

Año: 2020

Expediente: 13290/LXXV

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXV Legislatura

PROMOVENTE: C. COSIJOPII MONTERO SÁNCHEZ,

ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA A DIVERSOS ARTÍCULOS DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

INICIADO EN SESIÓN: 22 de enero del 2020

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

C.P. Pablo Rodríguez Chavarría

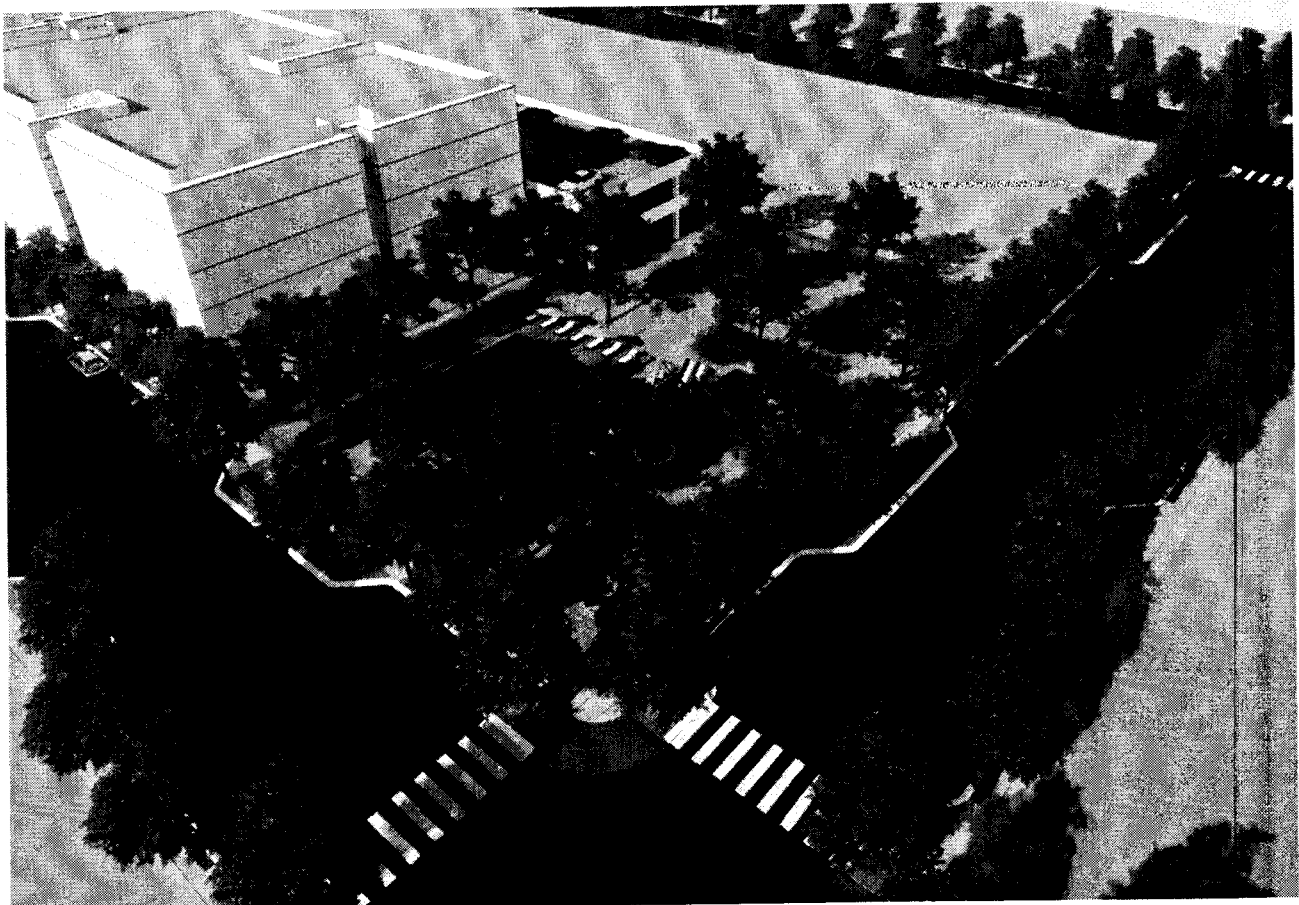
Oficial Mayor

PROPUESTA PARA LA RENOVACIÓN URBANA Y REDUCCIÓN DE PRECIOS DEL MERCADO DE VIVIENDA VERTICAL.



MODIFICACIÓN A LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

121386



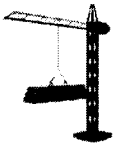
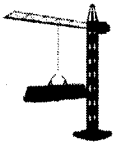
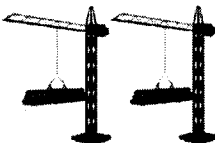


PROPUESTA: MODIFICACIÓN PARA LA RENOVACIÓN URBANA OBLIGATORIA Y REDUCCIÓN DE PRECIOS DE MERCADO DE VIVIENDA VERTICAL.

