

# 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

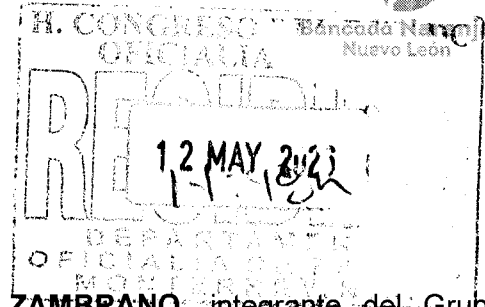
**ASUNTO RELACIONADO:** MEDIANTE EL CUAL PRESENTA POR LA QUE SE  
EXPIDE LA LEY INTEGRAL PARA EL USO EFICIENTE DEL SUELO,  
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANO Y DESARROLLO SUSTENTABLE  
DE LA ZONA METROPOLITANA DE MONTERREY.

**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 INTEGRAL PARA EL USO EFICIENTE DEL SUELO, PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANO Y DESARROLLO SOSTENIBLE DE LA ZONA METROPOLITANA DE MONTERREY**, al tenor de la siguiente:

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La Zona Metropolitana de Monterrey enfrenta una crisis en su ordenamiento urbano y territorial debido a un crecimiento desmedido y poco planificado, que ha derivado en una expansión descontrolada de áreas urbanas, afectando tanto a su entorno natural como a la calidad de vida de sus habitantes. Este fenómeno ha estado acompañado de una alta concentración de recursos urbanos en ciertos sectores de la ciudad, mientras que otras áreas permanecen subutilizadas o deterioradas.

En este contexto, es necesario implementar políticas públicas que aseguren un uso racional y equitativo del suelo, que garanticen la regeneración de espacios deteriorados y que promuevan la sostenibilidad en el crecimiento urbano. La Zona Metropolitana de Monterrey, al ser uno de los principales motores económicos y poblacionales del noreste de México, requiere un marco normativo que aborde de manera integral los retos de su desarrollo urbano, con una visión a largo plazo, sostenible y justo.

Es por ello que la Ley Integral para el Uso Eficiente del Suelo, Protección del Patrimonio Urbano y Desarrollo Sostenible de la Zona Metropolitana de Monterrey responde a la necesidad urgente de un ordenamiento territorial y urbano más justo, equilibrado y respetuoso con el medio ambiente. En este marco, la ley busca reorientar la planificación y el desarrollo urbano hacia una gestión más racional, accesible y sostenible del suelo. De esta manera, se propone transformar la zona metropolitana en un modelo de desarrollo urbano que no solo favorezca a los habitantes actuales, sino que también respete y proteja el entorno natural, garantizando un equilibrio entre el crecimiento y la conservación de los recursos.

En primer lugar, la ley establece principios clave de sostenibilidad ambiental, equidad social y desarrollo urbano sostenible que orientan todas las acciones y políticas públicas que se lleven a cabo bajo su marco. De acuerdo con la necesidad de generar políticas urbanísticas inclusivas, esta ley también aboga por el acceso a vivienda social y asequible para las comunidades más vulnerables. La ley asegura que los beneficios del desarrollo urbano no se concentren en los sectores más favorecidos, sino que se distribuyan de manera justa entre todos los habitantes de la zona metropolitana, sin desplazar a los residentes originales ni contribuir a la expansión de las desigualdades sociales. Asimismo, se prevé la regeneración de áreas deterioradas, mediante la rehabilitación de espacios públicos, parques urbanos y la creación de infraestructuras verdes.

El uso eficiente del suelo es otro de los pilares fundamentales de esta ley. En un contexto donde la urbanización desmedida ha generado grandes áreas de suelo subutilizado, la ley establece un sistema de incentivos y penalizaciones que impulsará a los propietarios de terrenos vacíos y construcciones abandonadas a poner en marcha proyectos urbanos de acuerdo con las necesidades sociales y ambientales de la ciudad. Este enfoque busca reducir la inactividad urbana, lo que también contribuirá a evitar el acaparamiento especulativo de tierras que solo incrementan artificialmente los precios sin generar desarrollo real.

La necesidad de esta ley se ve reflejada en estudios que validan la importancia de un enfoque integral en el desarrollo urbano. Según UN-Habitat<sup>1</sup>, la urbanización sostenible es una oportunidad clave para mejorar la calidad de vida de la población, siempre que se implemente una planificación urbana que combine la justicia social, la gestión racional del suelo y la protección ambiental. En este contexto, la ley responde a la necesidad de ordenar el crecimiento urbano de manera equilibrada, evitando la expansión descontrolada que, además de socavar la sostenibilidad, genera desigualdades sociales profundas.

Por su parte, el fenómeno de las teleconexiones urbanas resalta cómo las dinámicas de urbanización no solo afectan a las ciudades, sino también a los entornos regionales y naturales<sup>2</sup>. Estas interconexiones refuerzan la importancia de una planificación que considere tanto los límites geográficos de la ciudad como su territorio más amplio, lo que subraya la necesidad de políticas urbanísticas que aborden el crecimiento urbano de forma sistémica y minimicen los impactos ambientales y sociales.

Además, estudios sobre infraestructura verde y servicios ecosistémicos urbanos realizados respaldan la importancia de la restauración y conservación de los espacios verdes<sup>3 4</sup>. Por lo anterior, se sugiere que la infraestructura verde tiene un impacto directo en la mejora de la calidad del aire, la regulación térmica, la biodiversidad y el bienestar humano. Estos aspectos son clave en la ley, que tiene como objetivo garantizar que el Cinturón Verde y otros espacios naturales en la zona metropolitana sigan ofreciendo estos servicios esenciales para la salud urbana y la resiliencia ecológica.

Estos estudios, que demuestran la importancia de un enfoque integral, encuentran su respaldo jurídico en diversas normativas. Así, en cuanto a la base jurídica que respalda esta ley, es fundamental resaltar el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que otorga a los municipios autonomía para gestionar su desarrollo urbano dentro de los límites establecidos por las leyes federales y estatales. Esto habilita al Congreso del Estado de Nuevo León para crear legislación en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano. La ley propuesta se enmarca dentro de esta competencia, permitiendo al Estado regular el uso del suelo, definir límites territoriales y promover la sostenibilidad en las zonas urbanas.

El artículo 27 de la Constitución Mexicana, por su parte, otorga al Estado la obligación de regular el uso del suelo en beneficio del interés general y la preservación de los recursos naturales. Esto refuerza la base jurídica de la ley, que no solo busca mejorar la conectividad urbana, sino también

<sup>1</sup> UN-Habitat, *World Cities Report 2020: The Value of Sustainable Urbanization* (Nairobi: United Nations Human Settlements Programme, 2020), <https://unhabitat.org/world-cities-report-2020-the-value-of-sustainable-urbanization>.

<sup>2</sup> Seto, K.C., Sánchez-Rodríguez, R., y Fragkias, M., "Urban land teleconnections and sustainability", *Proceedings of the National Academy of Sciences* (PNAS), <https://www.pnas.org/doi/10.1073/pnas.111762210>

<sup>3</sup> Tzoulas, C., Korpela, K., Venn, S., Yli-Pelkonen, V., Kaźmierczak, A., Niemela, J., y James, P., "Promoting ecosystem and human health in urban areas using Green Infrastructure: A literature review", *Landscape and Urban Planning* 81, no. 3 (2007): 167-178, <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2007.02.001>

<sup>4</sup> Gómez-Baggethun, E., Gren, Á., Barton, D. N., Langemeyer, J., McPhearson, T., O'Farrell, P., ... y Kremer, P., "Urban ecosystem services", en *Urban Ecology*, 175-251 (Springer, 2013), [https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-94-007-7088-1\\_6](https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-94-007-7088-1_6)

garantizar la conservación del entorno natural mediante el ordenamiento territorial. La ley promueve políticas públicas que prioricen la preservación ambiental y el desarrollo urbano de manera sostenible.

