

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXIV Legislatura

PROMOVENTE: CC. ARQ. DONALD LESLIE COVER LIMON, PRESIDENTE DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEON, A.C., ARQ. JAVIER ALBERTO DE LA FUENTE GARCIA, PRESIDENTE DE LA SOCIEDAD DE ARBANISMO REGION MONTERREY, A.C. 2016-2018; ARQ. ANDRES IBARRA TREVINO, PRESIDENTE DEL COLEGIO DE VALUADORES DE NUEVO LEON, A.C. Y LIC. RODRIGO DE LEON SEGOVIA, PRESIDENTE DEL CLUSTER DE VIVIENDA NUEVO LEON.

ASUNTO RELACIONADO A: MEDIANTE EL CUAL PRESENTAN INICIATIVA DE REFORMA A LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEON, A LA LEY DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEON Y A LA LEY DE CATASTRO DEL ESTADO.

INICIADO EN SESIÓN: 25 de Abril del 2016

SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES): Desarrollo Urbano

Lic. Mario Treviño Martínez

Oficial Mayor

H. CONGRESO DEL ESTADO
PRESENTE.-



Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, sometemos a la consideración de esa Soberanía, la presente iniciativa de Decreto que reforma la **LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**, la **LEY DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN** y la **LEY DEL CATASTRO** en términos de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El desarrollo urbano en Nuevo León es un tema que día con día adquiere una mayor relevancia. Los asentamientos humanos en el Estado son cada vez más complejos y dinámicos y reclaman un marco normativo vanguardista capaz de mantener el balance entre el crecimiento y la conservación. Como resultado, Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, vigente desde el mes de noviembre de 2009 ha sido objeto a lo largo de más de seis años de diversas modificaciones encaminadas a resolver problemas concretos que se presentaban en la aplicación de la misma.

Las organizaciones y personas que suscribimos esta iniciativa, en el desarrollo de nuestras actividades hemos constatado diversos temas que ameritan una atención prioritaria, dada la poca claridad de la regulación vigente o en su caso la ausencia de una normatividad adecuada.

A fin de contribuir de una forma técnica, con una visión que contribuya desde diversos ámbitos a un adecuado crecimiento y renovación de la ciudad, desde hace más de 8 meses integramos un grupo de trabajo en el que se representaran no sólo los intereses de un sector, sino que se incluyeran los de diversos actores en el tema. De forma coordinada nos enfocamos en trabajar en una propuesta que atienda algunas las principales áreas de oportunidad detectadas en la Ley en cuestión. Las modificaciones que se sugieren a la Ley vigente, reconocen los aciertos de la actual legislación y ofrecen propuestas que clarifican y aportan a la simplificación administrativa, a la vez que fomentan la inversión en el sector, la generación de empleos y la competitividad, y la satisfacción de las necesidades de vivienda para la población de nuestro Estado. También con lo propuesto se contribuye a la concentración del desarrollo urbano, se proporcionan nuevos mecanismos para la combinación de usos de suelo, se acotan las facultades discrecionales propensas a la corrupción y se establecen bases para la colaboración entre municipios y la sistematización de la información.

Las modificaciones que se sugieren han sido resultado de un proceso en el que se ponderan el interés público social y privado, aprovechando la experiencia de los participantes, quienes hemos concertado para evitar privilegiar sólo intereses específicos. La propuesta ha sido objeto de análisis por especialistas técnicos, urbanos y legales. El grupo que suscribe esta iniciativa está consciente de su responsabilidad social, como un actor clave en el desarrollo de la ciudad, por lo que asume la

oportunidad que se le presenta cómo agente de cambio, para impulsar un mejor marco jurídico en beneficio de todos los habitantes de nuestro Estado.

Los suscritos reconocemos la complejidad de una legislación de este tipo, por lo que la presente exposición de motivos pretende, de forma clara y precisa, comunicar los grandes temas en los que está enfocada, así como sus principales propuestas, con un lenguaje sencillo y de fácil comprensión para cualquier persona interesada en esta materia.

Las intenciones principales de las propuestas contenidas en esta iniciativa son:

- I. Respetando la intención original de proteger nuestras montañas y evitar los riesgos por construcciones en pendientes, presentar una solución para el adecuado control y en su caso restricción del aprovechamiento de terrenos con pendientes mayores a 45%.
- II. Promover la sistematización y el uso de tecnologías de la información; sentando las bases para la digitalización y el intercambio de información para hacerla más aprovechable para el desarrollo.
- III. Hacer más eficiente el dictamen de congruencia en Planeación Urbana entre Estado y Municipios, clarificando el rol que desempeña el Estado en este proceso, asegurando la autonomía municipal y evitando la dilación innecesaria.
- IV. Lograr una mayor seguridad técnica y jurídica en la construcción en zonas de riesgo alto y muy alto, incluyendo mecanismos de confirmación de las especificaciones técnicas para validar la correcta construcción.
- V. Proponer una figura integral e innovadora para el Conjunto Urbano, clarificando esta herramienta ya incluida en la ley, pero que carece de una adecuada regulación.
- VI. Contribuir a la solución de la problemática que enfrentan los municipios para hacer válidas las fianzas de garantía, incluyendo como alternativa a la ejecución de fianzas, la ejecución forzosa con cargo al interesado.
- VII. Transparentar las aportaciones para equipamiento educativo, que actualmente son arbitrarias e inciertas.
- VIII. Controlar la expansión de la mancha urbana ligando el desarrollo de fraccionamientos a la prestación del servicio de transporte colectivo, reduciendo la discrecionalidad y clarificando la responsabilidad de las instituciones públicas.
- IX. Fortalecer los mecanismos de participación ciudadana y la interacción entre autoridades de los distintos niveles de gobierno.
- X. En el tema de trámites:
 - a) Acotar las vigencias de los trámites y da permanencia a ciertas autorizaciones definitivas.

- b) Clarificar y ordenar las etapas y requerimientos de fraccionamientos que actualmente se encuentran dispersos.
- c) Estandarizar los efectos, contenidos y formas de las autorizaciones.
- d) Incluir mecanismos más ágiles de tramitación.
- e) Privilegiar los ajustes derivados de la dinámica de la planeación urbana.
- f) Dar claridad al otorgamiento de garantías.
- g) Delimitar las responsabilidades de municipios y desarrollos en relación a la prestación de los servicios públicos.

Para cada una de las intenciones anteriores, a continuación se exponen las áreas de oportunidad que estimamos se deben atender, así como las principales adecuaciones que son sugeridas para tal efecto.

- I. Respetando la intención original de proteger nuestras montañas y evitar los riesgos por construcciones en pendientes, presentar una solución para el adecuado control y en su caso restricción del aprovechamiento de terrenos con pendientes mayores a 45%.

Área de oportunidad: Con la intención de frenar la construcción de nuevos fraccionamientos en áreas consideradas inadecuadas en razón de la pendiente, en la ley se incluyó una prohibición general que si bien ha resultado protectora, también ha perjudicado específicamente a los propietarios de terrenos localizados en fraccionamientos ya autorizados. La redacción del artículo sexto transitorio ha provocado diferencias entre autoridades y particulares, detonando un sin número de conflictos judiciales que en su mayoría han determinado que aquellos terrenos con pendientes superiores al 45% localizados en fraccionamientos autorizados, pueden desarrollarse. Además, se ha interpretado que los inmuebles con la pendiente citada son “intocables” lo que ha propiciado un sin número de conflictos en los que a pesar de que la mayor parte de la superficie no cuenta con esa pendiente, ese predio queda fuera de cualquier autorización. Si bien se comparte la tendencia de conservación, en algunos casos esta ha resultado excesiva.

Propuestas de la iniciativa:

- Refrendar la prohibición de acciones de desarrollo en terrenos con pendiente natural mayor al 45% que estén localizados en áreas no urbanizables;
 - Aclarar el abordaje de la construcción en lotes con pendientes superiores al 45% pero que se encuentran en fraccionamientos previamente autorizados; y
 - Eliminar los absolutos que han generado excesos en el tema de construcción en terrenos con pendientes superiores al 45%, incluyendo una fórmula intermedia para aquellos predios que tienen superficies con distintas pendientes.
- II. Promover la sistematización y el uso de tecnologías de la información; sentando las bases para la digitalización y el intercambio de información para hacerla más aprovechable para el desarrollo.

Área de oportunidad: El gobierno digital ya no puede verse como el futuro, pues la accesibilidad tecnológica es el presente. Nuestra sociedad actual demanda la información para la toma de decisiones tanto públicas como sociales y privadas, y los medios electrónicos permiten accederla adecuadamente y aprovecharla mejor. Ciertamente la brecha digital para ciertos sectores de la población subsiste, pero eso no debe impedir que las autoridades establezcan mecanismos para

hacerse de información, resguardarla, compartirla y aprovecharla utilizando las tecnologías de la información.

Propuestas de la iniciativa:

- Integrar los planes o programas de desarrollo urbano al registro catastral;
- Incluir la documentación electrónica a los trámites municipales; y
- Fortalecer el actual Centro de Colaboración Geoespacial como una unidad administrativa con independencia técnica y de gestión que concentre la información urbana a nivel macro. Su funcionamiento se plantea en esquema mixto con un Director nombrado por el Gobernador, que colabora con representantes del sector social, privado, los municipios y los prestadores de servicios públicos.

III. Hacer más eficiente el dictamen de congruencia en Planeación Urbana entre Estado y Municipios, clarificando el rol que desempeña el Estado en este proceso, asegurando la autonomía municipal y evitando la dilación innecesaria.

Área de oportunidad: Actualmente la regulación sobre la forma de intervención de la autoridad estatal en el proceso de planeación puede vulnerar la autonomía municipal. Es necesario dar claridad al proceso para obtener el dictamen de congruencia y abonar así a la efectividad de los planes de desarrollo urbano municipales. Es necesario evitar que la aprobación de los planes se vea afectada por agendas políticas alejadas de los requerimientos urbanos, afectando la planeación y por ende el beneficio de largo plazo para la ciudadanía. Es urgente que el estado y municipios trabajen en armonía, logrando así una planeación que garantice un verdadero desarrollo sustentable.

Propuesta de la iniciativa:

- Delimitar la intervención del Estado en los proceso de planeación urbana, estableciendo límites de tiempo que eviten el retraso en los planes.

IV. Lograr una mayor seguridad técnica y jurídica en la construcción en zonas de riesgo alto y muy alto, incluyendo mecanismos de confirmación de las especificaciones técnicas para validar la correcta construcción.

Área de oportunidad: El garantizar la seguridad de las personas es una prioridad no sólo para las instituciones públicas, sino también para el sector social y privado. Ningún órgano ciudadano puede validar la construcción que ponga en riesgo a las personas y ningún empresario puede ser próspero buscando el beneficio económico a costa de la integridad de sus clientes. Este grupo está comprometido con la seguridad en el desarrollo urbano y propone acercar a los expertos que puedan validar las especificaciones técnicas de las obras a realizar. Esta revisión debe ser especializada y cierta, no discrecional y sometida únicamente a la potestad del gobierno. Esta propuesta incluye un mecanismo de revisión académica y especializada.

Propuesta de la iniciativa:

- Incluir a las Universidades como organismos técnicos y académicos que pueden confirmar la seguridad de los estudios y obras de mitigación al construir en zonas de riesgo alto y muy alto.

- V. Proponer una figura integral e innovadora para el Conjunto Urbano, clarificando esta herramienta ya incluida en la ley, pero que carece de una adecuada regulación.

Área de oportunidad: Los usos mixtos adecuadamente insertados en la ciudad pueden contribuir a su densificación, a compactar el desarrollo para disminuir el tráfico y a propiciar la movilidad. Si bien la ley vigente contempla el conjunto urbano como una herramienta para lo anterior, la regulación no es clara ni suficiente. En el estado se han desarrollado pocos conjuntos urbanos que han tenido que enfrentar las vicisitudes de estas deficiencias.

Propuestas de la iniciativa:

- Ampliar la regulación para convertir al Conjunto Urbano en una herramienta innovadora y flexible de regeneración urbana, pero cuidando que su ejecución proporcione certeza para autoridades y ciudadanos. Algunas de las características de la figura que se propone son:
 - Permite redistribuir las potencialidades de un terreno para integrarlo mejor al contexto urbano.
 - Permite una densificación inteligente, ya que satisface las necesidades de la vivienda en un entorno cercano.
 - Privilegia la movilidad y no la vialidad.
 - Evita la dispersión de áreas verdes.
 - Hace eficiente el uso compartido de estacionamientos.
 - Contribuye a la convivencia comunitaria y a compartir el espacio público.
 - Detona el desarrollo de la zona, más allá de los límites del conjunto.
 - Incrementa las oportunidades de negocio.
- En terrenos con lineamientos urbanísticos distintos, permitir la redistribución entre las porciones, con excepción del uso del suelo.
- Proporcionar certeza jurídica asentando en escritura pública las redistribuciones para llevar un registro claro y evitar la doble explotación de un inmueble.
- Permitir conjuntos urbanos en:
 - Terrenos que inicialmente formen una solo predio;
 - Lotes distintos pero contiguos, de un mismo propietario o que habiendo varios lo sean de todos los lotes; o
 - Lotes distintos pero contiguos que se integren a un mismo fideicomiso
- Asegurar el control del conjunto urbano, requiriendo un mecanismo de gestión común.

- VI. Contribuir a la solución de la problemática que enfrentan los municipios para hacer válidas las fianzas de garantía, incluyendo como alternativa a la ejecución de fianzas, la ejecución forzosa con cargo al interesado.

Área de oportunidad: Si bien la ley contempla el otorgamiento de fianzas para garantizar el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los desarrolladores, los municipios enfrentan serias barreras para hacerlas efectivas. El esquema normativo de las fianzas es complejo, pero su simplificación no está en manos de los operadores públicos locales, pues es un tema de regulación federal. No obstante, es necesario proporcionar herramientas más ágiles para que los municipios hagan valer los compromisos adquiridos en el desarrollo de fraccionamientos.

Propuestas de la iniciativa:

- Ampliar las herramientas de los municipios para incluir como alternativa a la ejecución de una fianza, la ejecución forzosa de obras a cargo de los particulares, cuando éstos:
 - Fallen en el cumplimiento de los programas de obras de urbanización en fraccionamientos o conjuntos urbanos; o
 - Cuando se requieran reparaciones por fallas en la calidad.
- VII. Transparentar las aportaciones para equipamiento educativo, que actualmente son arbitrarias e inciertas.

Área de oportunidad: Es preciso manifestar que actualmente existe mecanismo no sólo es arbitrario, sino que es ilegal, opaco y discrecional. Originalmente esta aportación debería ser transparente, permitiendo que un consejo, integrado por quienes la realizan, se asegure del correcto destino de los recursos aportados. Sin embargo, ese mecanismo nunca se puso en marcha, se elaboró un reglamento con serias fallas jurídicas y se estableció una cuota arbitraria. Este mecanismo es inconstitucional, burocrático, poco efectivo, sin transparencia y que no se aplica.