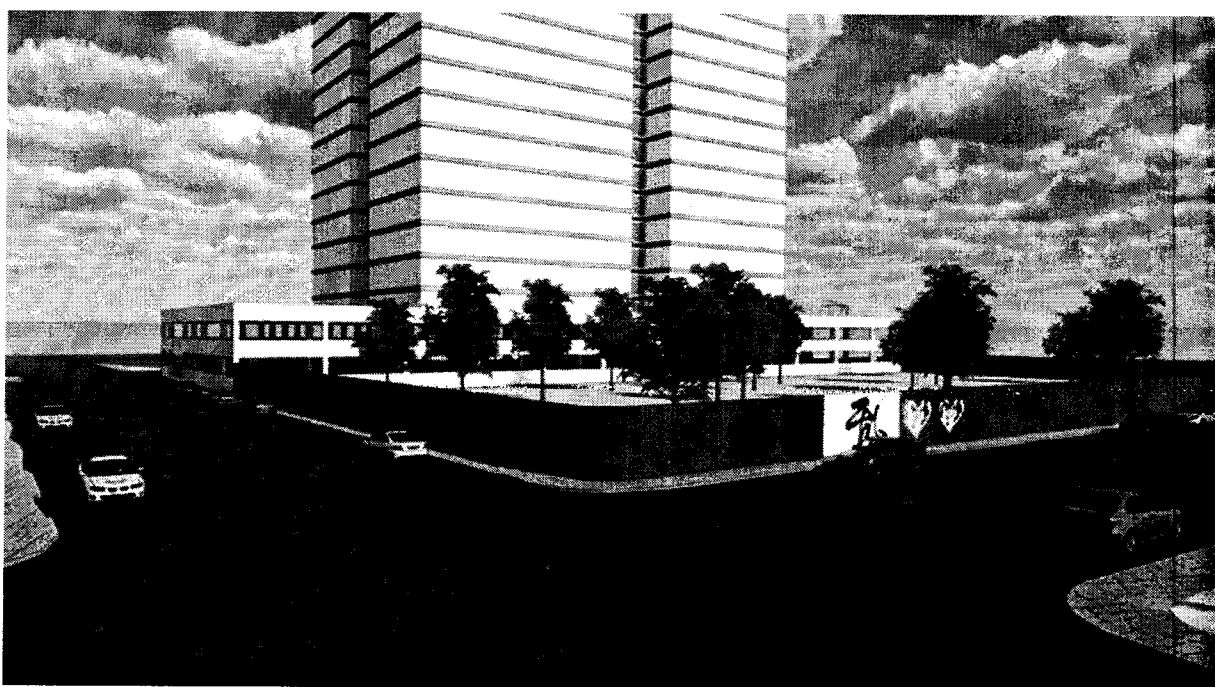
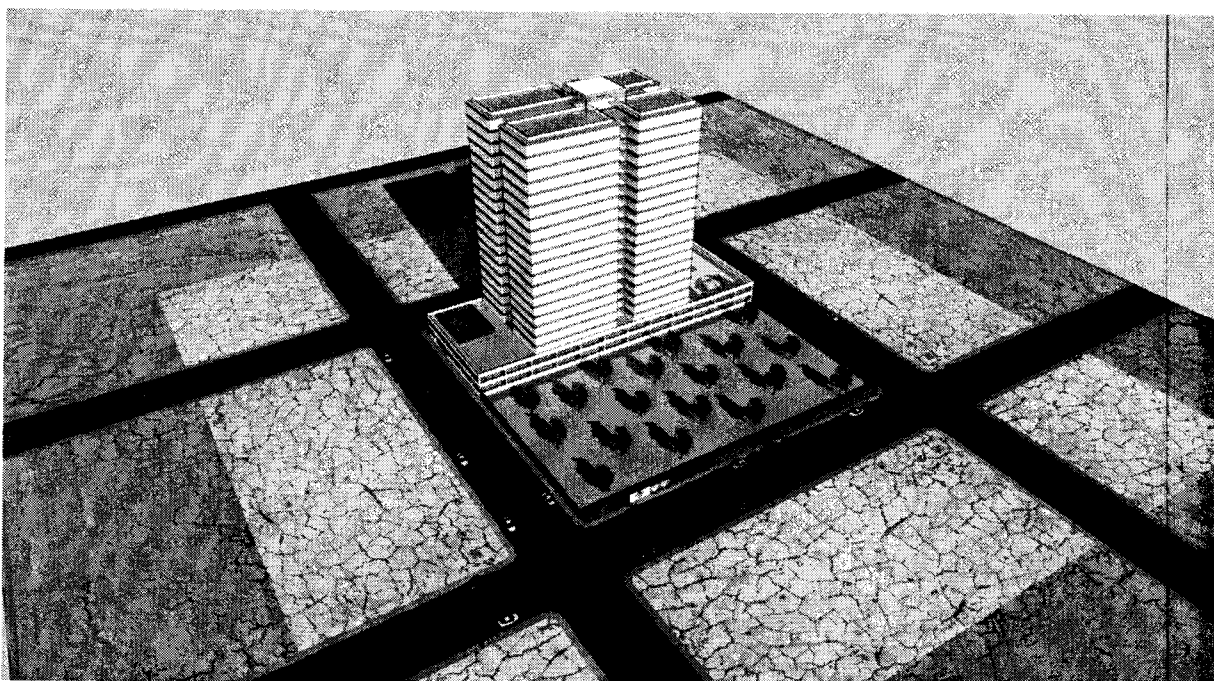
- La Ley de Desarrollo Urbano actual imposibilita que la clase media pueda comprar un departamento en edificios de proyectos verticales multifamiliares con altas densidades en la ciudad cuando el terreno no está impactado por la cesión de áreas municipales.
- Con la ley actual se deben de dejar 22m² de área de cesión municipal por vivienda. Lo que nos arroja que en altas densidades (Tipo L 250 VIV/HA) solicita la ley = $250 \times 22\text{m}^2 = 5,500 \text{ m}^2$ de área de cesión municipal por hectárea, esto es el 55% del terreno. El construir edificios y estacionamientos en el 45% del terreno implica construir más niveles y mayores alturas en el proyecto.
- Los costos de construcción aumentan exponencialmente a medida que aumentan las alturas de los edificios.
- Ejemplo:

ALTURA DEL EDIFICIO EN PISOS	COSTO X M2 DE CONSTRUCCIÓN
1 - 3	\$5,000
4 - 6	\$9,000
7 - 12	\$15,000
13 - 20	\$25,000
21 - 50	\$35,000

- Costos de maquinaria para subir los materiales de construcción al edificio durante el proceso de construcción.