En términos de derechos humanos, el artículo 4 de la Constitución Federal y el artículo 44 de la Constitución de Nuevo León garantizan el derecho de toda persona a un medio ambiente sano, lo que implica que las autoridades a todos los niveles de gobierno deben implementar políticas que no solo busquen el desarrollo económico, sino también la preservación del medio ambiente.

A nivel de legislación federal, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano provee una base adicional. En sus artículos 10, 22 y 66, esta ley faculta a los Estados para emitir normas que regulen el uso del suelo, fomenten la densificación sostenible y establezcan zonas de contención urbana. Esta legislación permite al Estado de Nuevo León regular el uso del suelo de manera que se favorezca la densificación en áreas estratégicas, reduciendo la expansión desmesurada de la mancha urbana. La ley propuesta sigue estos principios y garantiza que el ordenamiento territorial favorezca el acceso equitativo a los recursos y servicios esenciales.

En el ámbito local, el artículo 14 de la Constitución del Estado de Nuevo León otorga al Congreso local la facultad de legislar en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos y desarrollo urbano, con un enfoque en la sustentabilidad y el derecho a un medio ambiente sano. Esta atribución se refleja en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que promueve el uso del territorio estatal con respeto a los derechos humanos y la participación ciudadana en la planeación territorial. Esta ley respalda la Ley Integral al establecer una base jurídica para la creación de políticas urbanísticas que fomenten la sustentabilidad, la inclusión social y la justicia ambiental.

Cabe señalar que, la Ley Integral para el Uso Eficiente del Suelo, Protección del Patrimonio Urbano y Desarrollo Sostenible de la Zona Metropolitana de Monterrey se encuentra alineada con los objetivos y ejes estratégicos establecidos en el Plan Estatal de Desarrollo de Nuevo León 2022-2027, que define la ruta gubernamental para alcanzar un desarrollo sostenible, equitativo y resiliente en la entidad.

En el Eje 1: Igualdad para todas las personas, la ley reconoce que la salud es un derecho humano universal determinado por diversas condiciones estructurales, entre ellas, el entorno urbano y la calidad del aire. Este eje destaca que el bienestar de las personas está vinculado a factores socioambientales como el acceso a espacios dignos, seguros y saludables.

El Eje 2: Generación de riqueza sostenible, en su apartado 2.2 Planeación y gestión urbana, reconoce la necesidad de consolidar territorios habitables y sustentables y espacios públicos que promuevan la cohesión social y la equidad territorial. Además, el apartado 2.5 Cambio climático señala la vulnerabilidad de Nuevo León a fenómenos extremos como olas de calor y sequías, por lo que esta ley actúa como una política de adaptación, con medidas que aumentan la resiliencia urbana, en particular a través de la preservación y expansión del Cinturón Verde, que mitiga el calor, mejora la infiltración de agua y contribuye a la calidad del aire.

Por otro lado, la Ley Integral responde directamente al mandato del Eje 2: Generación de riqueza sostenible, en su apartado 2.6 Calidad del aire, que subraya la importancia de garantizar un aire limpio como derecho fundamental para la salud de las generaciones presentes y futuras.

En un contexto donde la urbanización desmedida y la especulación inmobiliaria han exacerbado las desigualdades sociales y ambientales, la Ley Integral para el Uso Eficiente del Suelo,

Protección del Patrimonio Urbano y Desarrollo Sostenible de la Zona Metropolitana de Monterrey representa un paso fundamental hacia un modelo de desarrollo que ponga en el centro la sostenibilidad, la equidad y la justicia ambiental.

Hoy, más que nunca, es necesario trabajar unidos para alcanzar un futuro en el que el desarrollo urbano y la protección del medio ambiente no sean cuestiones separadas, sino partes integrales de una misma visión. Hago un llamado a la reflexión y al apoyo de todos los actores sociales, económicos y gubernamentales para que esta iniciativa sea un paso firme hacia un futuro más justo, resiliente y sostenible para Monterrey y sus habitantes.

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 Integral para el Uso Eficiente del Suelo, Protección del Patrimonio Urbano y Desarrollo Sostenible de la Zona Metropolitana de Monterrey, para quedar como sigue:

## LEY INTEGRAL PARA EL USO EFICIENTE DEL SUELO, PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANO Y DESARROLLO SOSTENIBLE DE LA ZONA METROPOLITANA DE MONTERREY

### CAPÍTULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 1.-** La presente ley tiene como objetivo regular el uso del suelo en la Zona Metropolitana, especialmente dentro del Cinturón Verde, a fin de promover el desarrollo urbano sostenible, combatir la especulación inmobiliaria, proteger a los habitantes originales y recuperar terrenos ociosos para destinarlos a proyectos que revitalicen el centro de la ciudad y mejoren la calidad de vida de los ciudadanos. Esta ley establece los principios para la gestión eficiente del suelo, protegiendo el interés público, el medio ambiente y la justicia social.

**Artículo 2.-** La implementación de esta Ley se guiará por principios rectores, los cuales asegurarán que las políticas públicas y proyectos sean sostenibles, transparentes, inclusivos y justos, promoviendo el bienestar social y ambiental sin comprometer el equilibrio entre el desarrollo urbano y la conservación del entorno. A continuación, se describen los principios que orientarán su aplicación:

**I. Sostenibilidad ambiental:** Los proyectos de desarrollo deberán promover la regeneración ecológica, la conservación de los recursos naturales y la protección de los ecosistemas urbanos dentro de la Zona Metropolitana, especialmente en el Cinturón Verde, favoreciendo soluciones que minimicen el impacto ambiental y contribuyan al bienestar de la ciudadanía;

**II. Equidad social:** Se fomentará el acceso a vivienda social y asequible para todos los ciudadanos, con especial énfasis en las comunidades vulnerables. Se garantizará que los beneficios del desarrollo urbano lleguen a todos los sectores de la población sin desplazar a los residentes originales ni aumentar la desigualdad;

**III. Desarrollo urbano sostenible:** El uso del suelo debe orientarse a un desarrollo ordenado, integrado y multidimensional, que contemple la accesibilidad, la conectividad, la infraestructura verde y la movilidad sostenible, y que contribuya a la resiliencia urbana frente al cambio climático;

**IV. Transparencia y rendición de cuentas:** Las políticas, proyectos e inversiones en el Cinturón Verde estarán sujetas a mecanismos claros de transparencia, rendición de cuentas y supervisión pública. Esto incluye la publicación de informes anuales, auditorías externas e involucramiento de la ciudadanía en el seguimiento de los proyectos;

**V. Prevención de la especulación inmobiliaria:** Se regulará estrictamente la especulación inmobiliaria en áreas de alto valor estratégico como el Cinturón Verde, mediante la implementación de mecanismos de control y penalizaciones que eviten la retención innecesaria de terrenos con fines especulativos;

**VI. Participación ciudadana activa:** Se fomentará la consulta pública y la participación activa de los ciudadanos, asociaciones y otros actores en la toma de decisiones sobre el uso del suelo y los proyectos urbanos, asegurando que las políticas reflejen las necesidades y aspiraciones de las comunidades locales;

**VII. Justicia económica:** Se promoverá un sistema impositivo progresivo que incentive a los propietarios a desarrollar terrenos ociosos y a participar activamente en el desarrollo urbano. Los recursos generados se destinarán a inversiones en infraestructura sostenible, espacios públicos y vivienda social, y

**VIII. Equilibrio entre desarrollo y conservación:** La ley reconoce la necesidad de equilibrar el crecimiento urbano con la preservación de áreas naturales y la mejora de la calidad de vida de los habitantes, priorizando proyectos que no solo favorezcan el desarrollo económico, sino también la regeneración ambiental y la conservación del patrimonio natural.