Propuestas de la iniciativa:

- Estandarizar la aportación que realicen los nuevos fraccionamientos a 20 cuotas de salario mínimo diario general por cada unidad de vivienda.
- En un segundo esfuerzo, proponer una nueva iniciativa de reforma a la Ley de Infraestructura Física Educativa y Deportiva de Nuevo León para asegurar la participación ciudadana con la intención de transparentar la inversión para equipamiento educativo. Además, en dicha iniciativa, reiterar que dichos fondos no podrán destinarse a actividades distintas al mejoramiento de la infraestructura educativa, lo que se asegurará con un método de planeación y medición de efectividad.

- VIII. Controlar la expansión de la mancha urbana ligando el desarrollo de fraccionamientos a la prestación del servicio de transporte colectivo, reduciendo la discrecionalidad y clarificando la responsabilidad de las instituciones públicas.

Área de oportunidad: Actualmente la determinación de si para un fraccionamiento es factible el transporte público, se realiza con base en una regulación es poco clara que se presta a excesos o deficiencias. La falta de precisión genera que se soliciten dictámenes de factibilidad aun cuando ésta es obvia, ocasiona confusión sobre cuál es específicamente la autoridad de transporte responsable del tema, y hace referencia al transporte público, cuando lo que debe buscarse en una ciudad es el transporte colectivo. Es necesario tener en mente que para la mejora del transporte son claves la peatonalización, los vehículos no motorizados, la interconexión, el uso multimodal y transporte colectivo, no necesariamente público.

Propuestas de la iniciativa:

- Clarificar que en las áreas urbanas o urbanizadas no se requiere este dictamen de factibilidad pues se encuentran ya incluidas en la zona viva de la ciudad.
- Requerir el dictamen de factibilidad únicamente en las áreas urbanizables o de reserva para la expansión urbana, considerando como factible el servicio cuando la línea más cercana de transporte colectivo está a mil quinientos metros máximo del fraccionamiento.

- Dejar claro que será a la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema de Transporte Público de Nuevo León a quien le corresponda emitir estos dictámenes de factibilidad.
- IX. Fortalecer los mecanismos de participación ciudadana y la interacción entre autoridades de los distintos niveles de gobierno.

Área de oportunidad: Este Consejo es hoy inoperante. A manera de ejemplo de lo anterior, durante el sexenio pasado, no se convocó a sesiones, evidenciando la opacidad y la poca disposición a la participación ciudadana. De poco sirve crear las instancias de participación si la regulación que las contempla se diseña para que el estado mantenga el control a discreción pudiendo excluir a los ciudadanos cuando lo desea. Este mecanismo de participación colaborativa entre ciudadanía y gobierno, debe rediseñarse para asegurar su operación.

Propuestas de la iniciativa:

- Permitir que el Consejo opere sin someterse a la voluntad arbitraria del Estado. El Consejo podrá ser convocado no sólo por el Secretario, sino por al menos dos de sus miembros ciudadanos. Además se posibilita la sesión aún sin la presencia de los Presidentes Honorario o Ejecutivo, ambos del Gobierno Estatal, eliminando así el control excesivo y la censura a la opinión ciudadana.

X. En relación con la aclaración y simplificación de trámites urbanístico.

Área de oportunidad: El apartado de trámites vigente es confuso. Para algunos trámites no se señala el objeto, en algunos otros la vigencia, y en ciertos casos se habla de prórrogas cuando en otros no se contempla. En general es necesaria una reorganización del apartado. Además, la disparidad en las regulaciones municipales hace necesario establecer mecanismos que propicien la estandarización y el intercambio de buenas prácticas. En el caso de fraccionamientos, las deficiencias son varias, incluyendo la existencia de trámites innecesarios, la poca claridad en el otorgamiento de garantías, las vigencias insuficientes en algunos casos, la burocracia innecesaria en la integración de expedientes, entre otros. Ciertamente el tema es complejo y no puede resolverse del todo con esta iniciativa, pero se plantean algunas modificaciones que abonarán a la mejora.

Propuestas de la iniciativa:

- Señalar lineamientos generales de eficiencia, simplificación, automatización y sistematización, acceso a la información pública y transparente y homologación a los que deberán sujetarse los reglamentos municipales.
- Propiciar la automatización requiriendo a los municipios de la zona metropolitana de Monterrey la implementación de mecanismos de gobierno digital.
- Incorporar el intercambio de información urbana a nivel macro con el Centro de Colaboración Geoespacial.
- Prever una reunión de trabajo al menos una vez al año entre las autoridades municipales, los organismos y autoridades federales y estatales relacionadas con el desarrollo urbano y ONG's, a fin de mejorar y uniformar los sistemas municipales de administración del desarrollo urbano.

- Crear el padrón de usuarios actualizable que cada municipio deberá establecer para que, quien así lo deseé, presente por única ocasión la información sobre la existencia y capacidad jurídica de los solicitantes de los trámites urbanos.
- Reducir la duplicidad en la presentación de documentos y facilitar los expedientes únicos.
- Clarificar que cuando sea posible y se solicite así, los trámites pueden realizarse de forma simultánea.
- Reestructurar el apartado de fraccionamientos, para definir en cada una su objeto, el contenido y alcance de cada resolución, los requisitos y la duración de cada trámite.
- Fortalecer lo relativo al otorgamiento de garantías.
- Posibilitar las entregas parciales de infraestructura.
- Eliminar la etapa de municipalización y aclarar el momento en el que los servicios públicos deben ser asumidos ya sea por el desarrollador o por el municipio.
- Integrar el trámite consolidado para fraccionamientos integrado por sólo 3 etapas.
- Precisar los términos y requisitos de las autorizaciones de CU que actualmente son deficientes.
- Incluir el trámite de la Cédula Informativa de Zonificación, que haga del conocimiento del interesado los usos del suelo, la densidad de vivienda, el COS, el CUS, la altura de edificaciones y las restricciones de un predio. Esta herramienta puede facilitar la toma de decisiones de los propietarios de inmuebles, quienes conocerán las limitaciones de su predio con facilidad. Estas cédulas optativas y de carácter informativo, pudieran ser otorgadas en un corto plazo, pues consisten en individualizar lo establecido en los planes vigentes a un lote en específico.
- Señalar la vigencia de las licencias de construcción, actualmente no prevista.

Por todo lo anteriormente expuesto y fundado, tenemos a bien proponer la siguiente iniciativa de:

"DECRETO No. ____

Artículo Primero.- De la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León se modifica la fracción XIV y se deroga la XLIX del artículo 5; se modifican y fusionan el primer y párrafo y se adiciona un último párrafo al artículo 23; se adicionan tres fracciones previas a la I recorriéndose las demás y se modifican las resultantes IV, V y IX del artículo 24; se adiciona un segundo párrafo a la fracción III, se modifica la fracción IV y se adiciona un segundo párrafo a la misma en el artículo 25; se modifica el primer párrafo y se adicionan dos más en el artículo 52; se adiciona un párrafo entre los actuales primero y segundo del artículo 55; se adiciona una fracción VII al artículo 105; se modifica la fracción IV del artículo 142; se modifica el artículo 143; se modifica la fracción X del artículo 158; se modifica el primer párrafo, se adicionan las fracciones I y II entre los párrafos primero y segundo, y se modifica el penúltimo párrafo del artículo 166; se modifica el segundo párrafo del artículo 168; se modifica el primer párrafo del artículo 169; se modifica el primer párrafo del artículo 176; se modifica la fracción II del artículo 191; se adiciona un último párrafo al artículo 195; se modifica la fracción I, se incluye una nueva fracción II recorriendo las actuales para quedar como III y IV; y se reforma la IV del artículo 196; se modifica el artículo 198; se adiciona un artículo 198 BIS en el que se incluye el texto modificado del artículo 218; se adiciona un artículo 198 BIS I en el que se incluye el texto del artículo 219; se modifica la fracción XIV del artículo 199; se modifica el

primer párrafo de la fracción V y se deroga la fracción VI del artículo 201; se adiciona una fracción VI al artículo 202; se modifica la fracción XI y se adiciona un último párrafo al artículo 204; se modifica la fracción V del artículo 205; se modifica el artículo 216; se modifica el artículo 217; se deroga el artículo 218; se deroga el artículo 219; se modifica la fracción I del artículo 239; se reubican artículos del Título Noveno del Procedimiento para Autorizar Acciones de Conservación, Mejoramiento y Crecimiento colocando los artículos 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249 y 250 antes del Capítulo Primero sobre las autorizaciones de Fraccionamientos y Urbanización del Suelo; se modifica el artículo 241; se modifica el artículo 242 incluyendo un texto nuevo; se modifica el artículo 243 para incluir en él, el texto enriquecido del artículo 245; se modifica el artículo 244 en el que se incluye el texto modificado del artículo 241; se modifica el artículo 245; se modifica el artículo 246; se modifica el artículo 247; se modifica el artículo 248; se modifica el artículo 249 para incluir parte del texto modificado del artículo 244; se modifica el artículo 250 en el que se incluye el texto modificado del artículo 269; en virtud de los artículos adicionados, se recorre el Capítulo Primero sobre Autorizaciones de Fraccionamientos y Urbanización del Suelo para dar inicio en el artículo 251; se modifica el artículo 251; se modifica el artículo 252 para incluir el texto enriquecido del artículo 243; el capítulo primero se agrupa en secciones, por lo que se incluye la sección primera sobre la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el suelo que comprende los artículos 253 a 256; Se modifica el artículo 253 para incluir el texto modificado del artículo 246; se modifica el artículo 254 para incluir lo previsto la fracción I del artículo 271; se modifica el artículo 255 para incluir el texto modificado del artículo 247; se modifica el artículo 256; en el capítulo primero, que se agrupa en secciones, se incluye la sección Segunda sobre Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Urbano que comprende los artículos 257 a 260; se modifica el artículo 257 para incluir el texto modificado del artículo 246; se modifica el artículo 258 para incluir el texto modificado de la fracción II del artículo 271; se modifica el artículo 259 para incluir el texto modificado del artículo 248; se modifica el artículo 260 para incluir el texto modificado de la fracción I del artículo 244; en el capítulo primero, que se agrupa en secciones, se incluye la Sección Tercera sobre Proyecto Urbanístico que comprende los artículos 261 a 264; se modifica el artículo 261; se modifica el artículo 262 para incluir el texto modificado de la fracción III del artículo 271 y la fracción I del artículo 272; se modifica el artículo 263 para incluir el texto modificado del artículo 249; se modifica el artículo 264 para incluir el texto modificado de la fracción II del artículo 244; en el capítulo primero, que se agrupa en secciones, se incluye la sección Cuarta sobre Plano de Rasantes que comprende los artículos 265 a 268; Se modifica el artículo 265; se modifica el artículo 266 para incluir el texto modificado de los artículos 251, 271 fracción IV y 272 fracción II; se modifica el artículo 267; se modifica el artículo 269 para incluir el texto modificado de la fracción III del artículo 244; en el Capítulo Primero, que se agrupa en secciones, se incluye la Sección Quinta sobre Proyecto Ejecutivo que comprende los artículos 269 a 272; se modifica el artículo 269; se modifica el artículo 270 para incluir el texto modificado de los artículos 253, 271 fracción V y 272 fracción III; se modifica el artículo 271 para incluir el texto modificado del artículo 252; se modifica el artículo 272 para incluir el texto modificado del 244, fracción IV; en el Capítulo Primero, que se agrupa en secciones, se incluye la Sección Sexta sobre Autorización de Ventas que comprende los artículos 257 a 276 BIS V; se modifica el artículo 273; se modifica el artículo 274 para incluir nuevas prescripciones y el texto modificado de los artículos 257 y 271 fracción VI; se modifica el texto del artículo 275 para incluir el texto modificado de los artículos 254 y 256; se modifica el artículo 276 para incluir el texto modificado de la fracción V del artículo 244; se adiciona un artículo 276 Bis que incluye el texto modificado del artículo 256; se adiciona un artículo 276 Bis I; se adiciona un artículo 276 Bis II que incluye el texto modificado del artículo 262; se adiciona un artículo 276 Bis III en el que se incluye el texto modificado de los artículos 263 y 264; se adiciona un artículo 276 Bis IV en el que se incluye el texto modificado del

artículo 262; se incluye un artículo 276 Bis V que incluye parte del texto modificado de los artículos 244 fracción VI y el primer párrafo del artículo 263; en el capítulo primero, que se agrupa en secciones, se incluye la Sección Séptima sobre la Constancia de terminación de obras y liberación de garantías que comprende los artículos 276 BIS VI a 276 BIS X; se adiciona un artículo 276 BIS VI; se adiciona un artículo 276 BIS VII que incluye el texto modificado de la fracción VII del artículo 271 y de la fracción V del artículo 272; se adiciona un artículo 276 BIS VIII que incluye el texto modificado del artículo 265; se adiciona un artículo 276 BIS IX que incluye el texto modificado del artículo 266; se adiciona un artículo 276 BIS X; en el capítulo primero, que se agrupa en secciones, se incluye la sección Octava sobre la Autorización consolidada de fraccionamientos y urbanización del suelo que comprende los artículos 276 BIS XI a 276 BIS XXII; se adicionan los artículos 276 BIS XI, 276 BIS XII, 276 BIS XIII, 276 BIS XIV, 276 BIS XV, 276 BIS XVI, 276 BIS XVII, 276 BIS XVIII, 276 BIS XIX, 276 BIS XX, 276 BIS XXI y 276 BIS XXII; en el capítulo primero, que se agrupa en secciones, se incluye la sección Novena sobre Disposiciones generales para los fraccionamientos que comprende los artículos 276 BIS XIII a 276 BIS XXXII; Se adiciona un artículo 276 BIS XXIII que incluye el texto modificado del artículo 269; se adiciona un artículo 276 BIS XXIV que incluye el texto modificado del artículo 276; se adiciona un artículo 276 BIS XXV; se adiciona un artículo 276 BIS XXVI; se adiciona un artículo 276 BIS XXVII en el que se incluye el texto del artículo 259; se adiciona un artículo 276 BIS XXVIII en el que se incluye el texto del artículo 260; se adiciona un artículo 276 BIS XXIX en el que se incluye el texto del artículo 261; se adiciona un artículo 276 BIS XXX en el que se incluye el texto del artículo 273; se adiciona un artículo 276 BIS XXXI en el que se incluye el texto del artículo 274; se adiciona un artículo 276 BIS XXXII en el que se incluye el texto del artículo 275; se modifica el artículo 277; se modifica el artículo 278; se adiciona el artículo 278 BIS; se adiciona el artículo 278 BIS I que incluye parte del texto modificado del artículo 278; se adiciona el artículo 278 BIS II que incluye parte del texto modificado del artículo 278; se adiciona el artículo 278 BIS III que incluye parte del texto modificado del artículo 278; se adiciona el artículo 278 BIS IV que incluye parte del texto modificado del artículo 277; en el capítulo Cuarto del Título Noveno, se inserta una Sección Primera sobre la Cédula informativa de Zonificación y se recorren las siguientes; se adiciona el artículo 281 BIS; en el capítulo Cuarto del Título Noveno, la sección primera sobre la licencia de uso de suelo, pasa a ser la Sección Segunda; se modifica el último párrafo del artículo 282; en el capítulo Cuarto del Título Noveno, la sección Segunda sobre la licencia de construcción , pasa a ser la Sección Tercera; se modifica el inciso a) de la fracción IV del artículo 288; se adiciona el artículo 292 BIS; la sección Tercera sobre Uso de edificación, pasa a ser Sección Cuarta; se modifica el último párrafo del artículo 293; se modifica el artículo 296; se modifica el artículo 313; se modifica el primer párrafo, se adiciona un párrafo entre el actual segundo y tercero y se modifica el nuevo cuarto párrafo del artículo 315; se modifica el inciso n) de la fracción II y los incisos b) y c) de la fracción III del artículo 342; se modifica la fracción IX del artículo 350; se modifica el primer párrafo del artículo 381; y se propone adicionar un segundo y tercer párrafo al artículo Sexto Transitorio para quedar como sigue:

ARTÍCULO 5. ...