NIVELES DE EDIFICIO	MESES DE EJECUCIÓN	MODELO DE MAQUINARIA PESADA	IMAGEN DE MAQUINARIA	COSTO PARA SUBIR MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN
1 a 3	6	Retroexcavadora		\$570,000.00
4 a 6	9	Manipulador telescópico		\$1,235,000.00
7 a 12	18	1 Grúa		\$14,400,000.00
13 a 20	24	1 Grúa		\$19,200,000.00
21 a 50	36	2 Grúas		\$57,600,000.00

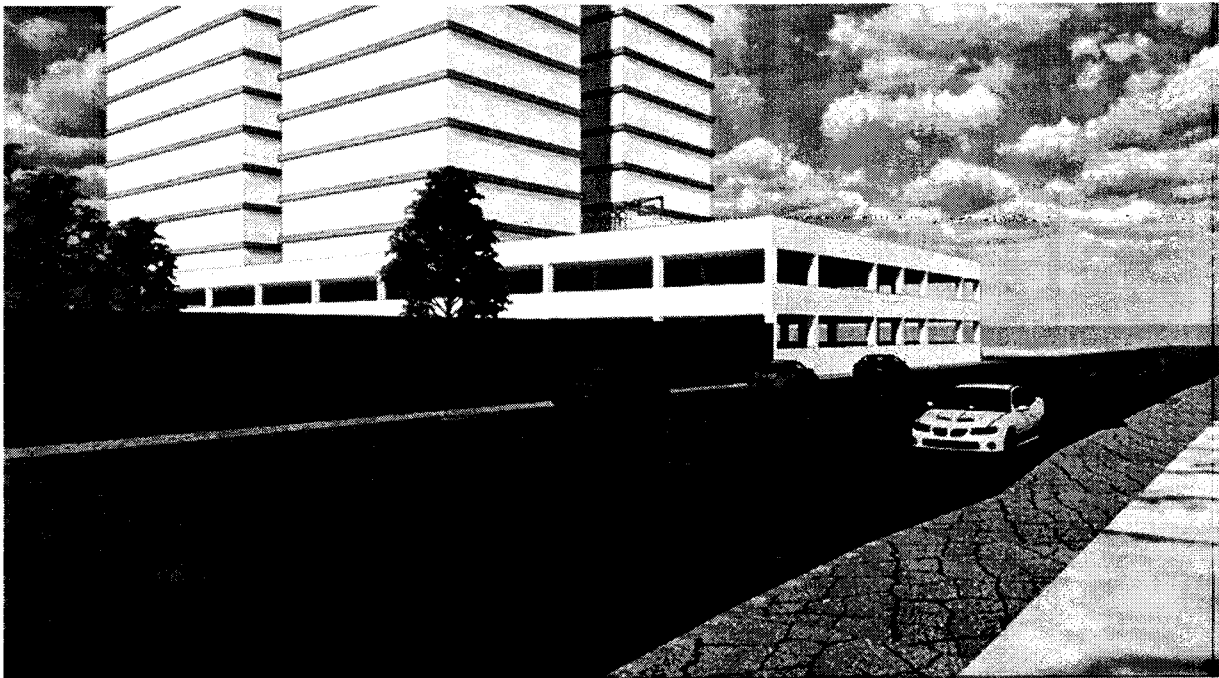
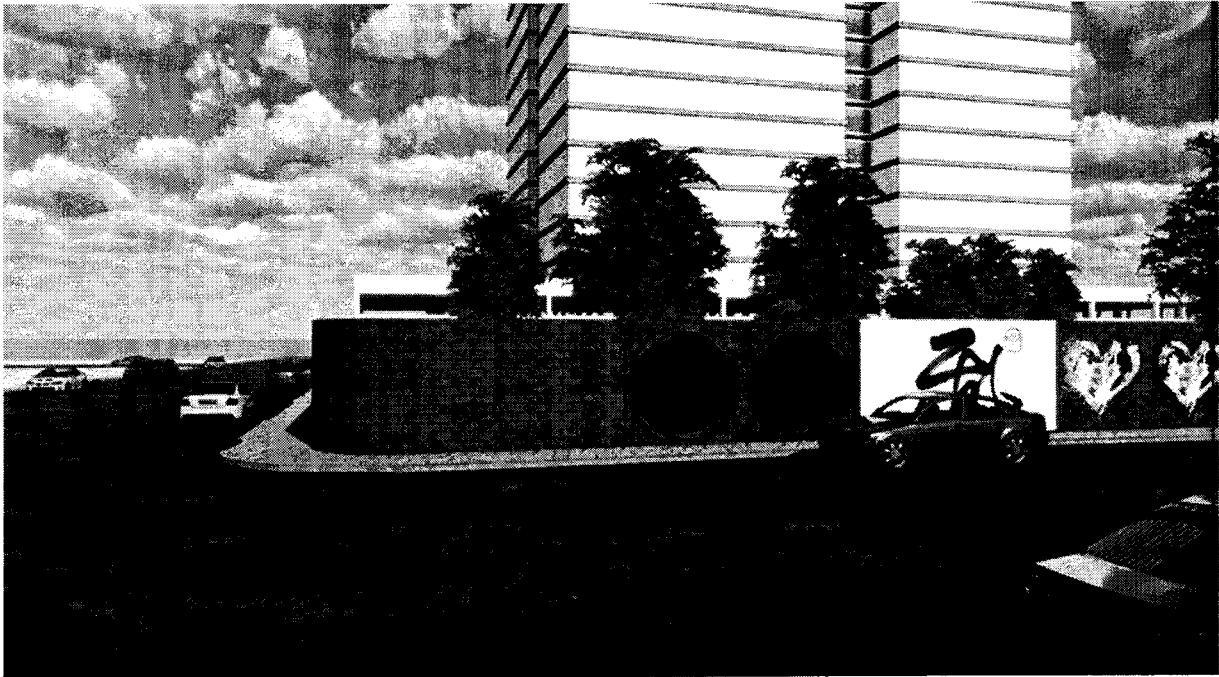
EJEMPLO DE COSTOS DE UN DEPARTAMENTO DE 100M2 EN UN EDIFICIO DE 22 NIVELES EN BASE A LA LEY ACTUAL CON UNA DENSIDAD DE 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA



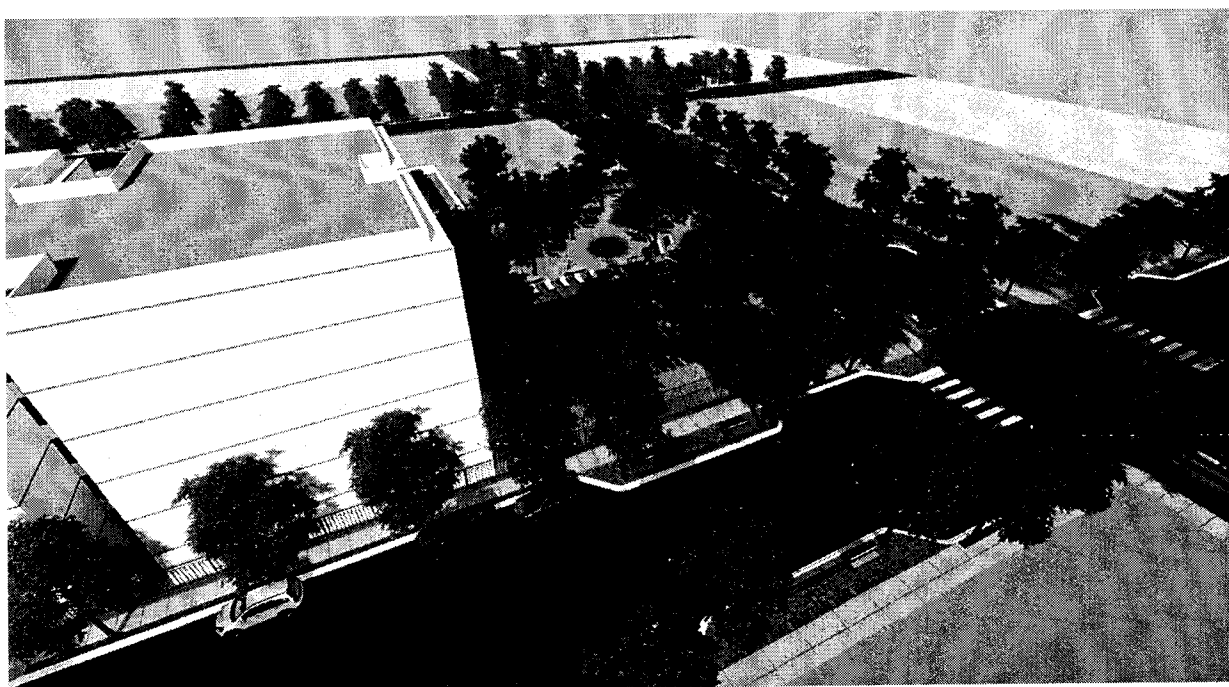
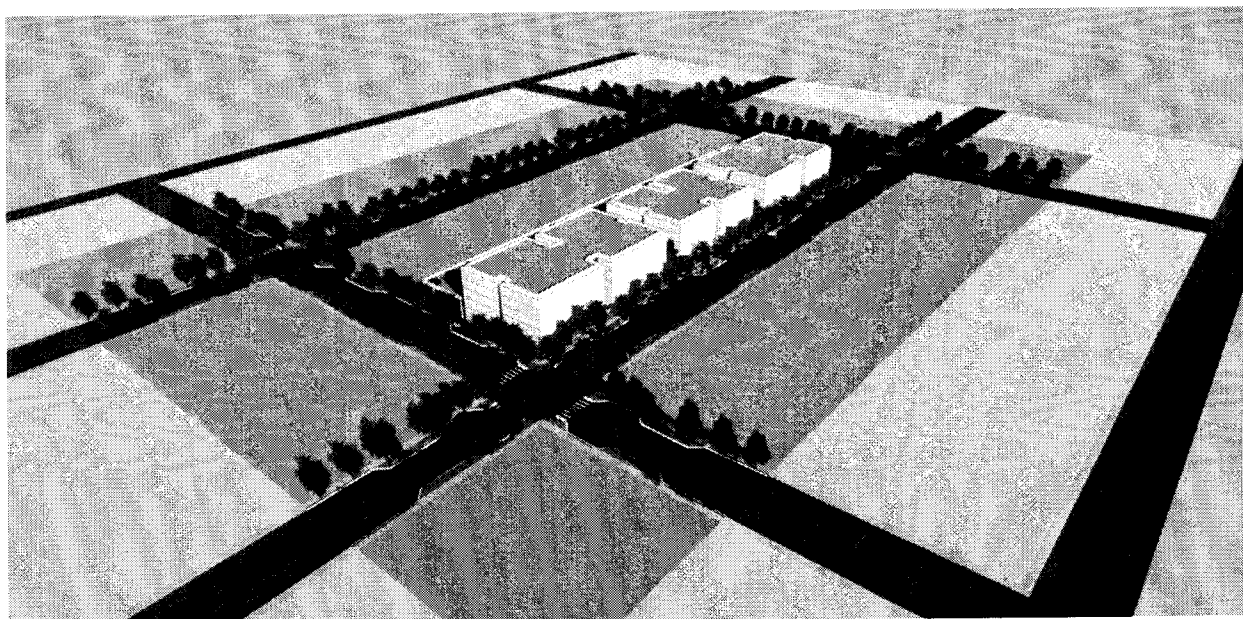
EJEMPLO DE COSTOS DE UN DEPARTAMENTO DE 100M2

COSTO DE TIERRA POR DEPARTAMENTO A $\\$8,000 \times 10,000\text{M}^2 / 250 \text{ DEPTOS} =$	\$ 320,000.00
COSTO DE CONSTRUCCION DEL DEPARTAMENTO DE 100M2 = $100 \times \\$35,000\text{M}^2 =$	\$ 3,500,000.00
VALOR DE CONSTRUCCION DEL DEPARTAMENTO DE 100M2 MAS VALOR DE LA TIERRA	\$ 3,820,000.00
VALOR DEL DEPARTAMENTO DE 100M2 MAS UTILIDAD DEL 20%	\$ 4,584,000.00

**EN BASE A LA LEY ACTUAL SE CONSTRUYE UNA BARDA ALREDEDOR DEL EDIFICIO,
COMO UNA FORTALEZA , ANTE LA DETERIORADA IMAGEN URBANA EXTERIOR.**