**Artículo 3.-** Para los efectos de la presente ley, se entienden los siguientes términos y conceptos:

**I. Cinturón Verde:** Zona de la Zona Metropolitana de Monterrey destinada a la conservación ecológica, la protección del medio ambiente y la regulación de su uso para actividades urbanísticas, agrícolas y recreativas, con el objetivo de evitar su deterioro y promover la regeneración urbana;

**II. Especulación inmobiliaria:** Actividad que involucra la compra y venta de inmuebles con fines de lucro inmediato, sin un propósito de desarrollo productivo a largo plazo, elevando artificialmente el precio del suelo;

**III. Fondo de Vivienda de Zonas de Densificación Prioritaria (en lo sucesivo, el Fondo o Fondo ZDP):** Mecanismo financiero público destinado a financiar proyectos que promuevan la regeneración urbana, la sostenibilidad ambiental y el desarrollo urbano equilibrado, utilizando los recursos recaudados de impuestos y aportaciones voluntarias;

**IV. Impuesto progresivo sobre inactividad urbana:** Gravamen aplicado a los terrenos baldíos o construcciones abandonadas que incrementa conforme aumenta el tiempo de inactividad de un inmueble, incentivando su aprovechamiento y desarrollo para evitar su especulación o retención innecesaria;

**V. Inactividad urbana:** Se refiere a la condición de un terreno o inmueble que, estando disponible para su desarrollo, no ha sido utilizado ni enajenado por un período prolongado, lo que se considera como subutilización del suelo y requiere la aplicación de políticas públicas para su activación;

**VI. Participación ciudadana:** Proceso mediante el cual la ciudadanía tiene la oportunidad de involucrarse activamente en la toma de decisiones relacionadas con el uso del suelo y los proyectos urbanos, promoviendo la transparencia, la inclusividad y el respeto por las necesidades de las comunidades.

**VII. Regeneración urbana:** Acción orientada a revitalizar zonas urbanas deterioradas a través de la mejora de la infraestructura, la creación de espacios públicos y el fomento de proyectos sostenibles que favorezcan la calidad de vida y el desarrollo económico;

**VIII. Sostenibilidad ambiental:** Enfoque en el que los proyectos urbanos y el uso del suelo deben garantizar el respeto al medio ambiente, minimizando el impacto ambiental, conservando los recursos naturales y fomentando la regeneración ecológica de los espacios urbanos;

**IX. Transacción inmobiliaria:** Acto de compraventa o cambio de titularidad de un inmueble, que puede implicar el cambio de uso del suelo o el destino de los terrenos, y está regulado por esta ley para evitar la especulación y garantizar el desarrollo ordenado del suelo;

**X. Uso eficiente del suelo:** Aprovechamiento del terreno de manera que se favorezca el desarrollo ordenado, accesible y sostenible, sin comprometer el bienestar de la comunidad ni la conservación del medio ambiente, y

**XI. Vivienda social y asequible:** Viviendas destinadas a personas o familias de ingresos bajos y medios, que se caracterizan por ser accesibles en términos económicos, con condiciones dignas y en zonas urbanas bien conectadas, favoreciendo la equidad en el acceso a la vivienda.

## CAPÍTULO II

### AUTORIDADES COMPETENTES

**Artículo 4.-** Las autoridades competentes para la implementación, fiscalización y evaluación de las disposiciones previstas en esta ley son las siguientes:

**I. El Gobierno del Estado:** Será responsable de la implementación de políticas públicas, la elaboración de convenios intergubernamentales, la coordinación de la planeación y ejecución de proyectos, así como la supervisión general de la normativa;

**II. Los Municipios Metropolitanos:** Serán responsables de la aplicación local de las disposiciones de esta ley, la ejecución de proyectos dentro de sus jurisdicciones y el cumplimiento de las obligaciones fiscales en cuanto al uso del suelo;

**III. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad:** Será la autoridad encargada de coordinar la implementación de las políticas en materia de planeación urbana, sostenibilidad ambiental y uso eficiente del suelo, así como de gestionar el Fondo ZDP;

**IV. La Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado:** Tendrá a su cargo la recaudación, administración y fiscalización de los impuestos generados por la inactividad urbana, así como la correcta asignación de recursos al Fondo ZDP;

**V. La Contraloría General del Estado:** Se encargará de la fiscalización, supervisión y auditoría de todos los actos relacionados con la implementación de esta ley, asegurando el uso transparente y correcto de los recursos públicos;

**VI. Los Institutos de Planeación y Catastrales del Estado:** Serán responsables de la integración y actualización de las bases de datos catastrales, la validación de la información territorial y el monitoreo del cumplimiento de las disposiciones sobre el uso del suelo;

**VII. La Auditoría Superior del Estado:** Será responsable de la auditoría financiera y operativa de los recursos públicos destinados al cumplimiento de esta ley, asegurando su correcta utilización y el cumplimiento de las metas y objetivos;

**VIII. La Mesa de Coordinación Metropolitana:** Que coordinará las políticas urbanas a nivel metropolitano, y

**IX. Otros órganos competentes en materia de planificación, evaluación o fiscalización.**

Estas autoridades serán responsables de coordinar y ejecutar las disposiciones de esta ley, promoviendo la eficiencia en la gestión del suelo y el cumplimiento de los objetivos establecidos.

### **CAPÍTULO III**

#### **COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL Y MUNICIPAL**

##### **PARA EL USO EFICIENTE DEL SUELO**

**Artículo 5.-** La ejecución, fiscalización y evaluación de las disposiciones previstas en esta ley requerirá la coordinación efectiva entre el Gobierno del Estado, los municipios metropolitanos, organismos públicos descentralizados y demás entidades involucradas en la gestión del suelo, la planificación urbana y la sostenibilidad ambiental.

**Artículo 6.-** El Poder Ejecutivo del Estado celebrará convenios de colaboración con los municipios metropolitanos para establecer mecanismos operativos de ejecución, que incluirán al menos:

**i. Establecimiento de objetivos, metas y responsabilidades específicas;**

- II. Intercambio de información fiscal, registral, ambiental y territorial;**
- III. Integración de bases de datos catastrales homologadas;**
- IV. Determinación de zonas prioritarias para la aplicación del impuesto;**
- V. Mecanismos conjuntos de inspección, monitoreo y fiscalización, y**
- VI. Coordinación para la planeación, ejecución y seguimiento de proyectos financiados por el Fondo ZDP.**

Los convenios podrán incluir disposiciones sobre transferencias condicionadas de recursos, participación en convocatorias y aportaciones municipales complementarias.

**Artículo 7.- Se conformará un Comité Metropolitano de Coordinación, como órgano de articulación técnica, deliberación estratégica y seguimiento, integrado por:**

- I. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad, quien lo presidirá;**
- II. La Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado;**
- III. La Contraloría General del Estado;**
- IV. Un representante por cada municipio integrante del área metropolitana;**
- V. Un representante de la sociedad civil con experiencia en planeación urbana, y**
- VI. Un representante académico con trayectoria en desarrollo territorial o sustentabilidad.**

El Comité sesionará de forma ordinaria al menos tres veces al año, y extraordinariamente cuando lo solicite la mitad más uno de sus integrantes. Sus acuerdos serán públicos, vinculantes y deberán integrarse en los informes anuales de ejecución del Fondo.

**Artículo 8.- Para efectos de aplicación eficaz, la coordinación intergubernamental prevista en este capítulo deberá articularse con**

- I. El Instituto Estatal de Planeación Territorial o su equivalente;**
- II. El Instituto Registral y Catastral del Estado;**
- III. La Auditoría Superior del Estado, y**
- IV. Otros órganos de planeación, evaluación o fiscalización con competencia concurrente.**

**Artículo 9.- Los municipios metropolitanos deberán establecer, dentro de su estructura orgánica, una Unidad Técnica o Área Administrativa responsable de coordinar localmente la implementación del impuesto, el registro de suelo inactivo, la ejecución de proyectos y la articulación con el Gobierno del Estado.**

Estas Unidades podrán celebrar convenios intermunicipales, recibir asistencia técnica y capacitación del Gobierno Estatal.