I a XII.- ...

XIV.- Conjunto urbano: Conjunto de acciones urbanísticas que se realizan en un predio en el que las porciones de terreno que lo integran cuentan con lineamientos urbanísticos distintos y que tienen como finalidad desarrollar un proyecto urbano que requiere de la redistribución de potencialidades con excepción de uso de suelo;

XV a la XLVII.- ...

XLIX.- Se deroga

XLX en adelante.- ...

ARTÍCULO 23.- El Consejo Estatal de Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano, será incluyente y representativo de todos los sectores de la sociedad civil, integrándose de la siguiente forma:

I. a V.- ...

El nombramiento de los consejeros será de carácter honorífico.

ARTÍCULO 24.- El Consejo Estatal de Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano, tendrá las siguientes funciones:

I.- Fungir como órgano de consulta y opinión de la autoridad estatal de Desarrollo Urbano;

II.- Llevar a cabo el análisis, diagnóstico, aportación, difusión y evaluación de los programas, proyectos, obras, acciones e inversiones que se lleven a cabo conforme a las disposiciones de esta Ley;

III.- Analizar la viabilidad de los proyectos que se emprendan por las autoridades estatales y municipales de desarrollo urbano;

IV.- Analizar, evaluar y emitir recomendaciones a las autoridades sobre la ejecución y cumplimiento de los planes y programas de desarrollo urbano;

V.- Favorecer la participación de los sectores que tengan injerencia en la materia que regula la presente ley; emitiendo recomendaciones a las autoridades para promover la participación social en los procesos de formulación, ejecución, evaluación y modificación de los planes de desarrollo urbano;

VI. Recibir y canalizar ante las autoridades competentes, los estudios, propuestas y demandas, que en materia de desarrollo urbano le presenten personas o grupos de la comunidad;

VII.- Emitir opiniones y recomendaciones sobre las acciones, obras, inversiones y servicios que contemplen los programas de desarrollo urbano, de acuerdo a la prioridad de estos;

VIII.- Opinar sobre los proyectos de infraestructura urbana, así como de equipamientos y servicios públicos de importancia estatal, regional y metropolitana;

IX.- Proponer a las autoridades la creación o aplicación de instrumentos de planeación, administración, jurídicos, financieros y fiscales, que promuevan el desarrollo urbano, regional y metropolitano; así como los demás proyectos y acciones que considere necesarios para el mejor cumplimiento de los objetivos de la presente ley;

X.- Dar seguimiento y evaluar las acciones que en materia de reservas para el crecimiento urbano, infraestructura, equipamiento y servicios públicos que incidan en el desarrollo urbano;

XI.- Proponer acciones encaminados a la protección del patrimonio cultural inmueble y la imagen urbana;

XII.- Promover y encauzar la investigación académica, la capacitación y la asistencia técnica integral para apoyar el desarrollo urbano del Estado; y

XIII.- Las demás que establezca esta Ley y demás ordenamientos legales.

ARTÍCULO 25.- ...

I y II.- ...

III.- ...

A falta de convocatoria del Secretario para las sesiones ordinarias, dos de los miembros del Consejo podrán realizar convocar a sesión siguiendo las mismas formalidades.

IV.- Las sesiones del Consejo, en primera convocatoria, serán válidas con la asistencia del Presidente Honorario, o el Presidente Ciudadano, el Secretario y de al menos la mitad de los vocales; y en segunda convocatoria con la asistencia de al menos ocho de sus consejeros ciudadanos;

A falta de Presidente o Secretario, los asistentes elegirán de entre los presentes a uno que presida la sesión y a otro que haga constar el desarrollo de la misma.

V a VII.- ...

ARTÍCULO 52.- El Estado a través de la Dependencia Estatal, analizará y verificará que los proyectos de planes o programas de desarrollo urbano aprobados, como requisito previo a su publicación en el Periódico Oficial del Estado y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad,

guarden congruencia entre los distintos niveles de planeación. En caso de detectar incongruencias, dentro de los siguientes cuarenta y cinco días hábiles a partir de recibida la solicitud por parte del municipio, la Dependencia Estatal formulará las recomendaciones que considere procedentes para que el proyecto de que se trate sea revisado o modificado, y poder emitir el dictamen de congruencia correspondiente a efecto de poder proceder a su publicación e inscripción. Una vez transcurridos los cuarenta y cinco días hábiles antes citados sin que la Dependencia Estatal realice observación alguna, se entenderá que el proyecto presentado es congruente con los distintos instrumentos de planeación.

Cuando la dependencia estatal realice observaciones al plan presentado por el municipio, éste tendrá un plazo de veinte días hábiles para hacer las aclaraciones o presentar las adecuaciones que correspondan, presentando el Plan de nueva cuenta a revisión. El Estado contará con un nuevo plazo de veinte días hábiles para dictaminar lo que corresponda. Si en dicho plazo no se emite observación alguna, se entenderá que el proyecto presentado es congruente con los distintos instrumentos de planeación y se procederá a la publicación en el periódico oficial del Estado.

En el caso de que se tramiten diversos planes o programas de desarrollo urbano en un mismo periodo, el dictamen de congruencia se solicitará de forma simultánea.

ARTÍCULO 55.- ...

Así mismo, planes o programas de desarrollo urbano deberán enviarse a la autoridad catastral del Estado para efectos de incorporar la zonificación en el registro catastral previsto en el artículo 33 del Reglamento de la Ley de Catastro. Dicho trámite no afectará la entrada en vigor del instrumento.

Las autoridades a quienes corresponda la expedición de los planes o programas de desarrollo urbano, que no gestionen su inscripción en el plazo a que se refiere este artículo, así como los jefes de las oficinas de registro que se abstengan de llevarla a cabo o la realicen con deficiencia, serán sancionadas conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 105. El Estado y los Municipios conjunta o individualmente y, en su caso, con el Gobierno Federal, llevarán a cabo acciones coordinadas en materia de suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano, con el objeto de:

I a IV.- ...

V.- ... y

VI.- ...; y

VII.- Incorporar la información sobre la planificación urbana a los sistemas catastrales y registros públicos de la propiedad, promoviendo la inmediatez de la información relacionada con la propiedad inmobiliaria.

ARTÍCULO 142. ...

I a III.- ...

IV. Las garantías para asegurar el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, hasta en tanto el municipio no asuma la prestación de los servicios públicos.

ARTÍCULO 143. En los nuevos desarrollos urbanos a que se refieren las fracciones I y V del artículo 201 de esta ley, el equipamiento educativo se generará con la concurrencia del gobierno estatal, los municipios y la participación de los desarrolladores inmobiliarios.

La participación de los desarrolladores inmobiliarios ascenderá a 20 cuotas de salario mínimo diario general por cada unidad de vivienda y se enterará a la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado y deberá destinarse a la construcción del equipamiento educativo del estado.

ARTÍCULO 158. Las vías públicas que integran la infraestructura para la movilidad deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

I a IX. ...

X. Vías semipeatónales: tendrán un derecho de vía de 10.00 metros sin banquetas, cuando se trate de proyectos cerrados de menos de 20 unidades, y de 8.00 metros cuando se trate de proyectos cerrados de menos de 8 unidades. En ambos casos, el bombeo de drenaje de la vía deberá realizarse hacia el centro de la misma.

XI, XII y último párrafo. ...

ARTÍCULO 166. Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo alto y riesgo muy alto, el Ayuntamiento, antes de otorgar licencias relativas a usos del suelo y edificaciones, construcciones, así como factibilidades y demás autorizaciones relativas a todo tipo de fraccionamientos, podrá recurrir a alguno de los siguientes medios de confirmación de estudios y obras de mitigación:

- I. Solicitar al Consejo Técnico Geológico o Hidrometeorológico una confirmación de los estudios técnicos y las medidas de mitigación propuestas;
- II. Solicitar a una de las tres Universidades más representativas del Estado, una confirmación de los estudios técnicos y las medidas de mitigación propuestas. En este caso, el particular cubrirá directamente ante la institución educativa señalada, los costos correspondientes a este análisis.

...

Adicionalmente a lo anterior y antes de otorgarse la licencia o autorización respectiva, una vez que obren en el expediente los estudios periciales y dictámenes requeridos, se deberá dar vista a la Dirección de Protección Civil que corresponda para que en su caso manifieste lo que considere necesario.

...

ARTÍCULO 168. ...

Tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos en zonas de riesgo, los estudios técnicos justificativos deberán proponer las medidas de mitigación que correspondan a cada lote en lo individual.

...

ARTÍCULO 169. El particular interesado presentará ante la autoridad municipal competente en materia de desarrollo urbano los estudios técnicos con el aval del director responsable de obra y recabará el sello de recibido. Con dicho acuse de recibo podrá, bajo su responsabilidad, gestionar la obtención de las autorizaciones, licencias o permisos necesarios para el desarrollo de fraccionamientos, conjuntos urbanos o construcciones a que se refiere esta Ley, ante las autoridades que correspondan. Sin dicho requisito no podrá llevarse a cabo ninguna acción urbana en zonas de riesgo.

...

...

ARTÍCULO 176. Los análisis geológicos y las medidas de mitigación que se lleven a cabo en una zona considerada como de alto y muy alto peligro, susceptibilidad o riesgo dentro del Atlas de Riesgo, deberá ser revisado y dictaminado por la autoridad municipal, quién podrá recurrir a los medios de confirmación previstos en el primer párrafo del artículo 166 de esta Ley. Las medidas de mitigación deberán incorporarse como lineamientos técnicos en las autorizaciones de construcción y fraccionamiento, según sea el caso.

ARTÍCULO 191. ...

...

...

I. ...

II. El fraccionamiento, urbanización del suelo y construcción de viviendas o conjuntos urbanos;

III a X. ...

ARTÍCULO 195.- ...

I a XIII. ...

Cuando en un solo predio, existan porciones que cuenten con alguna de las características referidas en las fracciones I a XI, los municipios en sus planes de desarrollo urbano, podrán decretar en su zonificación primaria como áreas de reserva para el crecimiento o urbanizables, aquellas porciones que no cuenten con las características citadas. Aquellas porciones que se encuentren dentro de los supuestos de las fracciones I a XI deberán ser contempladas como áreas no urbanizables y sobre las mismas únicamente.

ARTÍCULO 196. ...

I. En terrenos con pendiente natural mayor al 45% localizados en área no urbanizable queda prohibido el desarrollo de cualquier acción urbana;

II. En lotes ubicados en área urbanizable en los que existan porciones con diversas pendientes se podrán ejecutar acciones urbanas como sigue:

a) Si el 50% o más de la superficie del lote cuenta con pendientes de 45% o menos, sólo se podrán efectuar acciones de crecimiento urbano en aquellas porciones con pendiente natural igual o menor al 45%;

b) Si el lote del que se trate tiene acceso a la vía pública y menos del 50% de la superficie del lote cuenta con pendientes de 45% o menos, sólo se podrán efectuar acciones de crecimiento urbano en aquellas porciones con pendiente igual o menor al 45%;

c) Si el lote carece de acceso a la vía pública y menos del 50% de la superficie cuenta con pendientes iguales o menores al de 45% queda prohibido el desarrollo de cualquier acción urbana.

Para identificar las porciones y sus pendientes se recurrirá al plano de curvas de nivel a cada metro, utilizando el método de triangulación, o similar, ubicando una cuadrícula de cinco por cinco metros.

En los casos de los incisos a) y b) de esta fracción, las porciones del lote que cuenten con pendientes superiores al 45% únicamente podrán destinarse a la construcción de infraestructura vial, de agua, saneamiento y manejo del agua pluvial, electrificación y cualquier otro servicio público, y esta limitación de la propiedad deberá hacerse constar en las operaciones traslativas de dominio de dichas áreas. En estos casos, los solicitantes deberán presentar los estudios geológico e hidrometeorológico correspondientes al inmueble y a las obras que se pretenden. Además acompañarán la propuesta de obras y del proceso constructivo a desarrollar en el que se contemplen las acciones necesarias para mitigación de riesgos inherentes a la construcción.

III. En terrenos con pendiente natural de entre el 30% -treinta y 45% -cuarenta y cinco, deberán sujetarse a los siguientes lineamientos:

- a) Solo un frente de cada lote podrá tener alineamiento y acceso directo a la vía pública;
- b) El acceso de cada lote a la vía pública siempre será por el frente descendente en relación con la ubicación de la misma;
- c) Las vías locales tendrán un derecho de vía de 10.00 metros en total;
- d) En la acera que no cuente con acceso a los lotes, la banqueta se eliminará;
- e) En la acera que cuente con acceso a los lotes, deberá considerarse una banqueta de 1.5 metros de anchura;
- f) En el frente que no cuente con acceso a la vía pública se podrán construir, respetando el derecho de vía de la calle, muros de contención de hasta 3.5 metros de altura; y
- g) Al interior de los lotes a que se refiere esta fracción se podrán construir muros de contención de hasta 3.5 metros de altura, con un espaciamiento no menor a 4 metros para la conformación de terrazas que sean compatibles con la pendiente natural del terreno;

IV.- En terrenos con pendiente natural de entre el cero al 29%, se sujetarán a las disposiciones aplicables para las distintas acciones urbanas que contempla esta Ley. Las disposiciones contenidas en este artículo no serán aplicables para los fraccionamientos campestres, los que se sujetarán a las reglas particulares que para ellos establece esta Ley.

ARTÍCULO 198. Solo podrán denominarse como fraccionamiento privado cualquiera que sea su clasificación o tipo, aquellos que se encuentren constituidos bajo el régimen de propiedad en condominio, y en el caso de ser habitacional deberán contar con barda perimetral y control de accesos.

ARTÍCULO 198 BIS. Las autorizaciones de vivienda multifamiliar contendrán las siguientes menciones:

- I. Las áreas privativas;
- II. Las áreas comunes;
- III. Las áreas donadas al municipio de conformidad con lo que establece esta Ley;
- IV. Las normas técnicas de seguridad y salubridad públicas;
- V. El equipamiento y mobiliario urbanos de uso público;

VI. La dotación de infraestructura y servicios públicos; y

VII. Las normas técnicas de integración al contexto urbano.

ARTÍCULO 198 BIS I. La persona física o moral, o sus causahabientes, que realicen un desarrollo habitacional sujeto al régimen de propiedad en condominio, serán responsables del cumplimiento de las normas aplicables.