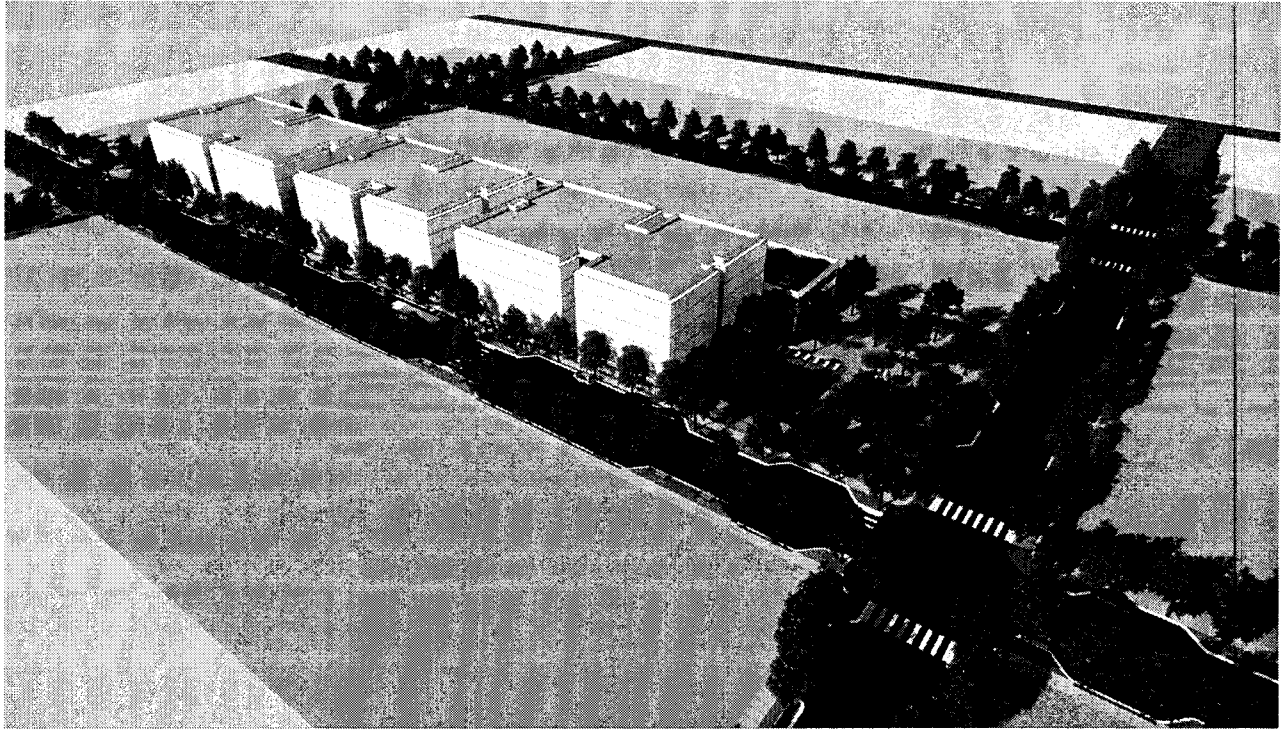
**EJEMPLO DE COSTOS DE UN DEPARTAMENTO DE 100M2
ANTE LA PROPUESTA DE LEY CON EDIFICACIONES DE 6 PISOS Y DENSIDAD DE 250
VIVIENDAS POR HECTÁREA**



EJEMPLO DE COSTOS DE UN DEPARTAMENTO DE 100M2

COSTO DE TIERRA POR DEPARTAMENTO A $\\$8,000 \times 10,000\text{M}^2 / 250 \text{ DEPTOS} =$	\$ 320,000.00
COSTO DE CONSTRUCCION DEL DEPARTAMENTO DE 100M2 = $100 \times \\$9,000\text{M}^2 =$	\$ 900,000.00
VALOR DE CONSTRUCCION DEL DEPARTAMENTO DE 100M2 MAS VALOR DE LA TIERRA	\$ 1,220,000
VALOR DEL DEPARTAMENTO DE 100M2 MAS UTILIDAD DEL 20%	\$ 1,464,000

EN BASE A LA PROPUESTA DE LEY SE RENOVARÁ EL ENTORNO URBANO PARA TENER UNA MEJOR CALIDAD DE VIDA EN LOS ALREDEDORES DEL DESARROLLO IMPACTANDO POSITIVAMENTE EN LA SOCIEDAD.



EJEMPLOS DE EDIFICIOS DE 6 NIVELES EN EUROPA



Edificio en el centro de Barcelona



Edificio en el centro de Madrid



Edificio en el centro de Barcelona



Edificio en el centro de Milán



Edificio en el centro de Paris

Entre más alto es el edificio, se vuelven menos accesibles los departamentos para la población general, ya que el costo de construcción aumenta exponencialmente con las alturas.

Las alturas más convenientes para re-densificar una ciudad es con edificios de 6 niveles; Barcelona, Milán, Paris, Madrid etc.

Para lograr esta densificación y poder ejecutar programas de renovación urbana se propone la siguiente modificación a la “LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN” :

PROPUESTA PARA MODIFICAR LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN

LEY ACTUAL

Artículo 210.- (VER IMAGEN A)

Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas por el presente artículo deberán ceder gratuitamente al Municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, las siguientes superficies de suelo, denominadas Áreas de Cesión Municipal:

II.-Fraccionamientos-habitacionales multifamiliares de urbanización inmediata y progresiva: el 17%-diecisiete por ciento del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40% -cuarenta por ciento deberá destinarse al mismo uso o a la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

El 30% de suelo cedido en fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se podrá destinar para jardines ubicados en camellones y rotondas de 4 -cuatro metros de ancho o de diámetro como mínimo, o anchuras adicionales en las aceras, siempre y cuando esto sea en vías colectoras o menores, y no podrá ser contabilizado como parte de su derecho de vía.

En conjuntos urbanos multifamiliares de urbanización inmediata de más de 50-cincuenta viviendas, se procurará que las áreas de cesión sean de polígonos de terrenos mayores a 1,000 metros cuadrados.