**Artículo 10.- El Comité Metropolitano deberá emitir un Programa de Coordinación Multianual, que defina metas anuales, indicadores de avance, acciones prioritarias y necesidades presupuestales vinculadas a:**

- I. El uso de los recursos del Fondo;**
- II. Proyectos intermunicipales de regeneración urbana;**
- III. Identificación y activación de polígonos estratégicos, y**
- IV. Medición de impacto ambiental y social de las acciones implementadas.**

**Este programa deberá ser compatible con los planes estatales y municipales de desarrollo urbano, ordenamiento ecológico y adaptación al cambio climático.**

**Artículo 11.- Se establecerá una Plataforma Digital de Coordinación Metropolitana para el Uso Eficiente del Suelo, de acceso público, donde se deberán publicar:**

- I. Todos los convenios celebrados;**
- II. La integración, sesiones y resoluciones del Comité Metropolitano;**
- III. Indicadores de cumplimiento por municipio;**
- IV. Recursos transferidos, ejercidos y por ejercer, y**
- V. Proyectos aprobados y su estado de ejecución.**

#### **CAPÍTULO IV**

#### **PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

**Artículo 12.- La participación ciudadana en la gestión del suelo y en los proyectos financiados por el Fondo tendrá por objeto fortalecer la legitimidad social de las decisiones públicas, mejorar su eficacia y promover la justicia territorial. Esta participación se regirá por los principios de accesibilidad, representatividad, transparencia, vinculación real y respeto a la pluralidad, sin contravenir lo dispuesto en la Ley de Participación Ciudadana para el Estado de Nuevo León y los reglamentos municipales aplicables.**

**Artículo 13.- Los municipios que reciban recursos del Fondo deberán habilitar al menos dos mecanismos anuales de consulta o colaboración ciudadana.**

**Artículo 14.- Los mecanismos de participación ciudadana deberán ser convocados por la autoridad municipal competente, quien será la encargada de garantizar que el proceso se desarrolle con transparencia y apertura. Es esencial que dichos mecanismos cuenten con información clara y accesible sobre los proyectos en cuestión, permitiendo a la ciudadanía entender de manera precisa los detalles, objetivos y beneficios de las iniciativas propuestas. Además, deberán incluir a los habitantes del área de influencia de los proyectos, asegurando que quienes se verán directamente afectados por las decisiones sean parte activa en el proceso de deliberación y consulta.**

Para garantizar la legitimidad y el seguimiento de los acuerdos, se deberá generar actas públicas o relatorías de cada sesión, las cuales serán integradas al expediente del proyecto, brindando un registro formal y accesible de todo lo ocurrido.

**Artículo 15.-** Para los proyectos cuya ejecución supere el equivalente a 5,000 UMA, deberá integrarse un Comité Ciudadano de Seguimiento, conforme a la figura de Comités de Contraloría Social contemplada en la Ley de Participación Ciudadana. Este comité estará integrado por:

- I. Un representante vecinal del área beneficiada;
- II. Un integrante de una organización local registrada, y
- III. Un representante del municipio designado como enlace técnico.

**Artículo 16.-** El Comité Ciudadano de Seguimiento tendrá la posibilidad de participar activamente en el seguimiento de los proyectos. Podrá asistir a los recorridos de supervisión, con el fin de verificar de primera mano el desarrollo de las obras y asegurar que se cumplan los compromisos establecidos. Además, tendrá acceso a recibir informes detallados sobre el avance físico y financiero de los proyectos, lo que le permitirá evaluar el progreso y la correcta asignación de los recursos.

Aunque sus recomendaciones no serán vinculantes, el comité podrá emitir sugerencias y observaciones con el objetivo de mejorar los proyectos, contribuir a su éxito y garantizar que se alineen con las expectativas y necesidades de la comunidad.

Asimismo, tendrá la responsabilidad de reportar incidencias mediante los medios establecidos por la Secretaría, asegurando que cualquier irregularidad o problema sea comunicado oportunamente para su pronta resolución.

**Artículo 17.-** La Secretaría de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad aplicará herramientas de evaluación participativa al finalizar cada proyecto, tales como:

- I. Encuestas comunitarias en campo o en línea;
- II. Mesas de retroalimentación ciudadana, y
- III. Mapeos colectivos de impactos.

Estos ejercicios serán documentados e integrados al sistema de evaluación del Fondo y publicados en la Plataforma Digital de Coordinación Metropolitana.

**Artículo 18.-** La Secretaría publicará anualmente un Informe Ciudadano del Fondo, que incluirá:

- I. Montos recaudados y ejercidos;
- II. Proyectos ejecutados;
- III. Resultados de participación ciudadana, y
- IV. Impactos territoriales estimados.

**Este informe será presentado en al menos una Audiencia Pública Estatal y difundido ampliamente.**

**Artículo 19.- La Secretaría implementará un programa de formación dirigido a:**

- I. Promotores comunitarios;**
- II. Personal técnico municipal, y**
- III. Miembros de comités ciudadanos.**

**Este programa estará enfocado en fortalecer los conocimientos y habilidades en materia de participación ciudadana efectiva, control social, justicia territorial y el uso de herramientas de seguimiento de obra pública.**

**Los municipios podrán acceder a acompañamiento metodológico y materiales de apoyo para fortalecer sus capacidades institucionales.**

## **CAPÍTULO V**

### **USO EFICIENTE DEL SUELO**

**Artículo 20.- Se establece un impuesto progresivo sobre terrenos baldíos y construcciones abandonadas localizadas dentro del Cinturón Verde. Este impuesto se configura como una contribución anual calculada sobre el valor catastral del inmueble, cuya tasa se incrementa de manera progresiva conforme transcurre el tiempo de inactividad del predio o edificación, con el propósito de incentivar su aprovechamiento, enajenación o desarrollo y contribuir a la revitalización urbana y al uso eficiente del suelo. Este impuesto se aplicará sin perjuicio de las demás medidas previstas en el artículo 34 de esta Ley, orientadas a prevenir el mantenimiento especulativo de terrenos ociosos.**

**Artículo 21.- Los recursos recaudados por este impuesto serán destinados íntegramente al Fondo ZDP, instrumento financiero público cuyo objetivo será promover proyectos de regeneración urbana y sostenibilidad ambiental en el Cinturón Verde y la Zona Metropolitana.**

**Artículo 22.- Se crea el Fondo ZDP como mecanismo financiero orientado a planear, financiar y supervisar iniciativas públicas que fortalezcan el desarrollo urbano sostenible. Este fondo se integrará por los ingresos previstos en el artículo anterior, así como por aportaciones voluntarias, donativos y convenios con entidades públicas o privadas.**

**Los recursos del Fondo se destinarán exclusivamente a:**

- I. Rehabilitación de espacios públicos y zonas verdes: Construcción, recuperación y mantenimiento de parques urbanos, plazas, y espacios comunitarios que favorezcan la conectividad ecológica y el bienestar social;**
- II. Vivienda social y asequible: Impulso a desarrollos habitacionales dignos en zonas urbanas consolidadas, con prioridad para personas de ingresos bajos y medios;**

**III. Infraestructura urbana sustentable: Inversión en transporte masivo, movilidad activa, eficiencia energética, gestión de residuos y soluciones basadas en la naturaleza, y**

**IV. Restauración ecológica urbana: Proyectos de conservación de ecosistemas urbanos, corredores verdes y áreas de valor ambiental.**

**Artículo 23.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad será responsable de la gestión operativa y financiera del Fondo, garantizando su uso eficiente, transparente y conforme a la ley. Para tal efecto:**