Cuando el régimen de propiedad en condominio se disuelva o extinga, las vías internas y las áreas destinadas a jardines, parques o plazas públicas, podrán pasar de forma inmediata, al patrimonio municipal, si la autoridad municipal correspondiente acepta quedar a cargo del mantenimiento y conservación.

ARTÍCULO 199. ...

I a XIII.- ...

XIV.- Las obras de urbanización mencionadas anteriormente, deberán ejecutarse conforme al proyecto ejecutivo y calendario de obra que se acuerde con la Autoridad Municipal. En caso de ser necesario modificar el calendario de obra, se procederá en términos de los artículos 252 y 276 BIS III según corresponda; y

XV.- ...

...

ARTÍCULO 201. ...

I a IV.- ...

V. Conjuntos urbanos: Para aquellas porciones que se destinen a uso habitacional, cederá el 17% - diecisiete por ciento del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda a construir, la cantidad que resulte mayor. Para las porciones con uso distinto al habitacional, cederá el 7% -siete por ciento del área que resulte de restar a la superficie total del polígono a desarrollar, el área de las vialidades públicas y privadas, así como las áreas de afectación;

...

VI. Derogada

VII a IX y dos últimos párrafos.- ...

ARTÍCULO 202. El suelo cedido conforme lo dispuesto en el artículo anterior deberá cumplir las

siguientes características:

I. a V. ...

VI. Cuando el fraccionamiento se desarrolle en inmuebles cuya superficie sea menor de 1.5 Has, las áreas de cesión tendrán una superficie mínima de 250 m² y un mínimo 10 m de ancho.

ARTÍCULO 204. Además de lo señalado en los artículos 201 y 202 de esta Ley, la autorización de fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se sujetará a las siguientes disposiciones:

I a X. ...

XI. Podrán ubicarse en:

- a) áreas urbanas o urbanizadas en los términos del artículo 5 fracción VII de esta Ley; o
- b) áreas urbanizables o de reserva para la expansión urbana en los términos del artículo 5 fracción IV de esta Ley, siempre y cuando cuenten o se prevea que pueda contar con un servicio de transporte colectivo, por lo que deberá contar con la factibilidad del servicio expedida por la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema de Transporte Público de Nuevo León. Esta factibilidad deberá expedirse en el término de 10 días hábiles contados a partir de que le sea solicitada a la autoridad.

Para efectos del inciso b) de la fracción XI de este artículo, se considerará que el servicio de transporte colectivo es factible cuando existan rutas urbanas operando a una distancia no mayor de mil quinientos metros contados a partir del acceso al fraccionamiento y siempre que las condiciones físicas de sus vialidades hagan posible la eventual extensión de esas rutas al desarrollo.

ARTÍCULO 205. ...

I a IV.- ...

V. Mantener y conservar las obras de urbanización de manera satisfactoria hasta que el municipio asuma la prestación de los servicios públicos que le correspondan y se entreguen a los organismos públicos respectivos el resto de las obras;

VI a XI.- ...

ARTÍCULO 216. En un conjunto urbano se podrán realizar una o varias construcciones en terrenos cuyas porciones cuenten con una variedad de lineamientos urbanísticos. Los lineamientos y coeficientes correspondientes a las porciones podrán ser redistribuidos para propiciar un proyecto más eficiente en la disposición de las edificaciones, los espacios abiertos y el contexto inmediato.

Esta redistribución únicamente podrá realizarse entre las distintas porciones que integren el conjunto urbano y nunca a lotes distintos. Las redistribuciones que se realicen deberán constar en instrumento público y ser inscritas en el registro de propiedad en la sección auxiliar de propiedad.

Los usos y destinos del suelo determinados para el predio en los Planes de Desarrollo Urbano son intransferibles.

Los conjuntos urbanos sólo podrán constituirse en:

- a) Terrenos que inicialmente formen una solo predio;
- b) Lotes distintos, pero contiguos, que sean de un mismo propietario o que habiendo copropietarios lo sea de todos los lotes; o
- c) Lotes distintos, pero contiguo que se integren a un mismo fideicomiso.

En los conjuntos urbanos se deberá establecer un mecanismo de gestión común que puede ser un régimen en condominio u otra figura que permita la administración del conjunto.

Una vez constituido el conjunto urbano, las licencias que se requieran estarán sujetas a las mismas normas, restricciones y obligaciones de cualquier otra construcción o fraccionamiento, y se respetará la redistribución de potencialidades y los lineamientos de construcción que se hayan aprobado al momento de constitución del conjunto urbano.

Todo acto de transmisión de propiedad al interior de un conjunto urbano, deberá plasmar en el contrato correspondiente, las potencialidades y lineamientos urbanísticos del inmueble que se adquiere según la redistribución autorizada en la constitución del conjunto urbano.

La redistribución de potencialidades y los lineamientos o coeficientes autorizados para el conjunto urbano, son irreversibles mientras no se disuelva total o parcialmente el conjunto urbano. Únicamente podrá disolverse el conjunto urbano cuando la redistribución realizada sea susceptible de reversión para regresar al estado que guardaban previo a la constitución de conjunto urbano.

ARTÍCULO 217. Son normas básicas para los conjuntos urbanos, las siguientes:

- I. Los usos de suelo solicitados deberán ser congruentes con los planes o programas de desarrollo urbano;
- II. Cederán al municipio las áreas para destinos y equipamiento urbano público de acuerdo al tipo de conjunto urbano, de conformidad con lo establecido en el artículo 201, fracción V de la presente Ley;
- III. Cumplirán para su aprobación con los procedimientos establecidos en esta Ley, para los trámites de autorización de fraccionamientos en las etapas de factibilidad, lineamientos generales, proyecto urbanístico, rasantes, proyecto ejecutivo, autorización de ventas, fijación y liberación de garantías, así como de terminación de obras. El proceso de urbanización de un conjunto urbano

podrá dividirse en etapas;

IV. Contarán con instalaciones y conexiones de servicios públicos que vayan de acuerdo a las normas de los organismos que regulen las mismas;

V. Situarán los espacios para estacionamiento de vehículos en el interior de las áreas privativas, de uso exclusivo o en zonas previamente determinadas para ese objeto; en este último caso, el proyecto se hará en tal forma que cada vehículo pueda salir a la vía pública sin necesidad de mover otro vehículo estacionado; y

VI. Contar con las autorizaciones y observar las normas para la construcción establecidas en esta Ley, en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes y las demás que se determinen en las disposiciones de carácter general que establezca el Ayuntamiento o la autoridad municipal correspondiente.

ARTÍCULO 218.- Derogado

ARTÍCULO 219.- Derogado

ARTÍCULO 239. ...

I. Las nuevas edificaciones deberán ser armónicas y compatibles en estilo, materiales y forma, integrándolos al entorno;

II a V. y último párrafo...

ARTÍCULO 241. Corresponde a los Municipios autorizar o negar las autorizaciones, permisos y licencias de las distintas acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, de acuerdo con esta Ley, con los planes o programas de desarrollo urbano aplicables, con la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad, las Normas Oficiales Mexicanas vigentes en materia de construcción y accesibilidad universal y las demás que resulten aplicables a la materia.

ARTÍCULO 242. Los municipios al expedir sus reglamentos municipales deberán apegarse a los siguientes principios generales:

I.- Propiciarán la eficiencia administrativa;

II.- Buscarán la simplificación de trámites y procesos;

III.- Cuando sea posible, incorporarán sistemas de automatización de documentos, trámites y resoluciones administrativas;

IV.- Establecerán esquemas de ingreso, administración y resguardo de la información que se les proporcione y la que ellos mismos generen;

V.- Impulsarán la publicidad de los actos de autoridad, respetando el tratamiento que deba darse a los datos personales; y

Especialmente en el caso de municipios conurbados, se favorecerá la homologación reglamentaria que dé uniformidad al desarrollo de los centros de población.

ARTÍCULO 243. Quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten.

Los interesados deberán presentar en formato físico los documentos necesarios para acreditar el cumplimiento de los requisitos exigibles para la autorización de trámites urbanísticos. Con excepción de las licencias de construcción para casa habitación unifamiliares, la información antes citada deberá presentarse además en versión electrónica. Los Municipios podrán proporcionar la asistencia técnica necesaria para el cumplimiento de esta disposición.

Los acuerdos y resoluciones de la Autoridad administrativa no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros.

ARTÍCULO 244. El Municipio podrá además emitir autorizaciones en materia de administración del desarrollo urbano por Internet si cuenta con reglamentación vigente en materia de uso de medios electrónicos. Los municipios que formen parte de la Zona Conurbada de Monterrey deberán implementar mecanismos de gobierno digital. La información sobre estos mecanismos deberá entregarse al Centro de Colaboración Geoespacial.

ARTÍCULO 245. La autoridad municipal estará obligada a conservar los documentos relativos a las autorizaciones urbanísticas, así como a implementar sistemas de información y archivo automatizados, a través de los cuales se pueda consultar de forma digital y manual los expedientes relativos a los trámites urbanísticos que se hubieren iniciado y sobre los que hubiere recaído algún acuerdo administrativo. La autoridad municipal será responsable de realizar la adecuada entrega recepción de dicho archivo en todos los casos en que el servidor público responsable del mismo sea sustituido.

ARTÍCULO 246. Las autoridades municipales deberán proporcionar al Centro de Colaboración Geoespacial, un concentrado trimestral de las autorizaciones concedidas en materia de desarrollo urbano a fin de integrarlo al sistema de información geográfica al que hace referencia el artículo 314 de esta ley.

El Centro de Colaboración Geoespacial emitirá los criterios para la elaboración del concentrado de información antes referido con apego a lo dispuesto por el artículo 315 de esta Ley.

ARTÍCULO 247. La autoridad estatal en materia de desarrollo urbano celebrará anualmente, durante el segundo trimestre del año, una sesión de trabajo interinstitucional a la que convocará a:

- I.- Las autoridades municipales competentes en materia de desarrollo urbano;
- II.- Los organismos y autoridades federales y estatales cuya competencia se relacione con el desarrollo urbano;
- III.- Las organizaciones de la sociedad civil que proponga el Consejo Estatal de Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano.

A falta de convocatoria de la autoridad estatal, podrán convocar conjuntamente al menos dos municipios o el Consejo Estatal de Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano.

En dicha sesión se analizarán las prácticas exitosas y áreas de oportunidad, a fin de mejorar y uniformar los sistemas municipales de administración del desarrollo urbano. De igual manera se definirán planes de acción, seguimiento y evaluación, así como los responsables de la ejecución de los mismos. La autoridad estatal referida será responsable de coordinar las tareas relativas a dichos planes de acción.

ARTÍCULO 248. Los municipios deberán crear un padrón de usuarios actualizable que permita a los particulares presentar por única ocasión, la información relativa a su existencia y capacidad jurídica. Las autoridades municipales en materia de desarrollo urbano, expedirán los lineamientos para el registro, operación y actualización de este padrón. La inscripción en dicho padrón será voluntaria para los interesados y deberá refrendarse de forma anual.

La información que se registre en el padrón, podrá ser utilizada por el interesado en cualquiera de los trámites que presente ante la autoridad municipal. Los interesados, al presentar la solicitud de autorización de un trámite urbanístico podrán referir que dicha información se encuentra en el padrón de usuarios, y manifestarán bajo protesta de decir verdad que la situación en cuestión no ha tenido modificación alguna.

ARTÍCULO 249. La autoridad municipal competente en materia de desarrollo urbano deberá dar respuesta al interesado dentro de los términos establecidos en la presente ley según sea el caso. Las resoluciones emitidas podrán constar en documentos o planos, pero en caso de existir ambos, estos últimos se considerarán anexos al documento, formando ambos uno sólo. En caso de discrepancias entre los acuerdos y los planos, prevalecerá lo establecido en el documento originario.

Las resoluciones emitidas por las autoridades en materia de desarrollo urbano deberán ser

notificadas a los interesados personalmente o por correo certificado. En caso de que la autoridad competente sea omisa y no notifique la respuesta al trámite solicitado en los términos señalados para cada caso y siempre que no se involucren situaciones ilícitas ni sea contraria a la presente Ley, planes, programas u otras disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y asentamientos humanos, se considerará negada la solicitud planteada.

En los reglamentos municipales u otras disposiciones de carácter general expedidos por el Ayuntamiento correspondiente, podrá establecerse un término de resolución menor a los señalados en este artículo, pero en ningún caso podrá ser mayor.

ARTÍCULO 250.- Cuando por las características, ubicación u otros motivos, el interesado estime conveniente solicitar de forma simultánea dos o más de los trámites previstos en esta ley, podrá integrar su solicitud en una sola.

En estos casos, el interesado deberá cumplir con los requisitos establecidos para cada una de las autorizaciones que solicita en los términos previstos en esta ley. Cuando se realice esta tramitación simultánea, no deberá duplicarse la información requerida, pues se integrará un solo expediente para todos los trámites solicitados. El interesado deberá acompañar a la solicitud un escrito en el que señale las condiciones que hacen factible la tramitación simultánea.

En el caso específico de los trámites de fraccionamientos, de forma enunciativa más no limitativa, podrán tramitarse de manera simultánea los siguientes:

I.- La factibilidad de fraccionar y urbanizar, los lineamientos de diseño urbano, el proyecto urbanístico y el plano de rasantes;

II.- El proyecto ejecutivo y la autorización de ventas;

III.- La autorización de ventas, la constancia de terminación de las obras y la liberación de garantías; y

IV.- La modificación del proyecto urbanístico, la modificación del proyecto de rasantes y la aprobación de ejecutivo y ventas.

Capítulo Primero **De las Autorizaciones de Fraccionamientos y Urbanización del Suelo**

ARTÍCULO 251. El desarrollo de fraccionamientos se realizará en aquellas áreas señaladas como urbanizables en los planes y programas de desarrollo urbano, respetando la zonificación señalada y siempre que sea factible la prestación de los servicios de agua y de drenaje y de energía eléctrica.

ARTÍCULO 252. El interesado en realizar el fraccionamiento y la urbanización del suelo deberá

cumplir con las siguientes etapas:

- I.- Factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo;
- II.- Fijación de lineamientos generales de diseño urbano;
- III.- Proyecto urbanístico;
- IV.- Plano de rasantes;
- V.- Proyecto ejecutivo;
- VI.- Autorización de ventas y garantía suficiente; y
- VII.- Constancia de terminación de obras y liberación de garantías.

Cuando sea necesario el interesado podrá solicitar la modificación de los acuerdos dictados en cada etapa de la autorización del fraccionamiento. Las modificaciones que impacten en varias etapas, podrán solicitarse en un solo trámite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan lo establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y no se hayan iniciado las ventas. En los casos de solicitudes de modificación, los particulares harán referencia al expediente de tramitación original y acompañarán únicamente aquellos documentos que resulten necesarios en virtud de la modificación. La autoridad que corresponda deberá resolver la modificación solicitada en un término que no exceda del previsto para el trámite original.

Cuando el acto original haya requerido su inscripción en el Catastro y en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, las modificaciones autorizadas deberán ser inscritas de la misma forma.

