posibilidad de daños graves, irreparables o de difícil reparación al entorno urbano, ambiental o a los derechos colectivos; o

II. Existan elementos suficientes que indiquen la nulidad manifiesta del acto recurrido.

Artículo 63.- Contra las resoluciones que pongan fin a los recursos administrativos procederán, en su caso:

I. El juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa competente;

II. El juicio de amparo directo o indirecto, y

III. Otros medios de defensa o acciones previstas en la legislación estatal o federal aplicable.

Artículo 64.- De manera complementaria, la persona interesada o la autoridad competente podrán solicitar al Consejo Consultivo Ciudadano la emisión de opiniones técnicas o recomendaciones no vinculantes respecto del acto impugnado, que deberán emitirse dentro de un plazo de treinta días hábiles.

Artículo 65.- Las autoridades competentes deberán publicar de manera anual y en formatos abiertos un informe estadístico que incluya:

I. Número de recursos interpuestos;

II. Plazos de resolución;

III. Sentido de las resoluciones (confirmación, modificación, revocación o nulidad), y

IV. Medidas cautelares concedidas.

Artículo 66.- En todo aquello que no esté expresamente regulado por este Capítulo, se aplicarán de manera supletoria las disposiciones establecidas en materia contenciosa administrativa y de medios de defensa, siempre que resulten compatibles con la naturaleza y los fines de esta Ley, sin perjuicio de la aplicación directa de los principios generales de derecho, los derechos humanos reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos y ratificados por el Estado mexicano.

Artículo 67.- Toda persona o colectivo podrá ejercer medios de impugnación administrativa o jurisdiccional ante actos u omisiones de las autoridades que vulneren el derecho a la ciudad reconocido en esta Ley, incluyendo la negación injustificada de servicios esenciales, la exclusión territorial o la omisión de condiciones mínimas de habitabilidad y proximidad. Las autoridades competentes deberán garantizar el acceso

efectivo a estos mecanismos y facilitar la presentación de quejas, recursos o demandas, conforme a los principios de acceso a la justicia, tutela efectiva y protección de derechos colectivos.

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO.- La Secretaría de Medio Ambiente del Estado, en un plazo máximo de ciento ochenta (180) días naturales contados a partir de la entrada en vigor de este Decreto, deberá emitir los lineamientos técnicos, metodologías, criterios de evaluación, guías y estándares obligatorios para la correcta aplicación de esta Ley.

TERCERO.- Los municipios que integran la Zona Metropolitana de Monterrey deberán, en un plazo máximo de ciento ochenta (180) días naturales contados a partir de la publicación de los lineamientos técnicos emitidos por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, adecuar y armonizar sus Planes Municipales de Desarrollo Urbano para incorporar los principios, lineamientos y objetivos establecidos en la presente Ley; delimitar e incorporar formalmente los Subcentros Urbanos de Proximidad dentro de dichos instrumentos de planeación, definiendo su localización, características y cobertura; y establecer y reglamentar los incentivos normativos, fiscales o de gestión contemplados en esta Ley, a fin de promover desarrollos urbanos que cumplan y superen los estándares de proximidad funcional, sostenibilidad y equidad territorial.

CUARTO.- El Consejo Consultivo Ciudadano para el Desarrollo Urbano de Proximidad de la Zona Metropolitana de Monterrey deberá instalarse formalmente en un plazo máximo de ciento veinte (120) días naturales a partir de la entrada en vigor de este Decreto.

QUINTO.- El Fondo Metropolitano para la Proximidad Urbana deberá quedar constituido en un plazo máximo de ciento ochenta (180) días naturales a partir de la entrada en vigor de este Decreto.

SEXTO.- Los proyectos urbanísticos que cuenten con permisos o licencias expedidos antes de la entrada en vigor de esta Ley quedarán sujetos al régimen anterior, salvo que soliciten expresamente acogerse a los beneficios e incentivos establecidos en esta Ley.

SÉPTIMO.- Los procedimientos administrativos en trámite a la fecha de entrada en vigor de este Decreto continuarán sustanciándose conforme a las disposiciones vigentes al momento de su inicio.

No obstante, los proyectos urbanísticos con permisos vigentes ubicados en Subcentros Urbanos de Proximidad, Áreas de Reconversión Urbana o zonas de atención prioritaria deberán ser evaluados por la autoridad competente, en un plazo no mayor a ocho (8) meses, para determinar su grado de compatibilidad con los principios y estándares establecidos en esta Ley.

Esta evaluación no modificará automáticamente los derechos adquiridos, pero permitirá identificar ajustes técnicos o de gestión que puedan ser aplicables sin vulnerar la legalidad.

Los interesados podrán manifestar por escrito su voluntad de acogerse plenamente a esta Ley y a sus beneficios, conforme al procedimiento que determine la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.

OCTAVO.- La Secretaría de Medio Ambiente del Estado y los municipios podrán celebrar convenios de adecuación progresiva con los titulares de los proyectos señalados en el artículo anterior, a fin de establecer plazos, ajustes técnicos e incentivos para facilitar su alineación voluntaria con los objetivos y criterios de esta Ley.

Dichos convenios deberán garantizar certeza jurídica, gradualidad y proporcionalidad en su implementación.

NOVENO.- Se autoriza a la Secretaría de Medio Ambiente del Estado a diseñar y aplicar un programa de incentivos temporales para aquellos desarrollos privados preexistentes que decidan voluntariamente cumplir con los criterios de proximidad funcional, vivienda social, movilidad activa, vegetación mínima u otros componentes previstos en esta Ley.

Este programa podrá incluir beneficios fiscales, simplificación administrativa y acceso preferente a programas estatales de infraestructura, espacio público o equipamiento comunitario.

DÉCIMO.- La Secretaría de Medio Ambiente del Estado, en un plazo no mayor a trescientos sesenta y cinco (365) días contados a partir de la entrada en vigor de este Decreto, deberá emitir los lineamientos y criterios técnicos necesarios para armonizar las Zonas de Densificación Prioritaria previstas en esta Ley con las Zonas Densificación establecidas en la Ley de Frontera de Desarrollo Urbano y Densificación Sostenible del Estado de Nuevo León.

Dichos lineamientos deberán definir, al menos, los mecanismos de coordinación entre ambas leyes, los criterios de jerarquía y compatibilidad normativa, así como los procedimientos para la actualización conjunta de la delimitación de zonas y la evaluación de sus resultados.

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