**I. Se constituirá un Comité Técnico de Supervisión, integrado por representantes de la administración pública estatal y municipal, academia, sociedad civil organizada y especialistas en urbanismo y medio ambiente. Este comité evaluará y aprobará los proyectos a financiar;**

**II. La Secretaría deberá publicar anualmente un informe de resultados, que incluya ingresos, egresos, proyectos financiados, avances físicos y financieros, y evaluación de impactos. El informe será revisado por la Contraloría del Estado;**

**III. Se realizarán auditorías externas anuales, llevadas a cabo por una firma especializada en auditoría ambiental y financiera, seleccionada por concurso público;**

**IV. La asignación de recursos se realizará mediante convocatorias públicas y procesos de licitación abiertos y competitivos, conforme a lineamientos técnicos y ambientales establecidos por esta ley, y**

**V. Se habilitarán mecanismos de participación ciudadana para que la población proponga, supervise y evalúe los proyectos financiados por el Fondo.**

**Artículo 24.- Los recursos del Fondo deberán utilizarse únicamente en los fines establecidos en esta ley. El uso indebido o desvío de estos fondos será sancionado conforme a la legislación administrativa y penal aplicable.**

**Artículo 25.- Para maximizar el impacto del Fondo, se podrán establecer esquemas de cofinanciamiento con el sector privado, siempre que los proyectos se ajusten a los principios de sostenibilidad, equidad territorial y transparencia, y cuenten con la aprobación del Comité Técnico de Supervisión.**

**Artículo 26.- Se creará un Registro Estatal de Suelo Inactivo, administrado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad, en el cual deberán inscribirse todos los terrenos baldíos y construcciones abandonadas ubicadas en el Cinturón Verde. Este registro tendrá por objeto:**

**I. Identificar con precisión jurídica y catastral los predios sujetos al impuesto;**

**II. Facilitar el monitoreo y fiscalización del cumplimiento de esta ley, y**

**III. Servir como insumo para programas de gestión del suelo, vivienda y planificación territorial.**

**Artículo 27.- El impuesto por inactividad urbana se calculará bajo un esquema de progresividad, considerando criterios técnicos y territoriales que reflejen el impacto social, ambiental y urbano de la subutilización del suelo. Los factores que determinarán el monto del impuesto son los siguientes**

- I. Antigüedad de la inactividad del predio;**
- II. Ubicación dentro de zonas prioritarias para la regeneración urbana;**
- III. Superficie del predio o construcción, y**
- IV. Grado de deterioro o afectación ambiental del inmueble.**

**La Secretaría de Finanzas, en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad, emitirá anualmente una tabla de tarifas progresivas mediante acuerdo publicado en el Periódico Oficial del Estado.**

**Artículo 28.- Los propietarios podrán acogerse a mecanismos voluntarios de cesión o uso temporal del suelo inactivo para fines públicos o sociales, como huertos urbanos, equipamientos comunitarios o proyectos habitacionales.**

**Estos esquemas podrán conllevar incentivos fiscales o exenciones parciales del impuesto, conforme a reglas que emita la autoridad competente.**

**Artículo 29.- Con el fin de garantizar el uso eficiente y sostenible del suelo en el Cinturón Verde, se establece que:**

- I. Las propiedades dentro del Cinturón Verde no podrán ser utilizadas para alquileres a corto plazo por más de 90 días al año. Este tipo de servicio se refiere a la renta de propiedades residenciales por periodos cortos de tiempo, generalmente por noche, semana o mes, como alternativa a los servicios hoteleros;**
- II. Si el propietario excede este límite de 90 días, se aplicarán sanciones proporcionales, que podrán incluir una penalización económica progresiva, de acuerdo con el impacto sobre el uso urbano y la disponibilidad de vivienda en la zona, y**
- III. El municipio, en colaboración con las autoridades correspondientes, implementará un sistema de monitoreo para verificar el cumplimiento de esta limitación, utilizando tecnologías de registro y seguimiento de alquileres temporales. Los propietarios deberán notificar cualquier cambio en el uso de su propiedad a las autoridades en un plazo no mayor a 30 días desde el inicio de la actividad de alquiler a corto plazo.**

**Artículo 30.- El cumplimiento de esta ley requerirá convenios de colaboración entre el Gobierno del Estado y los municipios metropolitanos para compartir información catastral, ejecutar acciones conjuntas de fiscalización y coordinar la aplicación de recursos del Fondo.**

**Artículo 31.- Todo proyecto financiado por el Fondo deberá ser congruente con los instrumentos de planeación urbana y territorial vigentes, incluyendo el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y los programas municipales respectivos.**

## CAPÍTULO VI

### PREVENCIÓN DE SUELO OCIOSO

**Artículo 32.-** Los propietarios de terrenos estratégicos dentro del Cinturón Verde deberán presentar, dentro de un plazo de tres años a partir de la entrada en vigor de esta ley, un plan de desarrollo urbano que contemple, al menos, los siguientes aspectos:

**I. Uso del suelo, que debe ser coherente con los lineamientos del ordenamiento territorial y urbano del municipio y del estado;**

**II. Viabilidad técnica y financiera, que demuestre la factibilidad del proyecto de desarrollo propuesto, y**

**III. Sostenibilidad ambiental, garantizando el respeto al medio ambiente y promoviendo la regeneración ecológica en la zona.**

**Artículo 33.-** Con el objetivo de evitar la especulación inmobiliaria y asegurar un desarrollo urbano ordenado y sostenible en el Cinturón Verde, se implementarán las siguientes medidas complementarias al impuesto por inactividad urbana previsto en el artículo 20 de esta Ley:

**I. El municipio, en colaboración con las autoridades competentes, establecerá un sistema de monitoreo y control de los terrenos ubicados dentro del Cinturón Verde, mediante el uso de tecnologías geoespaciales y registros actualizados de transacciones inmobiliarias. Las personas propietarias deberán notificar cualquier cambio en la titularidad o en el uso del suelo en un plazo no mayor a treinta días contados a partir del acto que lo origine, a fin de garantizar que los terrenos se utilicen conforme a los planes y programas de desarrollo vigentes;**

**II. La aplicación del impuesto por inactividad urbana se coordinará con dicho sistema de monitoreo, de manera que las autoridades fiscales cuenten con información oportuna para determinar, actualizar y cobrar la contribución anual progresiva sobre el valor catastral de los terrenos ociosos, incrementando su tasa conforme se prolongue el periodo de inactividad, en los términos establecidos por esta Ley y las disposiciones fiscales aplicables, y**

**III. Para contrarrestar la especulación y fomentar el desarrollo de proyectos de interés social y sostenibilidad ambiental, se establecerán incentivos fiscales y económicos a favor de las personas propietarias que presenten planes de desarrollo viables dentro de los plazos establecidos y acrediten avances en proyectos de vivienda de interés social, corredores verdes o infraestructura comunitaria, los cuales podrán incluir, entre otros, exenciones parciales del propio impuesto por inactividad urbana y facilidades administrativas para la obtención de permisos y autorizaciones.**

**Artículo 34.-** El municipio fomentará la colaboración con el sector privado y las organizaciones de la sociedad civil para asegurar el desarrollo efectivo de los proyectos, garantizando que se cumplan los principios de justicia territorial, sostenibilidad y equidad. Además, se promoverá la transparencia en la ejecución de los proyectos mediante la

publicación periódica de informes de seguimiento en la Plataforma Digital de Coordinación Metropolitana, que permitirá a la ciudadanía conocer los avances y resultados de las iniciativas impulsadas bajo este marco legal.

**Artículo 35.-** Las autoridades competentes velarán por la correcta implementación de estas medidas, y se establecerán procedimientos claros y transparentes para la evaluación, seguimiento y ajuste de las políticas que promuevan el uso eficiente del suelo, la regeneración urbana y el bienestar social y ambiental en el Cinturón Verde.