Sección Primera **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo**

ARTÍCULO 253.- El acuerdo de factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo tendrá por objeto que la autoridad municipal competente, sobre la base de los planes o programas de desarrollo urbano aplicables, informe acerca de la posibilidad o no de realizar el desarrollo pretendido.

ARTÍCULO 254.- El acuerdo de factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo deberá contener:

- I.- La mención de la factibilidad del desarrollo de conformidad con lo señalado en los planes o programas de desarrollo urbano vigentes, incluyendo un análisis de la congruencia de los usos del suelo solicitados por el interesado y los referidos instrumentos de planeación; y
- II.- El reconocimiento de la factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos urbanos a cargo de la autoridad municipal.

ARTÍCULO 255.- Para obtener el acuerdo de factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo y de fijación de lineamientos generales de diseño urbano, el interesado deberá presentar a la autoridad municipal competente la siguiente documentación:

- I.- Solicitud correspondiente;
- II.- Copia simple del título que acredite la propiedad del predio, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- III.- Documento que acredite la existencia y personalidad jurídica del solicitante;
- IV.- Documento que acredite el pago del predial;
- V.- Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito que cuente con título y cédula debidamente expedida, únicamente para las zonas consideradas como de alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación;
- VI.- Plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan o Programa de Desarrollo Urbano vigente;
- VII.- Las demás previstas en esta ley y demás disposiciones legales aplicables.

Los estudios geofísico, geológico e hidrológico, deberán ir firmados por el perito responsable de su emisión y el director responsable de la obra.

ARTÍCULO 256.- A partir de la fecha de presentación de la solicitud del trámite de acuerdo de factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo y estando debidamente acompañada de la documentación requerida, completa y correcta, la autoridad deberá dar respuesta a la misma en un término máximo de 10 días hábiles.

Sección Segunda **Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Urbano**

ARTÍCULO 257.- El acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño urbano, tendrá por objeto que la autoridad municipal competente fije los lineamientos generales de diseño urbano que el interesado deberá respetar en la elaboración del proyecto urbanístico.

ARTÍCULO 258.- El acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño urbano deberá definir lo siguiente:

- I.- La superficie máxima de terreno a desarrollar;

- II.- Los alineamientos viales y derechos de vía;
- III.- Los derechos de vía de infraestructura;
- IV.- La superficie de cesión de suelo para destinos y criterios de localización del mismo;
- V.- Los usos del suelo predominantes y compatibles e indicaciones sobre su zonificación, incluyendo la densidad permitida en los usos habitacionales;
- VI.- La superficie y dimensiones mínimas de lotes por usos;
- VII.- Los criterios de arborización de áreas públicas;
- VIII.- Las características de las edificaciones a realizar; y
- IX.- Las áreas de restricción para las construcciones en las zonas donde estén detectadas las fallas geológicas.

ARTÍCULO 259.- Para obtener el acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño urbano, el interesado deberá presentar a la autoridad municipal competente la siguiente documentación:

- I.-Solicitud correspondiente;
- II.- Copia simple del título que acredite la propiedad del predio, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- III.- Documento que acredite la existencia y personalidad jurídica del solicitante;
- IV.- Documento que acredite el pago del predial;
- V.- Fotografías que muestren la situación actual del predio y la fecha de la toma;
- VI.- Plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan o Programa de Desarrollo Urbano vigente, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atravesen y colindren con el predio;
- VII.- La topografía del polígono y las curvas de nivel a cada metro;
- VIII.- Acuerdo de factibilidad del servicio de agua potable y drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.;
- IX.- Acuerdo de factibilidad del servicio de energía eléctrica otorgado por la Comisión Federal de Electricidad;
- X.- Las demás previstas en esta ley y demás disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 260.- A partir de la fecha de presentación de la solicitud del trámite de acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño urbano y estando debidamente acompañada de la documentación requerida, completa y correcta, la autoridad deberá dar respuesta a la misma en un término máximo de 30 días hábiles.

**Sección Tercera
Proyecto Urbanístico**

ARTÍCULO 261.- El acuerdo de autorización de Proyecto Urbanístico tendrá por objeto aprobar la distribución de áreas del proyecto, el número de lotes y su superficie y la zonificación de usos del suelo, verificando el apego a los planes y programas de desarrollo urbano y a las autorizaciones otorgadas en etapas previas.

ARTÍCULO 262.- El acuerdo de autorización de Proyecto Urbanístico deberá señalar:

- I.- La distribución de áreas o cuadro de áreas del proyecto;
- II.- El número, distribución y superficies de los lotes que integren el desarrollo;
- III.- La zonificación de usos del suelo para cada porción; y
- IV.- La autorización para contratar o convenir con las empresas prestadoras de los servicios públicos, quienes señalarán las características para la prestación de dichos servicios en el fraccionamiento y a presentar, en su caso, y conforme a éstas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio o concesión para la prestación del servicio que corresponda.

El acuerdo de autorización de Proyecto Urbanístico deberá constar por escrito e incluir el plano en el que señale lo autorizado, mismo que se sellará y firmará de aprobación. En caso de constar en documento aparte, el plano deberá ser un anexo del mismo, formando ambos un solo documento y deberá ser congruente con el contenido del acuerdo.

ARTÍCULO 263.- En la etapa de proyecto urbanístico el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

- I.- Solicitud correspondiente;
- II.- Documento que acredite la existencia y personalidad jurídica del solicitante;
- III.- Documento que acredite el pago de las contribuciones a que esté sujeto el predio;
- IV.- Certificado de libertad de gravamen del predio, o en su caso, de gravamen y carta de

- autorización del acreedor, expedidos con no más de 90 días de anterioridad;
- V.- Fotografías que muestren la situación actual del predio y la fecha de la toma;
- VI.- Copia del acuerdo de factibilidad de fraccionar y urbanizar y lineamientos generales de diseño urbano;
- VII.- Los estudios de impacto ambiental que procedan de acuerdo a la normatividad aplicable, indicando las medidas de mitigación;
- VIII.- Estudio del impacto vial del proyecto;
- IX.- Plano con el diseño urbano del predio, en el cual se indique: las curvas de nivel a cada metro, el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta, el cuadro de distribución de áreas; y
- X.- Las demás previstas en esta ley y demás disposiciones legales aplicables.

Los estudios de impacto vial y ambiental deberán ir firmados por el perito responsable de su emisión y el director responsable de la obra.

ARTÍCULO 264.- A partir de la fecha de presentación de la solicitud del trámite, o de su modificación, y estando debidamente acompañada de la documentación requerida, completa y correcta, la autoridad deberá dar respuesta a la misma en un término máximo de 30 días hábiles.

Sección Cuarta Plano de Rasantes

ARTÍCULO 265.- La autorización del Plano de Rasantes tiene por objeto aprobar el trazo de las calles propias del desarrollo y su integración con las calles existentes en la zona.

ARTÍCULO 266.- La autorización del Plano de Rasantes deberá señalar los niveles de las calles, incluyendo sus pendientes, alturas, escurreimientos y demás características que permitan la integración del fraccionamiento con las calles existentes en la zona.

La autorización del Plano de Rasantes facultará al interesado para iniciar el trazo de calles, despalme y movimiento de tierras sobre las mismas, así como el trámite ante las demás dependencias de servicios públicos.

El acuerdo de autorización del Plano de Rasantes deberá constar en plano, mismo que se sellará y firmará de aprobación.

ARTÍCULO 267.- En la etapa de Plano de Rasantes el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

- I.- Solicitud correspondiente;
- II.- Documento que acredite la existencia y personalidad jurídica del solicitante;
- III.- Documento que acredite el pago de las contribuciones a que esté sujeto el predio;
- IV.- Fotografías que muestren la situación actual del predio y la fecha de la toma;
- V.- Copia del acuerdo de autorización del proyecto urbanístico;
- VI.- Plano con los niveles de las calles, incluyendo sus pendientes, alturas, escurrimientos y demás características que permitan la integración del fraccionamiento con las calles existentes en la zona; y
- VII.- Las demás previstas en esta ley y demás disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 268.- A partir de la fecha de presentación de la solicitud del trámite y estando debidamente acompañada de la documentación requerida, completa y correcta, la autoridad deberá dar respuesta a la misma en un término máximo de 10 días hábiles.

Sección Quinta Proyecto Ejecutivo

ARTÍCULO 269.- El acuerdo de autorización del Proyecto Ejecutivo tendrá por objeto autorizar el programa de obras de urbanización que incluirá la construcción de las calles, la introducción de los servicios públicos, y la delimitación, señalamiento y habilitación de áreas municipales.

ARTÍCULO 270.- El acuerdo de autorización del Proyecto Ejecutivo deberá señalar:

- I.- La distribución de calles con sus dimensiones;
- II.- La dimensión y la superficie de los lotes;
- III.- La descripción y señalamiento de las áreas municipales;
- IV.- Las especificaciones generales de cada tipo de servicio público; y
- V.- El programa de obras.

El acuerdo de autorización del Proyecto Ejecutivo podrá constar en plano, mismo que se sellará y firmará de aprobación. En caso de constar en documento aparte, el plano deberá ser un anexo del mismo, formando ambos un solo documento.

El interesado inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y una copia del acuerdo de autorización del Proyecto Ejecutivo del fraccionamiento y los planos correspondientes firmados y sellados. Con esta inscripción se tendrán por garantizadas las obligaciones según el tipo de desarrollo que se le haya autorizado y se facultará al interesado a dar inicio a las obras contempladas en el programa de obras autorizado. El acuerdo de autorización del Proyecto Ejecutivo obliga al interesado al cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo.

ARTÍCULO 271.- Para obtener el acuerdo de autorización del Proyecto Ejecutivo, el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

- I.- Solicitud correspondiente;
- II.- Documento que acredite la existencia y personalidad jurídica del solicitante;
- III.- Documento que acredite el pago de las contribuciones a que esté sujeto el predio;
- IV.- Certificado de libertad de gravamen del predio, o en su caso, de gravamen y carta de autorización del acreedor, expedidos con no más de 90 días de anterioridad;
- V.- Avalúo Catastral;
- VI.- Fotografías que muestren la situación actual del predio y la fecha de la toma;
- VII.- Copia del acuerdo de autorización del proyecto urbanístico;
- VIII.- Copia del acuerdo de autorización del plano de rasantes;
- IX.- Copia del proyecto urbanístico del fraccionamiento con los sellos de aprobación de las autoridades correspondientes;
- X.- Estudio de mecánica de suelos con diseño de pavimentos elaborado por institución, asociación o laboratorio reconocidos;
- IX.- Plano con el diseño urbano del predio, que incluya:
 - a) El trazo y dimensiones de las calles;
 - b) La definición de las manzanas y su lotificación señalando las dimensiones y superficie de los lotes y la numeración oficial;
 - c) Las áreas de suelo para cesión municipal;

d) La zonificación autorizada;

e) La integración de las especificaciones generales de cada tipo de servicio público; y

f) El cuadro de distribución de áreas;

XII.- Copias de los proyectos de ingeniería urbana de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, nomenclatura y señalamiento vial y en su caso el de gas, autorizados por las dependencias públicas correspondientes;

XIII.- Convenios de aportación con las dependencias que administran los servicios públicos;

XIV.- Programa y presupuesto de obra; y

XV.- Las demás previstas en esta ley y demás disposiciones legales aplicables.

Los estudios de mecánica de suelos deberán ir firmados por el perito responsable de su emisión y el director responsable de la obra. Los planos, programas y presupuestos de obra debidamente deberán estar firmados por los propietarios o apoderados, así como los peritos responsables y el director responsable de obra.

ARTÍCULO 272.- A partir de la fecha de presentación de la solicitud del trámite de autorización del Proyecto Ejecutivo o de su modificación, y estando debidamente acompañada de la documentación requerida, completa y correcta, la autoridad deberá dar respuesta a la misma en un término máximo de 30 días hábiles.

Sección Sexta **Autorización de Ventas**

ARTÍCULO 273.- Cuando se hayan concluido las obras previstas en el acuerdo de autorización del Proyecto Ejecutivo o cuando éstas, a pesar de no haberse concluido hayan sido garantizadas hasta su conclusión, el interesado podrá solicitar Autorización de Ventas a fin de estar en condiciones de establecer relaciones con terceros con el propósito de transmitir la propiedad de los diferentes lotes que componen el fraccionamiento.

ARTÍCULO 274.- El acuerdo de autorización de Ventas deberá señalar:

I.- Que el interesado ha cumplido con la obligación de inscribir el Acuerdo de autorización del Proyecto Ejecutivo en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

II.- Que se han concluido las obras de urbanización programadas en el Proyecto Ejecutivo; o en su caso el porcentaje de avance de las mismas, la descripción de garantía concedida para asegurar su conclusión y el programa de obras por ejecutar;

III.- La descripción de las áreas destinadas a vías, servicios y demás funciones públicas, de conformidad con esta Ley y la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, señalando las mismas como áreas de propiedad municipal; y

IV.- La autorización al interesado para establecer relaciones con terceros con el propósito de transmitir la propiedad de los diferentes lotes que componen el fraccionamiento.

El acuerdo de Autorización de Ventas podrá constar en plano, mismo que se sellará y firmará de aprobación. En caso de constar en documento aparte, el plano deberá ser un anexo del mismo, formando ambos un solo documento.

Una vez expedida la Autorización de Ventas el fraccionador deberá dar aviso a la oficina de catastro que corresponda e inscribir los planos autorizados ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Con este acto se tendrán por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.

Con excepción de los servicios de seguridad pública y recolección de basura que deberán ser prestados por el municipio, quedará pendiente la prestación del resto de los servicios públicos.

ARTÍCULO 275.- El interesado en obtener el acuerdo de Autorización de Ventas el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

I.- Solicitud correspondiente;

II.- Copia simple del título que acredite la propiedad del predio, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

III.- Documento que acredite la existencia y personalidad jurídica que incluya las facultades para actos de dominio;

IV.- Documento que acredite el pago de las contribuciones a que esté sujeto el predio;

V.- Constancia expedida por el Estado que acredite el cumplimiento de las aportaciones a que se refiere el artículo 143 de ésta Ley;

VI.- Certificado de libertad de gravamen del predio, o en su caso, de gravamen y carta de autorización del acreedor, expedidos con no más de 90 días de anterioridad;

VII.- Fotografías que muestren la situación actual del predio y la fecha de la toma;

VIII.- Copia del acuerdo de autorización del proyecto ejecutivo y los planos correspondientes, debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

IX.- Constancias del cumplimiento del pago y obligaciones por la prestación del servicio de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y movilidad; y

X.- Las demás previstas en esta ley y demás disposiciones legales aplicables.

Cuando no se hayan concluido las obras de urbanización e instalación de servicios públicos en un fraccionamiento, además de lo anterior deberá presentar:

- a) El programa de obras por ejecutar;
- b) La garantía hipotecaria o fianza a favor del Municipio en los términos del artículo 276 Bis de esta Ley; y
- c) La manifestación de que se pondrá en operación de forma inmediata, la infraestructura que ya se encuentre lista para utilización.

ARTÍCULO 276.- A partir de la fecha de presentación de la solicitud del acuerdo de Autorización de Ventas y estando debidamente acompañada de la documentación requerida, completa y correcta, la autoridad deberá dar respuesta a la misma en un término máximo de 10 días hábiles.