PROPUESTA: MODIFICACIÓN PARA LA RENOVACIÓN URBANA OBLIGATORIA Y REDUCCIÓN DE PRECIOS DE MERCADO DE VIVIENDA VERTICAL.

Artículo 210.- (VER IMAGEN B)

Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas por el presente artículo deberán ceder gratuitamente al Municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, las siguientes superficies de suelo, denominadas Áreas de Cesión Municipal:

II.-Fraccionamientos habitacionales multifamiliares de urbanización inmediata y progresiva: el 17%-diecisiete por ciento del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

En caso de proyectos con densidades menores de 115 Viv./ Ha. ,el desarrollador deberá cumplir con la formulas anteriormente descritas en el presente inciso.

Cuando el proyecto tenga una densidad igual o mayor a 115 Viv./Ha., se podrá destinar solo el 25% del terreno para área de cesión municipal, obligando al desarrollador a ejecutar un programa de renovación urbana del espacio público fuera del terreno a desarrollar y en proporción de 22 m2 de área a renovar por cada vivienda adicional a las 115 Viv./Ha. Este programa de renovación urbana se aplicará adicional al frente del terreno a desarrollar en cualquiera de los siguientes rubros:

A) Renovación de banquetas arboladas

B) Equipamiento urbano.

Podrá tener un radio de influencia de hasta 3 km. del predio a desarrollar y deberá ser aprobado por las dependencias municipales correspondientes. La renovación del frente del predio será obligación adicional del desarrollador a los lineamientos arriba descritos. Deberá de plantar un árbol nativo de al menos 3" de diámetro por cada 24m2 de banqueta regenerada. Así mismo el desarrollador deberá de construir una parada de autobús techada por cada 2,200 m2 del área regenerada. El área Verde (CAV) se incluye dentro del área de cesión Municipal.

Los desarrollos sujetos al presente lineamiento deberán destinar mínimo el 5% de las cuotas de mantenimiento mensual de su régimen en condominio para el mantenimiento de los rubros de renovación urbana arriba descritos en el espacio Público inmediato.

LEY ACTUAL

Artículo 210.- (VER IMAGEN A)

VII. Conjuntos urbanos habitacionales multifamiliares: 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.

El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas, las cuales podrán estar ubicadas dentro del área privada sujeta a régimen de propiedad en condominio; el otro 40%-cuarenta por ciento el Municipio podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública y deberá ubicarse fuera del área privada sujeta a régimen de propiedad en condominio con frente a vía pública.

PROPUESTA: MODIFICACIÓN PARA LA RENOVACIÓN URBANA OBLIGATORIA Y CONTENCIÓN DE PRECIOS DE MERCADO DE VIVIENDA VERTICAL.

Artículo 210.- (VER IMAGEN B)

VII. Conjuntos urbanos habitacionales multifamiliares: 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.

En caso de proyectos con densidades menores de 115 Viv./ Ha. ,el desarrollador deberá cumplir con la formulas anteriormente descritas en el presente inciso.

Cuando el proyecto tenga una densidad igual o mayor a 115 Viv/ha, se podrá destinar solo el 25% del terreno para área de cesión municipal, obligando al desarrollador a ejecutar un programa de renovación urbana del espacio público fuera del terreno a desarrollar y en proporción de 22 m2 de área a renovar por cada vivienda adicional a las 115 Viv./ha. Este programa de renovación urbana se aplicará adicional al frente del terreno a desarrollar en cualquiera de los siguientes rubros:

A) Renovación de banquetas arboladas

B) Equipamiento urbano.

Podrá tener un radio de influencia de hasta 3 km. del predio a desarrollar y deberá ser aprobado por las dependencias municipales correspondientes. La renovación del frente del predio será obligación adicional del desarrollador a los lineamientos ~~arriba descritos. Deberá de plantar un árbol nativo de al menos 3"~~ de diámetro por cada 24m2 de banqueta regenerada. Así mismo el desarrollador deberá de construir una parada de autobús techada por cada 2,200 m2 del área regenerada. El área Verde (CAV) se incluye dentro del área de cesión Municipal.

Los desarrollo sujetos al presente lineamiento deberán destinar mínimo el 5% de las cuotas de mantenimiento mensual de su régimen en condominio para el mantenimiento de los rubros de renovación urbana arriba descritos en el espacio Público inmediato.

LEY ACTUAL

Artículo 210.- (VER IMAGEN A)

XII.- Conjuntos urbanos mixtos: cederán en forma proporcional el 17% -diecisiete por ciento del área vendible, o 22 -veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

Las construcciones y edificaciones de tipo mixto que se desarrollen en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, cederán en forma proporcional el 17%-diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22 -veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

En los conjuntos urbanos de cualquier tipo, así como las construcciones y edificaciones no comprendidas en fraccionamiento autorizado, las áreas de cesión municipal resultantes se cederán sobre el terreno natural de acceso libre para el público.

Las áreas de cesión para destinos serán clasificadas conforme al artículo 143 de esta Ley, como áreas verdes formadas por plazas, jardines y lagunas.

El manejo de las aguas pluviales, indistintamente sobre el terreno natural o sobre losas, deberá captarse y conducirse a la red pública o al subsuelo mediante pozos de absorción.

Estas áreas de cesión, podrán diseñarse como plazas, jardines y lagunas, con la única restricción que, por lo menos el 30% deberán ser jardines.

Las áreas de cesión para destinos, serán transmitidas al Municipio al momento de inscribir en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León el Régimen de Condominio correspondiente.

PROPUESTA: MODIFICACIÓN PARA LA RENOVACIÓN URBANA OBLIGATORIA Y REDUCCIÓN DE PRECIOS DE MERCADO DE VIVIENDA VERTICAL.

Artículo 210.- (VER IMAGEN B y C)

XII. Conjuntos urbanos mixtos: cederán en forma proporcional el 17% -diecisiete por ciento del área vendible, o 22 -veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

Las construcciones y edificaciones de tipo mixto que se desarrollen en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, cederán en forma proporcional el 17%-diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22 -veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

En caso de proyectos con densidades menores de 115 Viv./Ha. ,el desarrollador deberá cumplir con la formulas anteriormente descritas en el presente inciso.