## CAPÍTULO VII

### SOBRE LA ESPECULACIÓN INMOBILIARIA Y PROTECCIÓN DEL TEJIDO URBANO

**Artículo 36.-** Se entiende por compraventa especulativa de inmuebles aquellas transacciones inmobiliarias cuyo propósito principal es la obtención de una ganancia rápida mediante la compra y posterior venta de la propiedad en un plazo no mayor a 12 a 24 meses. Esta modalidad de compraventa se caracteriza por la adquisición de inmuebles sin intención de establecer un uso habitacional permanente o productivo a largo plazo, sino con la finalidad exclusiva de revenderlos a un precio inflado.

**Artículo 37.-** Con el fin de desincentivar el fenómeno del flipping inmobiliario que genera un aumento artificial en los precios de la vivienda, se establece un impuesto específico sobre las ganancias de capital obtenidas en la reventa de inmuebles destinados a uso habitacional ubicados dentro del Cinturón Verde y de la Zona Metropolitana de Monterrey. Este impuesto se aplicará exclusivamente a las operaciones de compraventa en las que el periodo transcurrido entre la adquisición y la enajenación del inmueble sea inferior a tres años, conforme a la siguiente:

I. Reventa realizada dentro de los primeros doce meses contados a partir de la fecha de adquisición: se aplicará una tasa del quince por ciento sobre la ganancia de capital obtenida;

II. Reventa realizada entre los doce y los veinticuatro meses siguientes a la fecha de adquisición: se aplicará una tasa del siete punto cinco por ciento sobre la ganancia de capital obtenida; y

III. Reventa realizada después de veinticuatro meses: no se causará el impuesto previsto en este artículo.

Para efectos de esta Ley, se entenderá por ganancia de capital la diferencia positiva entre el valor de enajenación y el valor de adquisición del inmueble, ajustados conforme a las disposiciones fiscales aplicables. El impuesto previsto en este artículo será adicional a los gravámenes que correspondan conforme a la legislación fiscal vigente y no sustituye las obligaciones tributarias generales en materia de transmisión de la propiedad inmobiliaria.

Se prohíbe la reventa de contratos de preventa de vivienda o de usos habitacionales dentro de la Zona Metropolitana de Monterrey y el Cinturón Verde, cuando dicha reventa se realice antes de la escrituración a favor del comprador original.

**El comprador original que adquiera un inmueble en preventa deberá formalizar la escrituración de la propiedad ante fedatario público antes de realizar cualquier enajenación posterior de la misma.**

**Cualquier transmisión de derechos realizada en contravención a lo previsto en este artículo se considerará nula para efectos de esta ley, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, administrativas y fiscales que procedan conforme a la legislación aplicable.**

**Las operaciones posteriores a la escrituración quedarán sujetas al régimen tributario que corresponda, a fin de evitar esquemas de especulación inmobiliaria que distorsionen los precios de la vivienda y afecten al comprador final.**

**Artículo 38.- Se establece un recargo progresivo sobre el impuesto predial aplicable a las personas físicas o morales que sean propietarias de múltiples unidades de vivienda dentro de la Zona Metropolitana de Monterrey. Este recargo se causará a partir de la tercera propiedad residencial a nombre de un mismo contribuyente y se calculará sobre la tasa predial vigente, conforme a los rangos y parámetros que determine anualmente la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, en coordinación con los municipios metropolitanos.**

**El recargo será gradual y progresivo, de modo que las primeras propiedades adicionales queden sujetas a un incremento moderado, mientras que las tasas más altas se reserven para quienes concentren un número elevado de unidades habitacionales. Para tales efectos, la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado emitirá, mediante acuerdo publicado en el Periódico Oficial del Estado, la tabla de porcentajes aplicables según el número de propiedades residenciales acumuladas por contribuyente.**

**La presente medida tendrá por objeto desincentivar el acaparamiento especulativo de vivienda a gran escala, particularmente por parte de fondos de inversión, empresas inmobiliarias o personas que concentran docenas o cientos de unidades habitacionales, muchas de ellas desocupadas o subutilizadas, y que tratan a la vivienda principalmente como reserva de valor. Con ello se busca incentivar la puesta en el mercado de vivienda actualmente ociosa, aumentar la oferta disponible y contribuir a moderar el aumento de precios sin recurrir a esquemas de control de rentas o topes administrativos generalizados.**

**No estarán sujetas a los tramos superiores del recargo las personas físicas que acrediten que no poseen más de un número reducido de propiedades adicionales destinadas a vivienda (por ejemplo, hasta cuatro unidades en total), ni aquellas cuya actividad principal consista en el arrendamiento de pequeña escala que constituya su fuente básica de ingreso, de conformidad con los criterios que establezcan la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado y los municipios metropolitanos en las disposiciones reglamentarias correspondientes.**

**Artículo 39.- Quedan exentas del impuesto mencionado en el artículo 37 aquellas transacciones de inmuebles que estén destinados exclusivamente a proyectos de vivienda de interés social o de infraestructura verde, siempre y cuando el comprador haya demostrado su intención de llevar a cabo un desarrollo que se ajuste a los objetivos de**

regeneración urbana y sostenibilidad ambiental. Asimismo, se promoverán mecanismos de apoyo fiscal a las iniciativas que favorezcan el desarrollo de proyectos habitacionales inclusivos.

**Artículo 40.-** Con el objeto de garantizar la equidad y transparencia en la aplicación de los impuestos sobre terrenos inactivos, se dispone lo siguiente:

I. Se establecerá un mecanismo de conciliación para propietarios que consideren que el impuesto ha sido calculado de forma incorrecta, permitiendo una revisión técnica por un comité especializado en materia urbanística y fiscal, y

II. Las tarifas progresivas del impuesto serán publicadas anualmente en el Periódico Oficial del Estado, con la debida justificación técnica y legal, para asegurar la transparencia del proceso.

**Artículo 41.-** Con el objeto de mitigar los efectos de la gentrificación y garantizar la permanencia de la población en las zonas de alta plusvalía del Cinturón Verde, se reconoce el derecho de arraigo. Para tal efecto, se crea el Registro de Residentes Originarios, cuyos beneficiarios accederán a las siguientes prerrogativas:

I. En contratos de vivienda, congelamiento de su renta por 5 años (ajustable solo a la inflación);

II. Los residentes inscritos en el registro gozarán del derecho de preferencia por el tanto en caso de enajenación del inmueble que habitan, y

III. Acceso prioritario a programas de rehabilitación habitacional, créditos preferenciales y asesoría técnica para la conservación del patrimonio inmobiliario frente al encarecimiento del entorno.

**Artículo 42.-** Se establece el derecho de retorno como una medida de reparación para la población desplazada por procesos de desarrollo urbano. Este derecho se ejercerá conforme a lo siguiente:

I. En los proyectos de vivienda asequible financiados total o parcialmente por el Fondo ZDP, se otorgará un derecho de primera opción para la compra o arrendamiento a los descendientes en primer grado de los residentes originarios que acrediten haber sido desplazados del área por motivos económicos o de desarrollo, y

II. El Fondo ZDP destinará una partida específica para garantizar que el acceso a estas viviendas sea técnica y financieramente viable para los beneficiarios del Derecho de Retorno.

La reglamentación de la presente Ley definirá los mecanismos para acreditar el vínculo histórico y el desplazamiento previo, asegurando que los nuevos desarrollos habitacionales fomenten la reintegración comunitaria.

**Artículo 43.-** Se otorgarán incentivos fiscales y económicos a los propietarios de terrenos dentro del Cinturón Verde que presenten planes de desarrollo viables dentro de los plazos establecidos en la ley. Los incentivos estarán dirigidos a aquellos proyectos que

favorezcan la vivienda social, la infraestructura verde, y la rehabilitación urbana. El objetivo es promover un desarrollo ordenado y sostenible de los terrenos, evitando su especulación y asegurando que se utilicen para fines de interés público.