ARTÍCULO 276 Bis.- Cuando el interesado deba garantizar el cumplimiento de obligaciones derivadas de las autorizaciones de fraccionamientos, podrá optar por ofrecer una garantía hipotecaria o una fianza a favor del municipio. En ambos casos, el interesado deberá cumplir con lo siguiente:

I.- El importe de la garantía deberá ser suficiente para cubrir las obligaciones pendientes de cumplimiento, adicionando a ese importe un 20%;

II.- La garantía deberá concederse en favor del Municipio, redactándose en la forma y términos que éste lo solicite; y

III.- La garantía deberá subsistir por el tiempo que resulte necesario para la realización de las obras pendientes.

Se consideran fiscales los créditos a favor del Municipio derivados del incumplimiento de obligaciones referentes a la realización de obras o infraestructuras de urbanización e instalaciones de servicios públicos, en toda clase de fraccionamientos o conjuntos.

ARTÍCULO 276 Bis I.- En caso de incumplimiento injustificado del programa de obra aprobado, el municipio podrá:

I.- Requerir al interesado para que cumpla lo que le corresponda, pudiendo proceder en caso de rebeldía a la ejecución forzosa en los términos de la fracción IX del artículo 350 de esta Ley; o

II.- Hacer válida la fianza o hipoteca otorgada en garantía según sea el caso.

ARTÍCULO 276 Bis II.- El interesado podrá solicitar la modificación del acuerdo de Autorización de Ventas cuando sea necesario modificar el programa de obras de urbanización autorizado; o cuando por el avance de las obras de urbanización se requiera la reducción de las garantías concedidas.

ARTÍCULO 276 Bis III.- Una vez recibida la solicitud de modificación al acuerdo de Autorización de Ventas la autoridad municipal realizará una visita de inspección para analizar el avance físico de las obras para determinar si procede la modificación del programa de obras y/o la reducción o sustitución de la garantía. De dicha visita se deberá levantar un acta pormenorizada debidamente firmada por los funcionarios autorizados para tal efecto, la cual deberá de realizarse en base a las obligaciones fijadas en la resolución de la etapa de proyecto ejecutivo y deberá de contener el porcentaje de avance y el valor de faltantes de obra.

En caso de haber solicitado la sustitución de garantía, en base al resultado arrojado de la inspección, la autoridad analizará la propuesta de la nueva garantía y valorará si ésta es suficiente para garantizar las obligaciones faltantes. En caso de no serlo, antes de dictar resolución la autoridad le solicitará por escrito al interesado realice una nueva propuesta la cual ampare las obligaciones faltantes. En caso de que su nueva propuesta no cubra dichas obligaciones la solicitud será negada. En todos los casos, las garantías propuestas deberán cumplir lo previsto en el artículo 254 BIS de la presente Ley.

En base a los resultados de la visita de inspección la autoridad emitirá la resolución correspondiente, la cual, en caso de ser procedente, deberá señalar:

- I.- La modificación que se aprueba, citando las causas que originan dicha modificación;
- II.- En caso de modificaciones al programa de obra, se fijará el plazo en que se deberán de ejecutar las obligaciones faltantes, el cual deberá de ser entre seis meses y 2 dos años, aplicándolo proporcionalmente de acuerdo al porcentaje de obligaciones faltantes;
- III.- En caso de reducción de la garantía, se fijará el porcentaje de reducción de la garantía vigente, así mismo, deberá ordenar la liberación del porcentaje de reducción de dicha garantía; y
- IV.- En caso de la sustitución de la garantía, se hará constar la aceptación de la propuesta de la nueva garantía.

Para la procedencia de la prorroga y/o la reducción de la garantía la autoridad deberá de considerar el porcentaje de avance de las obligaciones de todos los rubros de las obligaciones establecidas en el proyecto ejecutivo.

La modificación del acuerdo de Autorización de Ventas podrá constar en plano, mismo que se sellará y firmará de aprobación. En caso de constar en documento aparte, el plano deberá ser un anexo del mismo, formando ambos un solo documento.

Una vez expedida la modificación del acuerdo de Autorización de Ventas el fraccionador deberá

inscribir los planos autorizados ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Con excepción de los servicios de seguridad pública y recolección de basura que deberán ser prestados por el municipio, la prestación de los servicios públicos corresponderá al desarrollador del fraccionamiento hasta en tanto se expida la constancia de terminación de obras y liberación de garantías.

ARTÍCULO 276 Bis IV.- Quien solicite la modificación del acuerdo de Autorización de Ventas deberá presentar:

I.- Escrito en el que se expliquen los motivos de la solicitud de modificación;

II.- Copia del acuerdo del antecedente inmediato;

III.- Nuevo programa y presupuesto de obras;

IV.- Descripción del avance de obras;

V.- Documento que acredite la personalidad de conformidad con esta Ley y demás ordenamientos jurídicos;

VI.- Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes; y

VII.- Las que señalen las demás disposiciones de carácter general que al efecto expidan los Ayuntamientos.

Tratándose de reducción de garantías, el interesado podrá solicitar en el mismo acto la sustitución de garantías, acompañando además de la documentación descrita en el párrafo anterior, la propuesta de nueva garantía que deberá amparar las obligaciones pendientes.

ARTÍCULO 276 BIS V.- Presentada la solicitud de modificación del acuerdo de Autorización de Ventas la autoridad tendrá 20 veinte días hábiles para resolver la procedencia.

Sección Séptima **Constancia de terminación de obras y liberación de garantías**

ARTÍCULO 276 BIS VI.- La Constancia de terminación de obras y liberación de garantías tendrá por objeto:

I.- Determinar el momento de conclusión de las obras de urbanización autorizadas en el Proyecto Ejecutivo; y

II.- Liberar las garantías que se hubieren otorgado para asegurar su terminación y recibir la que

cubra los vicios ocultos de pavimento, cordones, banquetas y drenaje pluvial.

III.- Que el municipio asuma la prestación de los servicios públicos que le correspondan.

ARTÍCULO 276 BIS VII.- La constancia de terminación de obras y liberación de garantías deberá señalar:

I.- Que se han cumplido las obligaciones y se han concluido las obras de urbanización derivadas del acuerdo de autorización del Proyecto Ejecutivo;

II.- Que se liberan las garantías otorgadas para asegurar el cumplimiento de lo anterior;

III.- Que se recibe y aprueba la garantía contra vicios ocultos de pavimento, cordones, banquetas y en su caso drenaje pluvial; la cual deberá subsistir por al menos 3 años contados a partir de la expedición de la constancia; y

IV.- Que los servicios públicos que correspondan según el tipo de fraccionamiento, serán prestados por el municipio a partir del día siguiente a la fecha del acta.

La constancia de terminación de obras y liberación de garantías, será expedida por la autoridad municipal competente, previa visita de inspección en la que se verifique que se han cumplido las obligaciones contempladas en el Proyecto Ejecutivo autorizado. De dicha visita se deberá levantar un acta pormenorizada debidamente firmada por los funcionarios autorizados para tal efecto, la cual deberá realizarse en base a las obligaciones fijadas en la resolución de la etapa de proyecto ejecutivo señalando que no existen faltantes de obra.

ARTÍCULO 276 BIS VIII.- Para la obtención de la constancia de terminación de obras y liberación de garantías, el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

I.- Solicitud correspondiente;

II.- Documento que acredite la existencia y personalidad jurídica del solicitante;

III.- Fotografías que muestren la situación actual del predio y la fecha de la toma;

IV.- Copia del acuerdo de autorización de ventas inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

V.- Fianza suficiente a favor del Municipio la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad y que garantice por un término de tres años, la buena calidad de pavimentos, cordones, banquetas y en su caso sistema para el manejo integral de aguas pluviales;

VI.- Documento o constancia de recepción de obras a cargo de las dependencias u organismos operadores de los servicios de infraestructura; y

VIII.- Las demás previstas en esta ley y demás disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 276 BIS IX.- De estar debidamente realizadas las obras de urbanización de un fraccionamiento y haberse integrado la documentación necesaria, la constancia de terminación de obras y liberación de garantías deberá ser emitida por el municipio en un término no mayor de 60 sesenta días naturales contados a partir de la presentación de la solicitud correspondiente.

ARTÍCULO 276 BIS X.- Cuando los pavimentos, cordones, banquetas y en su caso, sistema para el manejo integral de aguas pluviales presenten fallas derivadas del incumplimiento en la calidad de las mismas, el municipio podrá:

I.- Hacer válida la fianza otorgada en garantía; o

II.- Proceder a la reparación mediante ejecución forzosa en los términos de la fracción IX del artículo 350 de esta Ley.

Sección Octava **De las Autorización Consolidada de Fraccionamientos y Urbanización del Suelo**

ARTÍCULO 276 BIS XI. Cuando las características, ubicación u otros motivos lo permitan, el interesado podrá solicitar la autorización consolidada prevista en esta sección. El fraccionamiento deberá cumplir con las prescripciones que correspondan según su tipo y cumplir con los requisitos previstos en este apartado. Cuando se realice esta tramitación consolidada, no deberá duplicarse la información que proporciona el interesado, pues se integrará un solo expediente para todas las etapas de la autorización. A la solicitud deberá acompañar un escrito en el que señale las condiciones que hacen factible la tramitación consolidada.

ARTÍCULO 276 BIS XII.- La autorización consolidada se desahogará en cuatro fases:

I.- Autorización Consolidada del Proyecto Urbanístico;

II.- Autorización Consolidada de Proyecto Ejecutivo y Ventas; y

III.- Constancia de Terminación de Obras y Liberación de Garantías.

ARTÍCULO 276 BIS XIII.- El acuerdo de Autorización Consolidada del Proyecto Urbanístico tendrá por objeto:

I.- Decretar que el proyecto urbanístico se apega a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables a la zona;

II.- Aprobar la distribución de áreas del proyecto, el número de lotes y su superficie y la zonificación

de usos del suelo; y

III.- Aprobar el trazo de las calles propias del desarrollo y su integración con las calles existentes en la zona.

ARTÍCULO 276 BIS XIV.- El acuerdo de Autorización Consolidada del Proyecto Urbanístico deberá contener:

I.- La mención de la factibilidad del desarrollo de conformidad con lo señalado en los planes o programas de desarrollo urbano vigentes, incluyendo un análisis de la congruencia de los usos del suelo propuestos por el interesado y los referidos instrumentos de planeación; además referirá la factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos urbanos a cargo de la autoridad municipal;

II.- Los lineamientos generales de diseño urbano que comprenderán:

- a) La Superficie máxima de terreno a desarrollar;
- b) Los niveles de las calles, incluyendo sus pendientes, alturas, escurrimientos y demás características que permitan la integración del fraccionamiento con las calles existentes en la zona;
- c) Los alineamientos viales y derechos de vía;
- d) La distribución, características y dimensiones de las calles y demás infraestructura de movilidad;
- e) La Lotificación autorizada;
- f) La zonificación, densidad y coeficientes autorizados por cada lote;
- g) Las áreas de restricción para las construcciones en zonas de riesgo;
- h) El cuadro de distribución de áreas del proyecto; y
- i) La delimitación, señalamiento y habilitación de áreas municipales, incluyendo los criterios de arborización de áreas públicas.

El acuerdo de Autorización Consolidada del Proyecto Urbanístico facultará al interesado a iniciar el trazo de calles; el despalme y movimiento de tierras; y a contratar o convenir la prestación de los distintos servicios públicos. Mismo podrá constar en plano, mismo que se sellará y firmará de aprobación. En caso de constar en documento aparte, el plano deberá ser un anexo del mismo, formando ambos un solo documento.

ARTÍCULO 276 BIS XV.- Para obtener el acuerdo de Autorización Consolidada del Proyecto Urbanístico el interesado deberá presentar a la autoridad municipal competente la siguiente documentación:

- I.- Solicitud correspondiente;
- II.- Copia simple del título que acredite la propiedad del predio, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- III.- Documento que acredite la existencia y personalidad jurídica del solicitante;
- IV.- Documento que acredite el pago de las contribuciones a que esté sujeto el predio;
- V.- Certificado de libertad de gravamen del predio, o en su caso, de gravamen y carta de autorización del acreedor, expedidos con no más de 90 días de anterioridad;
- VI.- Fotografías que muestren la situación actual del predio y la fecha de la toma;
- VII.- Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito con título y cédula profesional debidamente expedida, únicamente para las zonas consideradas como de alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación;
- VIII.- Los estudios de impacto ambiental que procedan de acuerdo a la normatividad aplicable, indicando las medidas de mitigación;
- IX.- Estudio del impacto vial del proyecto;
- X.- Plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan o Programa de Desarrollo Urbano vigente, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atravesen y colindren con el predio;
- XI.- La topografía del polígono y las curvas de nivel a cada metro;
- XII.- Plano con el diseño urbano del predio, en el cual se indique: las curvas de nivel a cada metro, el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta, el cuadro de distribución de áreas;
- XIII.- Plano con los niveles de las calles, incluyendo sus pendientes, alturas, escorrentíos y demás características que permitan la integración del fraccionamiento con las calles existentes en la zona; y
- XIV.- Las demás previstas en esta ley y demás disposiciones legales aplicables.

Los estudios de impacto vial, ambiental, geofísico, geológico e hidrológico deberán ir firmados por el perito responsable de su emisión y el director responsable de la obra.

ARTÍCULO 276 BIS XVI.- A partir de la fecha de presentación de la solicitud del trámite y estando debidamente acompañada de la documentación requerida, completa y correcta, la autoridad

deberá dar respuesta a la solicitud de Autorización Consolidada del Proyecto Urbanístico en un término máximo de 35 días hábiles.

ARTÍCULO 276 BIS XVII.- El acuerdo de Autorización Consolidada del Proyecto Ejecutivo y Ventas tendrá por objeto autorizar:

- I.- El programa de obras de urbanización que incluirá la construcción de las calles, la introducción de los servicios públicos, y la delimitación, señalamiento y habilitación de áreas municipales;
- II.- La forma de garantizar las obras a desarrollar;
- III.- Celebrar operaciones con terceros con el propósito de transmitir la propiedad de los diferentes lotes que componen el fraccionamiento.

ARTÍCULO 276 BIS XVIII.- El acuerdo de Autorización Consolidada del Proyecto Ejecutivo y Ventas deberá señalar:

- I.- La distribución de calles con sus dimensiones;
- II.- La dimensión y la superficie de los lotes;
- III.- Las especificaciones generales de cada tipo de servicio público;
- IV.- El programa de obras;
- V.- La descripción de la garantía concedida para asegurar la conclusión del programa de obras por ejecutar;
- VI.- La descripción y señalamiento de las áreas municipales y demás destinadas a vías, servicios y demás funciones públicas, de conformidad con esta Ley y la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, señalando las mismas como áreas de propiedad municipal; y
- VII.- La autorización para establecer relaciones con terceros con el propósito de transmitir la propiedad de los diferentes lotes que componen el fraccionamiento.

El acuerdo de Autorización Consolidada del Proyecto Ejecutivo y Ventas podrá constar en plano, mismo que se sellará y firmará de aprobación. En caso de constar en documento aparte, el plano deberá ser un anexo del mismo, formando ambos un solo documento. Esta autorización facultará al interesado a dar inicio a las obras contempladas en el programa de obras autorizado.

Una vez expedida la Autorización Consolidada del Proyecto Ejecutivo y Ventas el fraccionador deberá dar aviso a la oficina de catastro que corresponda e inscribir la autorización y sus planos anexos ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Con este acto se tendrán por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio y se tendrán por garantizadas las obligaciones según el tipo de desarrollo que se le haya autorizado considerando que el acuerdo de Autorización Consolidada del Proyecto Ejecutivo y Ventas obliga al interesado al cumplimiento de las obligaciones derivadas del programa de obras autorizado.

Con excepción de los servicios de seguridad pública y recolección de basura que deberán ser prestados por el municipio, la prestación de los servicios públicos corresponderá al desarrollador del fraccionamiento hasta en tanto se expida la constancia de terminación de obras y liberación de garantías.

ARTÍCULO 276 BIS XIX.- El trámite del acuerdo de Autorización Consolidada del Proyecto Ejecutivo y Ventas se integrará al de la etapa previa de Autorización Consolidada del Proyecto Urbanístico, utilizando los documentos de dicho expediente para la resolución del nuevo trámite. Únicamente se anexarán aquellos documentos que resulten necesarios en caso de haber cambiado la situación jurídica del predio o del interesado. Además, se deberá presentar a la autoridad municipal competente la siguiente documentación:

- I.- Solicitud correspondiente;
- II.- Documento que acredite el pago de las contribuciones a que esté sujeto el predio;
- III.- Constancia expedida por el Estado que acredite el cumplimiento de las aportaciones a que se refiere el artículo 143 de ésta Ley;
- IV.- Certificado de libertad de gravamen del predio, o en su caso, de gravamen y carta de autorización del acreedor, expedidos con no más de 90 días de anterioridad;
- V.- Avalúo Catastral;
- VI.- Fotografías que muestren la situación actual del predio y la fecha de la toma;
- VII.- Copia del acuerdo de Autorización Consolidada del Proyecto Urbanístico;
- VIII.- Estudio de mecánica de suelos con diseño de pavimentos elaborado por institución, asociación o laboratorio reconocidos;
- IX.- Plano con el diseño urbano del predio, que incluya:
 - a) El trazo y dimensiones de las calles,
 - b) La definición de las manzanas y su lotificación señalando las dimensiones y superficie de los lotes,
 - c) Las áreas de suelo para cesión municipal;
 - d) La zonificación autorizada;

e) Las especificaciones generales de cada tipo de servicio público; y

f) El cuadro de distribución de áreas;

X.- Copia del proyecto urbanístico del fraccionamiento con los sellos de aprobación de las autoridades correspondientes;

XI.- Copias de los proyectos de ingeniería urbana de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, nomenclatura y señalamiento vial y en su caso gas, autorizados por las dependencias públicas correspondientes;

XII.- Convenios de aportación con las dependencias que administran los servicios públicos y constancias del cumplimiento del pago y obligaciones por la prestación del servicio de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y movilidad;

XIII.- Programa y presupuesto de obra;

XIV.- La garantía hipotecaria o fianza a favor del Municipio en los términos del artículo 274 de esta Ley;

XV.- La manifestación de que conforme se avanza en la construcción de infraestructura, aquella que se encuentre lista para utilización se pondrá en operación de forma inmediata; y

XVI.- Las demás previstas en esta ley y demás disposiciones legales aplicables.

Los estudios de mecánica de suelos deberán ir firmados por el perito responsable de su emisión y el director responsable de la obra.

ARTÍCULO 276 BIS XX. A partir de la fecha de presentación de la solicitud del trámite y estando debidamente acompañada de la documentación requerida, completa y correcta, la autoridad deberá dar respuesta a la solicitud de Autorización Consolidada del Proyecto Ejecutivo y Ventas en un término máximo de 30 días hábiles.

ARTÍCULO 276 BIS XXI. La aplicación de garantías y las modificaciones que se soliciten a la Autorización Consolidada del Proyecto Ejecutivo y Ventas se sujetarán a las reglas previstas en la sección quinta de este Título.

ARTÍCULO 276 BIS XXII.- La Constancia de Terminación de Obras y Liberación de Garantías que se solicite para fraccionamientos que han sido autorizados de forma consolidada conforme a esta sección, seguirán el mismo procedimiento, condiciones y requisitos previstos en la Sección Séptima de este Título.

Sección Novena
Disposiciones Generales para los Fraccionamientos

ARTÍCULO 276 BIS XXIII.- Sin prejuicio de lo previsto por el artículo 251 de esta Ley, podrán obviarse algunas o todas las etapas de trámites que se refieren los artículos precedentes, cuando por las características, ubicación u otros motivos, el interesado estime conveniente integrarlas en una única instancia:

- I.- La factibilidad de fraccionar y urbanizar y los lineamientos generales de diseño urbano, el proyecto urbanístico y el plano de rasantes;
- II.- El proyecto ejecutivo y la de autorización de ventas; y,
- III.- La autorización de ventas, la constancia de terminación de las obras y la liberación de garantías.

En estos casos, el interesado deberá cumplir con los requisitos establecidos para cada una de las autorizaciones que solicita en los términos previstos en esta ley. Cuando se realice esta tramitación simultánea, no deberá duplicarse la información requerida, pues se integrará un solo expediente para todos los trámites solicitados. El interesado deberá acompañar a la solicitud un escrito en el que señale las condiciones que hacen factible la tramitación simultánea.

ARTÍCULO 276 BIS XXIV.- Vigencias.- Las autorizaciones a que se refiere este capítulo, tendrán las siguientes vigencias:

I.- En fraccionamientos que se desarrolle en una etapa, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano, y el proyecto urbanístico, y el plano de rasantes tendrán en su conjunto una vigencia que no deberá exceder del término de cinco años y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de factibilidad de urbanización.

La autorización del proyecto ejecutivo, tendrá una vigencia indefinida.

II.- Tratándose de fraccionamientos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores:

a) Se tramitará para todo el fraccionamiento la factibilidad de fraccionar y urbanizar, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, debiéndose señalar en este último las etapas o sectores en que habrá de desarrollarse. Estas autorizaciones en su conjunto tendrán una vigencia que no deberá exceder del término de tres años y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización de la factibilidad de urbanización.

Las tres autorizaciones referidas en el párrafo anterior, continuarán vigentes durante el desarrollo

de cada una de las etapas o sectores, siempre que éstas se realicen de manera continua, debiéndose observar lo dispuesto en el inciso c) de esta fracción;

b) Las autorizaciones del plano de rasantes, se solicitarán de manera sucesiva por cada una de las etapas o sectores a desarrollar, y tendrán una vigencia de dos años contados a partir de la notificación del acuerdo de autorización;

c) La vigencia del proyecto ejecutivo aprobado para cada etapa será indefinida. Una vez que se ha obtenido la aprobación del proyecto ejecutivo de al menos una de las etapas, las autorizaciones previas comunes para todo el fraccionamiento se considerarán con vigencia indefinida, con excepción de la de rasantes, que deberá tramitarse para cada etapa y tendrá una vigencia de dos años conforme a la fracción II inciso b) de este artículo; y

d) En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas, los proyectos urbanísticos y en consecuencia los rasantes, proyecto ejecutivo y ventas de los sectores no iniciados, deberán ser adecuadas a las nuevas disposiciones.

III.- En los fraccionamientos señalados en las fracciones I y II de este artículo:

a) La solicitud de aprobación de cada una de las autorizaciones de desarrollo urbano, deberá llevarse a cabo durante la vigencia de la autorización de la etapa inmediata anterior respectiva exigida para el otorgamiento de la misma; y

b) Las vigencias de las autorizaciones incluyen las modificaciones a que se refiere el artículo 252 de esta Ley.

IV.- Cuando los Planes de Desarrollo Urbano sufran modificaciones, la autoridad municipal podrá convocar a los desarrolladores de fraccionamientos ya autorizados en proceso conforme a lo siguiente:

a) Convocará únicamente a los desarrolladores de aquellos fraccionamientos que impliquen adecuaciones relativas a la infraestructura pluvial o a las vialidades principales o colectoras;

b) La convocatoria deberá realizarse dentro de los 90 días siguientes a la entrada en vigor del plan en cuestión;

c) La revisión tendrá por objeto acordar de forma voluntaria, los posibles ajustes a la infraestructura de movilidad, vial y pluvial; y

d) Quedan excluidas de esta revisión aquellas etapas de un fraccionamiento que han sido totalmente construidas.

ARTÍCULO 276 BIS XXV.- Los fraccionamientos podrán desarrollarse por etapas o sectores cuando el interesado lo requiera.

Las etapas de Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Fijación de Lineamientos

Generales de Diseño Urbano y la de Proyecto Urbanístico, serán comunes para todos los sectores o etapas. Cada uno de éstos, deberá tramitar individualmente las autorizaciones para las etapas subsecuentes.

La vigencia de estas autorizaciones se sujetará a lo dispuesto en el artículo 276 BIS XXIV.

Cuando el fraccionamiento se realice por etapas podrá solicitarse la Autorización Consolidada del Proyecto Urbanístico para todo el fraccionamiento, mientras que el resto de las autorizaciones para cada etapa podrán tramitarse ya sea de forma consolidada o individual.

ARTÍCULO 276 BIS XXVI.- Cuando un fraccionamiento en desarrollo se encuentre parcialmente habitado, el interesado podrá llevar a cabo entregas parciales de las obras de urbanización en los siguientes casos:

I.- Cuando se han concluido todas las obras correspondientes a una de las infraestructuras autorizadas en el proyecto ejecutivo; o

II.- Cuando en una porción continua que represente al menos el 25% del total de la superficie del fraccionamiento, se haya concluido todas las obras de urbanización autorizadas en el proyecto ejecutivo.

En ambos casos, se procederá a recibir la parte que corresponda en los términos de la Sección Séptima del presente Capítulo. Además, el interesado deberá presentar para su aprobación, un programa y calendario de trabajo de las obras restantes. A partir de su recepción el municipio deberá hacerse cargo de los servicios correspondientes a la infraestructura entregada.

ARTÍCULO 276 BIS XXVII.- Para transferir los derechos y obligaciones de un fraccionamiento, el interesado deberá contar con la autorización de la autoridad municipal correspondiente. A quien se transfieran los derechos y obligaciones, además de manifestar por escrito su anuencia, se subrogarán las obligaciones impuestas y deberán cumplirse las condiciones y requisitos establecidos en la autorización del fraccionamiento.

ARTÍCULO 276 BIS XXVIII.- Autorizado un fraccionamiento si se presentare alguna controversia de carácter judicial sobre el derecho de propiedad, respecto del inmueble objeto del mismo, la autoridad municipal ordenará la inmediata suspensión, tanto de las ventas como de las obras mientras se dicte, por la autoridad jurisdiccional correspondiente, la resolución definitiva que resuelva la controversia.

ARTÍCULO 276 BIS XXIX.- Cuando se lleve a cabo un fraccionamiento con el propósito de cumplir un fideicomiso, el fideicomitente, la fiduciaria en lo que corresponda y el fideicomisario tendrán responsabilidades solidarias de todas y cada una de las obligaciones señaladas en esta Ley.

La responsabilidad del fideicomitente en los fideicomisos traslativos de la propiedad solo será

exigible en el caso de que la propiedad revierta a su favor.

ARTÍCULO 276 BIS XXX.- Se podrá revocar, total o parcialmente, la autorización de un fraccionamiento a petición del representante legal con poder bastante y suficiente para tal efecto, cuando no se afecten intereses de terceros o de la colectividad, y no se hayan realizado actos o contratos definitivos de traslación de lotes.

ARTÍCULO 276 BIS XXXI.- La autoridad municipal competente no deberá dar trámite a solicitudes o documentos para aprobación de fraccionamientos en ninguna de las etapas establecidas en esta Ley, a persona física o moral que siendo propietaria de un predio, el cual haya sido invadido por particulares previamente, no acredite haber presentado denuncia o querella en contra de los presuntos invasores. Una vez acreditada la presentación de la denuncia o querella, la autoridad municipal competente, para iniciar dicho trámite, deberá esperar a que la resolución definitiva sea dictada por la autoridad jurisdiccional, sin perjuicio de que el particular cumpla con lo establecido en esta Ley.

ARTÍCULO 276 BIS XXXII.- Los notarios públicos, al autorizar actos o contratos relativos a lotes pertenecientes a un fraccionamiento, deberán constar y hacer mención del permiso para la venta de lotes y de su inscripción en Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

ARTÍCULO 277.- Cuando en un predio, exista diversidad de lineamientos y coeficientes que puedan ser redistribuidos para propiciar un proyecto más eficiente en la disposición de las edificaciones, los espacios abiertos y el contexto inmediato, el interesado podrá solicitar la autorización de un conjunto urbano.

Esta autorización tendrá por objeto definir la redistribución de los lineamientos y coeficientes aplicables al predio.

ARTÍCULO 278.- La autorización de Conjunto Urbano deberá contener:

- I.- La redistribución de los lineamientos y coeficientes que se autoriza;
- II.- Los beneficios que se generan con la redistribución solicitada;
- III.- Los lineamientos y coeficientes finales aplicables al predio después de la redistribución, detallándolo por porciones;
- IV.- El mecanismo de gestión común encargado de la materialización del conjunto urbano y de la administración de las áreas comunes;

V.- El señalamiento sobre los registros que serán necesarios cuando se utilicen los lineamientos y coeficientes autorizados.

VI.- El programa de obras y la autorización para la ejecución de las mismas,

VII.- Los planos de vinculación con las vías públicas existentes, así como la conexión con las redes de servicios públicos; y

VIII.- La definición de las vías públicas principales y el señalamiento de que se incorporan al patrimonio municipal.

Esta autorización deberá constar en todas las autorizaciones y licencias posteriores al conjunto urbano a fin de llevar el registro de las potencialidades correspondientes a cada porción del inmueble sobre el que se constituye el conjunto urbano. Así mismo deberá hacerse constar en las escrituras de transmisión de propiedad resultantes del conjunto urbano.

La autorización de Conjunto Urbano se hará constar en documento debidamente firmado y sellado al que se anexarán los planos que representen de forma gráfica lo autorizado. Ambos documentos integrarán uno sólo y deberán ser protocolizados en instrumento público, e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad en la sección auxiliar de propiedad.