**Artículo 44.-** La Secretaría de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad, en colaboración con los colegios de arquitectos y organismos técnicos competentes, emitirá y mantendrá un Catálogo Público de Tipologías de Vivienda Asequible.

Este catálogo se regirá bajo las siguientes disposiciones:

I. El catálogo integrará entre 20 y 30 diseños arquitectónicos estandarizados para edificaciones de 4 a 8 niveles. Dichos diseños deberán cumplir de forma anticipada con la totalidad de las normas técnicas, criterios de seguridad estructural y requerimientos establecidos en esta Ley;

II. Los desarrolladores que opten por la adopción integral y sin modificaciones de una de las tipologías contenidas en el catálogo, accederán a un procedimiento de licenciamiento de construcción expedito, y

III. Una vez presentada la solicitud ante la autoridad municipal correspondiente, bajo la modalidad de tipología preaprobada, la licencia de construcción deberá emitirse en un plazo no mayor a 5 días hábiles.

La adopción de estas tipologías exime al desarrollador de la revisión de diseño arquitectónico y estructural previo, toda vez que la validación técnica fue realizada de origen por la Secretaría y los organismos colaboradores al integrar el catálogo.

El catálogo será revisado bienalmente para incorporar criterios de eficiencia energética, accesibilidad universal y nuevas tecnologías de construcción que reduzcan costos y tiempos de ejecución.

**Artículo 45.-** El municipio, en colaboración con los organismos encargados de la planeación urbana, llevará a cabo un monitoreo continuo de las transacciones inmobiliarias dentro del Cinturón Verde. Este monitoreo se realizará a través de tecnologías geoespaciales, bases de datos de transacciones y registros catastrales. Se establecerá un sistema de registro de transacciones inmobiliarias, que obligará a los propietarios de inmuebles a notificar cualquier compraventa o cambio en el uso del suelo en un plazo no mayor a 30 días desde la transacción.

**Artículo 46.-** Los propietarios de terrenos dentro del Cinturón Verde que no presenten un plan de desarrollo o no inicien la construcción de proyectos habitacionales o urbanos dentro de los tres años siguientes a la promulgación de esta ley estarán sujetos a una penalización económica progresiva. Esta penalización aumentará cada año en un porcentaje determinado del valor catastral del terreno, con el fin de desincentivar la especulación inmobiliaria y fomentar el uso productivo del suelo.

## CAPÍTULO VIII

### SANCIONES

**Artículo 47.- Las sanciones previstas en este Capítulo serán impuestas por las siguientes autoridades, según la materia de que se trate:**

**I. La Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, respecto de las contribuciones, recargos y penalizaciones vinculadas al impuesto progresivo sobre inactividad urbana, al impuesto anti-flipping y demás gravámenes establecidos en esta Ley;**

**II. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad, en lo relativo al incumplimiento de obligaciones de planeación, monitoreo, uso eficiente del suelo y ejecución de proyectos financiados con recursos del Fondo ZDP, incluyendo la suspensión de proyectos y la imposición de multas a las autoridades o entes ejecutores competentes;**

**III. Las autoridades municipales competentes, en el ámbito de sus atribuciones, respecto de infracciones a los planes y programas de desarrollo urbano y a las disposiciones locales que armonicen con esta Ley, así como de las sanciones vinculadas a alquileres de corto plazo, y**

**IV. La Contraloría General del Estado y las autoridades en materia de responsabilidades administrativas y penales, tratándose del uso indebido o desvío de recursos del Fondo ZDP y de otras conductas sancionables conforme a la legislación administrativa o penal aplicable.**

**Artículo 48.- Las personas propietarias de terrenos ubicados dentro del Cinturón Verde que mantengan inactivos sus predios, sin iniciar su desarrollo ni ponerlos de manera efectiva dentro de los plazos establecidos en esta Ley, serán sujetas al impuesto progresivo sobre inactividad urbana previsto en el artículo 20, el cual se calculará como una contribución anual sobre el valor catastral del inmueble, con tasas que se incrementarán de manera progresiva conforme se prolongue la inactividad. La Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado determinará y actualizará anualmente las tarifas aplicables mediante acuerdo publicado en el Periódico Oficial del Estado.**

**Artículo 49.- Las personas propietarias de terrenos estratégicos dentro del Cinturón Verde que no presenten el plan de desarrollo urbano en el plazo de tres años previsto en el artículo 32, o cuyos planes no cumplan con los requisitos establecidos, serán notificadas por el municipio correspondiente y contarán con un plazo adicional de ciento ochenta días para regularizar su situación. Vencido dicho plazo sin que se cumpla la obligación, el municipio informará a la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado a efecto de que se apliquen las tasas más altas del impuesto por inactividad urbana, sin perjuicio de las demás medidas previstas en esta Ley.**

**Artículo 50.- Las personas propietarias de inmuebles ubicados dentro del Cinturón Verde que excedan el límite máximo de días de alquiler a corto plazo establecido en esta Ley estarán sujetas, por parte de la autoridad municipal competente, a las siguientes sanciones:**

- I. Si el exceso es de hasta treinta días, una multa equivalente al diez por ciento del valor catastral del inmueble;**
- II. Si el exceso es de treinta y un a sesenta días, una multa equivalente al quince por ciento del valor catastral del inmueble, y**
- III. Si el exceso supera los sesenta días, una multa equivalente al veinte por ciento del valor catastral del inmueble, además de la posible revocación de los permisos de uso temporal o de las autorizaciones municipales correspondientes.**

**En casos de reincidencia, el municipio podrá aplicar una penalización adicional proporcional al número de días de alquiler excedidos y a las condiciones específicas de la propiedad, conforme a lo que dispongan las disposiciones reglamentarias. El municipio implementará un sistema de monitoreo y registro para verificar el cumplimiento de esta limitación, y las personas propietarias deberán notificar cualquier cambio en el uso de su inmueble a la autoridad municipal en un plazo no mayor a treinta días contados a partir del inicio de la actividad de alquiler a corto plazo.**

**Artículo 51.- Los proyectos financiados por el Fondo ZDP que no cumplan con los mecanismos de participación ciudadana establecidos en esta Ley, o que impidan la consulta o colaboración activa de la ciudadanía, estarán sujetos, por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad, a las siguientes sanciones:**

- I. Suspensión temporal del proyecto hasta garantizar el cumplimiento de las disposiciones de participación ciudadana, y**
- II. Multas económicas a las autoridades competentes que no implementen los mecanismos adecuados de consulta y participación.**

**Artículo 52.- El uso indebido o desvío de los recursos del Fondo ZDP será sancionado por la Contraloría General del Estado y por las autoridades competentes en materia de responsabilidades administrativas y penales, conforme a la legislación aplicable. Las sanciones podrán incluir:**

- I. Multas económicas proporcionales al monto desviado, y**
- II. Responsabilidad administrativa y, en su caso, penal para las personas servidoras públicas y demás responsables, conforme a los ordenamientos en materia administrativa aplicables.**

**Artículo 53.- Las autoridades competentes que no cumplan con los requisitos de transparencia, rendición de cuentas y seguimiento de los proyectos establecidos en esta Ley estarán sujetas, por parte de la Contraloría General del Estado, a las siguientes sanciones:**

- I. Multas económicas a la autoridad responsable, y**
- II. Suspensión temporal de la autorización para gestionar proyectos bajo el marco del Fondo ZDP hasta subsanar las irregularidades.**

**Artículo 54.- Las sanciones previstas en este Capítulo se aplicarán sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, fiscales, civiles o penales que procedan conforme a la legislación aplicable. La imposición de una sanción en términos de esta Ley no exime a las personas físicas o morales responsables del cumplimiento de otras obligaciones legales ni de las consecuencias derivadas de su incumplimiento.**