ARTÍCULO 278 BIS.- Para obtener la autorización de conjunto urbano, el interesado deberá presentar a la autoridad municipal competente la siguiente documentación:

I.- Solicitud de autorización del conjunto urbano;

II.- Acreditar que está al corriente en el pago del impuesto predial;

III.- Documento que acredite el pago de los derechos correspondientes al trámite;

IV.- Avalúo Catastral;

V.- Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen;

VI.- Acreditar la personalidad jurídica;

VII.- Fotografías de la situación actual del predio;

VIII.- Plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan o Programa de Desarrollo Urbano vigente, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atravesen y colindren con el predio, la topografía del polígono y las curvas de nivel a cada metro;

IX.- Los estudios de impacto ambiental que procedan de acuerdo a la normatividad aplicable, indicando las medidas de mitigación;

X.- Estudio del impacto vial del proyecto, indicando las medidas de mitigación que se proponen;

XI.- Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como de alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación;

XII.- Las soluciones para la prestación de los servicios de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial y servicios de energía eléctrica. Cuando se pretenda que estos sean prestados por organismos públicos, deberá acompañar los acuerdos de factibilidad expedidos por el órgano que corresponda;

XIII.- Plano con el diseño urbano maestro del predio, en el cual se indique el trazo de las calles principales, señalando cuáles serán públicas y cuáles privadas;

XIV.- Copias de los proyectos maestros de ingeniería urbana de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, gas, alumbrado público, nomenclatura y señalamiento vial, autorizados por las dependencias públicas correspondientes;

XV.- La política a seguir para la cesión de las áreas de destinadas a plazas, jardines o parques;

XVI.- Planos, programas y presupuestos de obra;

XVII.- Escrito en el que manifieste la redistribución de coeficientes y lineamientos que pretende, haciendo referencia al impacto positivo que el conjunto urbano tendrá en el entorno;

XVIII.- Documentación que acredite la existencia del mecanismo de gestión común encargado de la materialización del conjunto urbano y de la administración de las áreas comunes;

XIX.- Las demás que establezcan las disposiciones de carácter general que al efecto expidan los Ayuntamientos.

Los estudios de impacto vial, ambiental, geofísico, geológico e hidrológico deberán ir firmados por el perito responsable de su emisión y el director responsable de la obra. Los planos, programas y presupuestos de obra debidamente firmados por los propietarios o apoderados, así como los peritos responsables y el director responsable de obra.

ARTÍCULO 278 BIS I.- La solicitud para autorizar un conjunto urbano será revisada por el municipio, que podrá aprobarlo o en su caso señalar las observaciones y modificaciones que deberá plantear el interesado. Si señaladas y notificadas las modificaciones al proyecto transcurre un plazo de cuarenta y cinco días naturales sin tener respuesta del interesado, el proyecto se negará y será necesario reiniciar el trámite.

La cesión de áreas municipales se realizará en concordancia con la autorización del conjunto urbano, en los actos de autorización posteriores, independientemente de la naturaleza de éstos.

ARTÍCULO 278 BIS II.- Si la solicitud de autorización del conjunto urbano se presenta con toda la documentación requerida, la autoridad deberá dar respuesta en un plazo no mayor de 60 días hábiles contados a partir de la fecha de su presentación. Si transcurriera dicho plazo sin dictarse resolución, se entenderá por negada la autorización.

ARTÍCULO 278 BIS III.- La autorización de conjunto urbano, es irreversible mientras no se disuelva total o parcialmente el conjunto urbano. Únicamente podrá disolverse el conjunto urbano cuando la redistribución realizada sea susceptible de reversión para regresar al estado que guardaban previo a la constitución de conjunto urbano de conformidad con el artículo 216.

ARTÍCULO 278 BIS IV.- Los fraccionamientos que se desarrolleen dentro de un conjunto urbano, estarán sujetos a las mismas normas, restricciones y obligaciones que cualquier otra construcción o fraccionamiento de la misma naturaleza.

SECCIÓN PRIMERA DE LA CÉDULA INFORMATIVA DE ZONIFICACIÓN

ARTÍCULO 281 BIS.- La Cédula Informativa de Zonificación es un trámite optativo para los interesados. Será expedida por la autoridad municipal competente, de conformidad con esta Ley, y tendrá por objeto informar a los interesados los usos del suelo, la densidad de vivienda, el coeficiente de ocupación del suelo, el coeficiente de utilización del suelo y la altura de edificaciones y las restricciones que para un predio o inmueble determinado establezca el plan municipal de desarrollo urbano.

La Cédula Informativa de Zonificación no constituirá autorización alguna y tendrá únicamente carácter informativo.

Para su obtención, los interesados deberán presentar el plano de localización del predio y el comprobante del pago de derechos por el trámite. La autoridad municipal deberá dar respuesta a la solicitud en un plazo máximo de 7 días hábiles.

SECCIÓN SEGUNDA DE LA LICENCIA DE USO DE SUELO

ARTÍCULO 282.- ...

I y II.- ...

Tratándose de fraccionamientos, la licencia de uso de suelo se incluirá en la autorización del proyecto correspondiente, debiendo el interesado solicitar posteriormente la licencia de

construcción y en el caso de uso diferente al habitacional unifamiliar solicitar el uso de edificación para la función específica o giro particular de dicho uso del suelo.

SECCIÓN TERCERA DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

ARTÍCULO 288.- ...

I a III.- ...

IV.- ...

a) El estudio de impacto vial, cuando se trate de construcción nueva que se encuentre en terrenos no comprendidos dentro de un fraccionamiento o conjunto urbano autorizado, realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 187;

b) ...

V y VI.- ...

ARTÍCULO 292 BIS.- La vigencia de las Licencias de Construcción será la siguiente:

I.- Las licencias de construcción de casa habitación tendrán una vigencia de 5 años, mismos que podrán prorrogarse de forma indefinida siempre que el particular realice las acciones necesarias para resguardar la construcción y que ésta no se convierta en un riesgo para los vecinos colindantes.

II.- Tratándose de licencias para construcciones distintas a la casa habitación y que sean iguales o menores a 300 m², la vigencia será de 3 años. Se podrá prorrogar la vigencia por un periodo igual al original en una sola ocasión;

III.- Tratándose de licencias para construcciones distintas a la casa habitación y que sean mayores a 300 m² y de hasta 2,000 m², la vigencia será de 6 años. Se podrá prorrogar la vigencia siempre y cuando la vigencia total no exceda de los 10 años;

IV.- Tratándose de licencias para construcciones distintas a la casa habitación y que sean mayores de 2,000 m², la vigencia será de 9 años. Se podrá prorrogar la vigencia siempre y cuando la vigencia total no exceda de los 15 años.

En los trámites de prórroga, deberá propiciarse la eficiencia y simplificación administrativa, requiriendo al particular únicamente aquellos documentos indispensables para el trámite, recurriendo a los documentos que consten en los archivos de antecedente en el caso.

En todos los casos de prórroga, previa la autorización se requerirá verificar el avance de la obra para asegurar que la construcción se apegue al proyecto autorizado.

Para autorizar una prórroga, el interesado deberá proporcionar a la autoridad municipal las constancias de responsabilidad de obras, así como las extensiones de cobertura de los seguros de responsabilidad correspondientes al periodo de tiempo que se extiende.

Si la construcción no presenta variaciones al proyecto original autorizado, no serán necesarios documentos adicionales a los antes citados.

Cuando el proyecto amparado por una licencia de construcción no se concluya durante la vigencia y prórrogas de dicha licencia, el interesado deberá presentar una nueva solicitud de licencia de construcción sujetándose a la zonificación y lineamientos de construcción vigentes al momento de la nueva petición.

SECCIÓN CUARTA DEL USO DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 293.- ...

I a V.- ...

Tratándose de fraccionamientos habitacionales unifamiliares previamente autorizados, deberá solicitarse posteriormente por el interesado, la licencia de uso de la edificación solo para aquéllas que difieran del uso habitacional unifamiliar, ya que éste será otorgado en la autorización del proyecto correspondiente.

ARTICULO 296. La licencia de uso de edificación perderá su vigencia, si se ejerce un uso distinto, al derecho por ella conferido.

ARTÍCULO 313.- Se crea el Centro de Colaboración Geoespacial que se constituye como un órgano de apoyo consultivo en materia de desarrollo urbano.

El Centro es una unidad administrativa con independencia técnica y de gestión, pero adscrita a la Dependencia Estatal competente en materia de desarrollo urbano. El Centro se integrará por:

- a) Un Director designado por el Gobernador del Estado;
- b) Cuatro vocales, uno que represente al sector privado inmobiliario, uno al sector social, y dos a los municipios. La selección de los vocales se realizará por invitación del Director. Los cargos de vocal, son honoríficos.

Corresponderá al Centro lo siguiente:

- I. Constituir y operar un sistema de información que permita la consulta y explotación de los datos relacionados con la zonificación, la obra pública, la utilización del suelo, la infraestructura y equipamiento urbano y demás información sobre los centros de población;
- II. La definición de los lineamientos, especificaciones y características técnicas que deberá tener la información geográfica y alfanumérica integrada en las bases de datos geográficas del propio Centro;
- III. El acopio y la sistematización de la información gráfica y alfanumérica relativa al desarrollo urbano y materias afines, para su difusión;
- IV. La coordinación con otras áreas, entidades, organismos y dependencias, tanto públicos como privados, con el fin de intercambiar y promover la generación, integración y actualización de información de carácter geográfico y alfanumérico para la planeación urbana y regional del Estado y los municipios;
- V. Brindar productos y servicios derivados de la información contenida en los Sistemas de Información del Centro de Colaboración Geoespacial, particularmente la relacionada con los contenidos de los planes de desarrollo urbano; y
- VI. La automatización de procesos y consulta remota de la información contenida en el Centro de Colaboración Geoespacial.

ARTÍCULO 315.- El Centro de Colaboración Geoespacial emitirá criterios, procesos y metodologías de carácter general a que se sujetarán las tareas de homologación, estandarización, integración y actualización de la información geográfica y alfanumérica sobre el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, así como las características y modalidades de presentación de los mismos; asimismo solicitará a las personas físicas y públicas y privadas, la aportación, con veracidad y oportunidad, de los datos para la integración de su sistema de información, mediante los formatos o cuestionarios correspondientes,

...

Las dependencias y entidades de la administración pública federal, estatal o municipal, que realicen obras de infraestructura urbana, deberán proporcionar al Centro de Colaboración Geoespacial, lo necesario a fin de integrar la información sobre las obras y proyectos al sistema de información.

Además, el Centro de Colaboración Geoespacial podrá solicitar a las dependencias y entidades de la administración pública federal, estatal o municipal, la información que generen relacionada con las materias objeto de esta Ley y resulte relevante para ser integrada a los planes, proyectos y programas de desarrollo urbano y regional. Las dependencias y entidades de los gobiernos estatal y municipal estarán obligadas a proporcionar la información que les sea solicitada en los términos de éste y el artículo anterior.

La violación a lo dispuesto en este precepto será sancionada de conformidad con lo establecido en la fracción XXII del artículo 50 y demás aplicables de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios de Nuevo León.

ARTÍCULO 342.- Se sancionará con multa al propietario o a los responsables solidarios en los siguientes casos:

I e incisos a) a c).- ...

II. ...

a) a m) ...

n) Cuando se realicen obras de construcción, urbanización y similares relativas a un fraccionamiento o conjunto urbano, sin contar con la factibilidad, licencia, permiso, o autorización correspondiente;

o) y p) ...

III. ...

a) ...

b) Cuando se realice o promueva la venta de lotes, predios y edificaciones de un fraccionamiento, sin contar con la licencia, permiso o autorización correspondiente; o

c) Cuando se realicen fraccionamientos, conjuntos urbanos o urbanizaciones sin contar con la debida autorización.

ARTÍCULO 350.- ...

I a VIII. ...

IX. Cuando a pesar de haberles sido requerido el cumplimiento, los propietarios o poseedores de inmuebles se rehúsen, incumplan, o cumplan parcialmente, sin causa legal que lo justifique las obligaciones de dar, hacer o no hacer, en las condiciones de tiempo, modo y lugar que establezcan las resoluciones en materia de:

a) Polígonos de actuación o reagrupaciones parcelarias que impongan los planes o programas de desarrollo urbano aprobados

b) Los programas de obras de urbanización de fraccionamientos y conjuntos urbanos; o

c) Las reparaciones de fallas derivadas del incumplimiento en la calidad de las obras de

pavimentos, cordones, banquetas y sistema para el manejo integral de aguas pluviales.

ARTÍCULO 381.- La persona que considere que se han autorizado o se están llevando a cabo, construcciones, fraccionamientos, conjuntos urbanos, condominios cambios de usos del suelo o de uso de edificación, destinos del suelo, actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones de esta Ley, a los planes de desarrollo urbano aplicables, tendrá derecho a denunciar y exigir a la autoridad competente para que se dé inicio al procedimiento administrativo correspondiente y se lleven a cabo las suspensiones, demoliciones o modificaciones u otras medidas o sanciones, que sean necesarias para cumplir con los citados ordenamientos, cuando:

I. a IV y últimos dos párrafos ...

Sexto Transitorio.- ...

Los lotes que tengan pendientes superiores al 45% pero que se encuentren en fraccionamientos autorizados previa la entrada en vigor del presente ordenamiento, podrán ser sujetos de licencias de construcción y otras acciones de crecimiento. Las autorizaciones que se concedan se sujetarán a los lineamientos de construcción vigentes al momento de la solicitud que corresponda.

Los solicitantes, deberán presentar los estudios geológico e hidrometeorológico correspondientes al inmueble y a las obras que se pretenden. Además acompañarán la propuesta de obras y del proceso constructivo a desarrollar en el que se contemplen las acciones necesarias para mitigación de riesgos inherentes a la construcción.

Artículo Segundo.- De la Ley de Agua Potable y Saneamiento para el Estado de Nuevo León, se modifica el artículo 34 para quedar como sigue:

ARTICULO 34.- Las personas físicas o morales, fraccionadoras o urbanizadoras deberán tramitar ante el organismo operador el dictamen de factibilidad para la prestación del servicio de agua potable y drenaje sanitario. Una vez obtenido, y satisfechos los demás requisitos que determine la autoridad competente conforme a los ordenamientos jurídicos que rigen el desarrollo urbano, deberán construir por su cuenta las instalaciones internas y conexiones de agua potable y drenaje sanitario conforme al proyecto autorizado, así como las obras de infraestructura que en su caso se requieran, cuyo costo el interesado podrá derramar entre el área beneficiada en los términos del reglamento de esta Ley, salvo cuando el servicio sea operado por un concesionario quien tendrá las obligaciones inherentes al contrato de concesión. Las instalaciones mencionadas pasarán al dominio público para que se integren al patrimonio del organismo público operador que tenga a su cargo la operación y administración del servicio.

Articulo Tercero.- De la Ley de Catastro, se adiciona un artículo 29 BIS para quedar como sigue:

ARTICULO 29 BIS.- Los municipios deberán entregar los planes o programas de desarrollo urbano que se aprueben para efectos de incorporar la información sobre la zonificación al padrón catastral.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Este Decreto entrará en vigor a los 60 días naturales de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León.

SEGUNDO.- Se derogan todas las disposiciones que se opongan a lo establecido en el presente Decreto.

TERCERO.- Los procedimientos en trámite previo a la entrada en vigor de este Decreto, se continuarán tramitando bajo las normas aplicables al momento de su inicio.

En espera de que la presente iniciativa sea aprobada por esta H. Legislatura, en beneficio de los habitantes del Estado de Nuevo León, reiteramos la seguridad de nuestra consideración y respeto y quedamos a sus órdenes para participar en las mesas de trabajo y discusión de la presente iniciativa.

Monterrey, Nuevo León, a 21 de abril de 2016