## **CAPÍTULO IX**

### **DEL PROCEDIMIENTO Y RECURSOS PARA LA REVISIÓN DE SANCIONES**

**Artículo 55.- Los propietarios o responsables de terrenos o inmuebles sujetos a sanciones podrán interponer un recurso administrativo de revisión ante la autoridad competente, en los siguientes casos:**

- I. Cuando consideren que la sanción impuesta es desproporcionada o incorrecta;**
- II. Si existe algún error en la determinación del valor catastral o en los elementos utilizados para calcular la sanción, y**
- III. Si se alega que no se han respetado los plazos y procedimientos establecidos en la ley.**

**El recurso deberá ser presentado dentro de un plazo de 15 días hábiles, contados a partir de la notificación de la sanción. La autoridad competente deberá resolver el recurso en un plazo no mayor a 30 días hábiles desde su interposición.**

**Artículo 56.- El recurso de revisión será evaluado por un comité técnico compuesto por:**

- I. Un representante de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad;**
- II. Un representante de la Contraloría General del Estado, y**
- III. Un experto independiente en materia urbanística o ambiental.**

**Este comité revisará la documentación presentada por el recurrente y realizará las investigaciones pertinentes para determinar si la sanción fue correctamente aplicada. En caso de que se detecten irregularidades en el proceso, el comité podrá revocar la sanción o modificarla.**

**Artículo 57.- En el caso de que el recurrente considere que el cumplimiento de la sanción generaría perjuicios irreparables, podrá solicitar la suspensión provisional de la sanción mientras se resuelve el recurso administrativo de revisión. La suspensión será otorgada a criterio de la autoridad, siempre que el solicitante demuestre la urgencia de su caso y la plausibilidad de su argumento.**

**Artículo 58.- Si el recurrente no está conforme con la resolución del recurso administrativo de revisión, podrá presentar un recurso de impugnación ante el Tribunal Administrativo del Estado, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación de la resolución.**

**El Tribunal Administrativo será el encargado de conocer del recurso y podrá confirmar, modificar o revocar la resolución administrativa. La decisión del Tribunal Administrativo**

**será definitiva y no podrá ser recurrida, salvo que se presente evidencia de violaciones al debido proceso o de error manifiesto.**

**Artículo 59.- En caso de que la resolución del Tribunal Administrativo sea desfavorable, el recurrente podrá presentar un recurso de amparo ante el Poder Judicial de la Federación, siempre y cuando se alegue que se ha vulnerado un derecho constitucional. El recurso de amparo deberá presentarse dentro de los 15 días hábiles siguientes a la notificación de la resolución del Tribunal Administrativo.**

**El juez de amparo podrá conceder la suspensión provisional de la sanción en lo que resuelve sobre el fondo del asunto, y su resolución será definitiva.**

**Artículo 60.- La autoridad competente deberá resolver los recursos administrativos de revisión en un plazo no mayor a 30 días hábiles desde su interposición.**

**El Tribunal Administrativo deberá resolver los recursos de impugnación en un plazo no mayor a 60 días hábiles.**

**El juez de amparo deberá resolver el recurso de amparo en un plazo no mayor a 90 días hábiles**

**Artículo 61.- Las sanciones impuestas serán ejecutadas una vez que haya quedado firme la resolución administrativa o judicial, conforme a lo dispuesto en la ley. Si el recurso es favorable al recurrente, la sanción será modificada o revocada según corresponda.**

**Artículo 62.- Para los casos en los que las partes lo deseen, se podrán establecer mecanismos alternativos de solución de controversias, como la mediación o la conciliación, a fin de resolver los conflictos derivados de las sanciones sin necesidad de recurrir a la vía judicial. Los mecanismos de solución alternativa serán voluntarios y estarán supervisados por la autoridad competente.**

## **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.-** La presente ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

**SEGUNDO.-** Las autoridades competentes deberán implementar las disposiciones contenidas en la presente ley en un plazo no mayor a trescientos sesenta y cinco (365) días a partir de su entrada en vigor, con el fin de dar cumplimiento a la planificación y ejecución de los proyectos previstos.

**TERCERO.-** Las autoridades competentes, dentro del plazo señalado en el artículo anterior, deberán emitir los reglamentos, acuerdos y disposiciones necesarias para la implementación efectiva de esta ley, incluyendo la reglamentación sobre el Fondo, el impuesto progresivo sobre inactividad urbana y los mecanismos de participación ciudadana.

**CUARTO.-** Dentro de los primeros ciento ochenta (180) días posteriores a la entrada en vigor de la presente ley, el Gobierno del Estado deberá formalizar los convenios de colaboración con los municipios metropolitanos y demás autoridades competentes para asegurar la implementación

conjunta de las políticas públicas relativas al uso eficiente del suelo y la protección del patrimonio urbano

**QUINTO.-** Los propietarios de terrenos ubicados dentro del Cinturón Verde tendrán un plazo de tres (3) años a partir de la entrada en vigor de esta ley para presentar un plan de desarrollo urbano conforme a lo dispuesto en el artículo 32 de la presente ley.

**SEXTO.-** El Fondo será constituido en un plazo no mayor a trescientos sesenta y cinco (365) días a partir de la entrada en vigor de esta ley, con el fin de financiar los proyectos destinados a la regeneración urbana, la sostenibilidad ambiental y el desarrollo urbano sostenible en el Cinturón Verde y la Zona Metropolitana de Monterrey.

**SÉPTIMO.-** La Secretaría de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad deberá crear el Registro Estatal de Suelo Inactivo dentro de los ciento ochenta (180) días siguientes a la entrada en vigor de la ley, para que los propietarios de terrenos baldíos y construcciones abandonadas puedan inscribir sus predios y cumplir con las disposiciones establecidas en la ley.

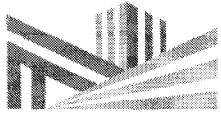
**OCTAVO.-** La Contraloría General del Estado realizará, dentro de los primeros trescientos sesenta y cinco (365) días posteriores a la entrada en vigor de la ley, una auditoría sobre los recursos asignados al Fondo y las acciones ejecutadas por las autoridades competentes para verificar su cumplimiento y transparencia.

**NOVENO.-** Los proyectos urbanos y de infraestructura que estén en marcha al momento de la promulgación de esta ley deberán ser adaptados a los principios y directrices establecidos en la ley en un plazo máximo de trescientos sesenta y cinco (365) días, con el fin de garantizar su alineación con los objetivos de sostenibilidad y uso eficiente del suelo.

**DÉCIMO.-** Los municipios deberán habilitar, dentro de los ciento ochenta (180) días siguientes a la promulgación de esta ley, al menos dos mecanismos anuales de consulta ciudadana para garantizar la participación activa de la ciudadanía en la toma de decisiones sobre proyectos urbanos y el uso del suelo.

**DÉCIMO PRIMERO.-** El Gobierno del Estado realizará una revisión anual del cumplimiento de las disposiciones establecidas en la ley, y presentará un informe público sobre los avances y resultados alcanzados, que será difundido en la Plataforma Digital de Coordinación Metropolitana.

**DÉCIMO SEGUNDO.-** Dentro de los trescientos sesenta y cinco (365) días siguientes a la entrada en vigor de la presente Ley, el Ejecutivo del Estado deberá expedir la reglamentación correspondiente para precisar los mecanismos de acreditación del vínculo histórico y del desplazamiento previo de las personas beneficiarias del derecho de retorno, así como los criterios para que los nuevos desarrollos habitacionales fomenten efectivamente la reintegración comunitaria.



H. CONGRESO  
DEL ESTADO DE  
NUEVO LEÓN  
LXXVII LEGISLATURA



Bancada Naranja  
Nuevo León

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