Cuando el proyecto tenga una densidad igual o mayor a 115 Viv./Ha., se podrá destinar solo el 25% del terreno para área de cesión municipal, obligando al desarrollador a ejecutar un programa de renovación urbana del espacio público fuera del terreno a desarrollar y en proporción de 22 m2 de área a renovar por cada vivienda adicional a las 115 Viv./Ha. Este programa de renovación urbana se aplicará adicional al frente del terreno a desarrollar en cualquiera de los siguientes rubros:

A) Renovación de banquetas arboladas

B) Vialidades-bacheo

C) Equipamiento urbano.

Podrá tener un radio de influencia de hasta 3 km. del predio a desarrollar y deberá ser aprobado por las dependencias municipales correspondientes. La renovación del frente del predio será obligación adicional del desarrollador a los lineamientos arriba descritos. Deberá de plantar un árbol nativo de al menos 3" de diámetro por cada 24m2 de banqueta regenerada. Así mismo el desarrollador deberá de construir una parada de autobús techada por cada 2,200 m2 del área regenerada. El área Verde (CAV) se incluye dentro del área de cesión Municipal.

Los desarrollo sujetos al presente lineamiento deberán destinar mínimo el 5% de las cuotas de mantenimiento mensual de su régimen en condominio para el mantenimiento de los rubros de renovación urbana arriba descritos en el espacio Público inmediato.

LEY ACTUAL

Artículo 210.-

Continuación Fracción XII

La Cesión a la que se refiere el presente artículo solo se hará por una sola ocasión y no podrá exigirse al propietario del predio cesión adicional a la realizada al haber llevado a cabo la acción de crecimiento urbano previamente autorizada.

En las densificaciones en fraccionamientos previamente autorizados, cuando se realicen cambios de uso de suelo diferente al habitacional, no será exigible el área de cesión.

En densificaciones ubicadas dentro de fraccionamientos previamente autorizados que impliquen nuevas construcciones se dejará área libre complementaria a razón del 8% -ocho por ciento sobre el área del predio libre de afectaciones, excepto en construcciones habitacionales de cuatro unidades o menos. El Área Libre Complementaria-ALC podrá ser de manera indistinta sobre terreno natural de acceso libre para el público. El Área Libre Complementaria-ALC no contará para el cálculo del área libre del Coeficiente de Ocupación de Suelo-COS y/o Coeficiente de Absorción y Área Verde-CAAV; Será área abierta fuera de construcción cerrada, pudiendo tener cubiertas.

Salvo las excepciones previstas de manera expresa en la Ley, las áreas de cesión serán inalienables, imprescriptibles e inembargables, no estarán sujetas a acción reivindicatoria, no podrán ser cubiertas en efectivo, no podrán ser objeto de enajenación o gravamen y sólo podrán utilizarse para los fines descritos en este artículo, y dependiendo el tipo de fraccionamiento de que se trate, por lo que no se deberá cambiar su destino, salvo cuando sea necesario realizar afectaciones con fines de utilidad pública, en cuyo caso la Autoridad Municipal deberá contar con el acuerdo respectivo del Cabildo, aprobado cuando menos por las dos terceras partes de sus integrantes.

PROPUESTA: MODIFICACIÓN PARA LA RENOVACIÓN URBANA OBLIGATORIA Y REDUCCIÓN DE PRECIOS DE MERCADO DE VIVIENDA VERTICAL.

Artículo 210.- (VER IMAGEN B y C)

Continuación Fracción XII

En los conjuntos urbanos de cualquier tipo, así como las construcciones y edificaciones no comprendidas en fraccionamiento autorizado, las áreas de cesión municipal resultantes se cederán sobre el terreno natural de acceso libre para el público.

Las áreas de cesión para destinos serán clasificadas conforme al artículo 143 de esta Ley, como áreas verdes formadas por plazas, jardines y lagunas.

El manejo de las aguas pluviales, indistintamente sobre el terreno natural o sobre losas, deberá captarse y conducirse a la red pública o al subsuelo mediante pozos de absorción.

Estas áreas de cesión, podrán diseñarse como plazas, jardines y lagunas, con la única restricción que, por lo menos el 30% deberán ser jardines.

Las áreas de cesión para destinos, serán transmitidas al Municipio al momento de inscribir en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León el Régimen de Condominio correspondiente.

La Cesión a la que se refiere el presente artículo solo se hará por una sola ocasión y no podrá exigirse al propietario del predio cesión adicional a la realizada al haber llevado a cabo la acción de crecimiento urbano previamente autorizada.

En estos casos se presentara un programa de renovación urbana del espacio público a razón de 22 m2 por vivienda.

Este programa de renovación urbana se aplicará adicional al frente del terreno a desarrollar en cualquiera de los siguientes rubros:

A) Renovación de banquetas arboladas

B) Equipamiento urbano.

Podrá tener un radio de influencia de hasta 3 km. del predio a desarrollar y deberá ser aprobado por las dependencias municipales correspondientes. Deberá de plantar un árbol nativo de al menos 3" de diámetro por cada 24m2 de banqueta renovada.

LEY ACTUAL

Artículo 210.-

Continuación Fracción XII

Cuando el Municipio pretenda otorgar alguna concesión sobre áreas para su uso, aprovechamiento o explotación a particulares o instituciones de derecho público o privado, además de lo establecido en el párrafo que antecede, será necesario contar con la aprobación del Congreso del Estado. Las áreas de cesión de fraccionamientos industriales podrán ser enajenadas o permutadas por los Municipios para el fin que resulte de mayor beneficio para el propio Municipio y sus habitantes, sin el requisito de aprobación del Congreso del Estado.

Las áreas municipales que no provengan de las cesiones enumeradas por este artículo y que pretendan ser enajenadas, el Municipio podrá realizar dicha enajenación en la plena autonomía que le confiere el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el artículo 132 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León.

Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas en el presente artículo que cedan gratuitamente al municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público parte de su inmueble, tendrán derecho conforme a las disposiciones fiscales federales aplicables, a acreditar el impuesto al valor agregado proporcional al porcentaje del área cedida.

PROPUESTA: MODIFICACIÓN PARA LA RENOVACIÓN URBANA OBLIGATORIA Y REDUCCIÓN DE PRECIOS DE MERCADO DE VIVIENDA VERTICAL.

Artículo 210.- (VER IMAGEN B y C)

Continuación Fracción XII

Los desarrollo sujetos al presente lineamiento deberán destinar mínimo el 5% de las cuotas de mantenimiento mensual de su régimen en condominio para el mantenimiento de los rubros de renovación urbana arriba descritos en el espacio Público inmediato.

En las densificaciones en fraccionamientos previamente autorizados, cuando se realicen cambios de uso de suelo diferente al habitacional, no será exigible el área de cesión.

En densificaciones ubicadas dentro de fraccionamientos previamente autorizados que impliquen nuevas construcciones se dejará área libre complementaria a razón del 8% -ocho por ciento sobre el área del predio libre de afectaciones, excepto en construcciones habitacionales de cuatro unidades o menos. El Área Libre Complementaria-ALC podrá ser de manera indistinta sobre terreno natural de acceso libre para el público. El Área Libre Complementaria-ALC no contará para el cálculo del área libre del Coeficiente de Ocupación de Suelo-COS y/o Coeficiente de Absorción y Área Verde-CAAV; Será área abierta fuera de construcción cerrada, pudiendo tener cubiertas.

Salvo las excepciones previstas de manera expresa en la Ley, las áreas de cesión serán inalienables, imprescriptibles e inembargables, no estarán sujetas a acción reivindicatoria, no podrán ser cubiertas en efectivo, no podrán ser objeto de enajenación o gravamen y sólo podrán utilizarse para los fines descritos en este artículo, y dependiendo el tipo de fraccionamiento de que se trate, por lo que no se deberá cambiar su destino, salvo cuando sea necesario realizar afectaciones con fines de utilidad pública, en cuyo caso la Autoridad Municipal deberá contar con el acuerdo respectivo del Cabildo, aprobado cuando menos por las dos terceras partes de sus integrantes.

Cuando el Municipio pretenda otorgar alguna concesión sobre áreas para su uso, aprovechamiento o explotación a particulares o instituciones de derecho público o privado, además de lo establecido en el párrafo que antecede, será necesario contar con la aprobación del Congreso del Estado. Las áreas de cesión de fraccionamientos industriales podrán ser enajenadas o permutadas por los Municipios para el fin que resulte de mayor beneficio para el propio Municipio y sus habitantes, sin el requisito de aprobación del Congreso del Estado.

PROPUESTA: MODIFICACIÓN PARA LA RENOVACIÓN URBANA OBLIGATORIA Y REDUCCIÓN DE PRECIOS DE MERCADO DE VIVIENDA VERTICAL.

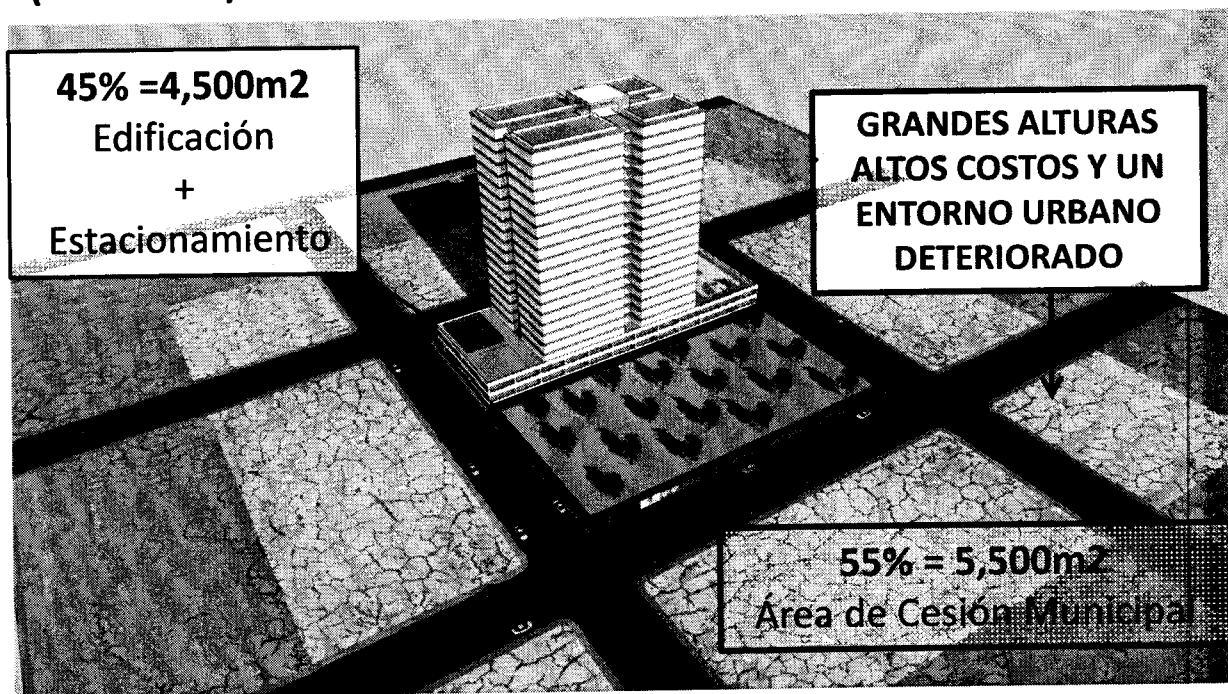
Artículo 210.- (VER IMAGEN B y C)

Continuación Fracción XII

Las áreas municipales que no provengan de las cesiones enumeradas por este artículo y que pretendan ser enajenadas, el Municipio podrá realizar dicha enajenación en la plena autonomía que le confiere el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el artículo 132 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León.

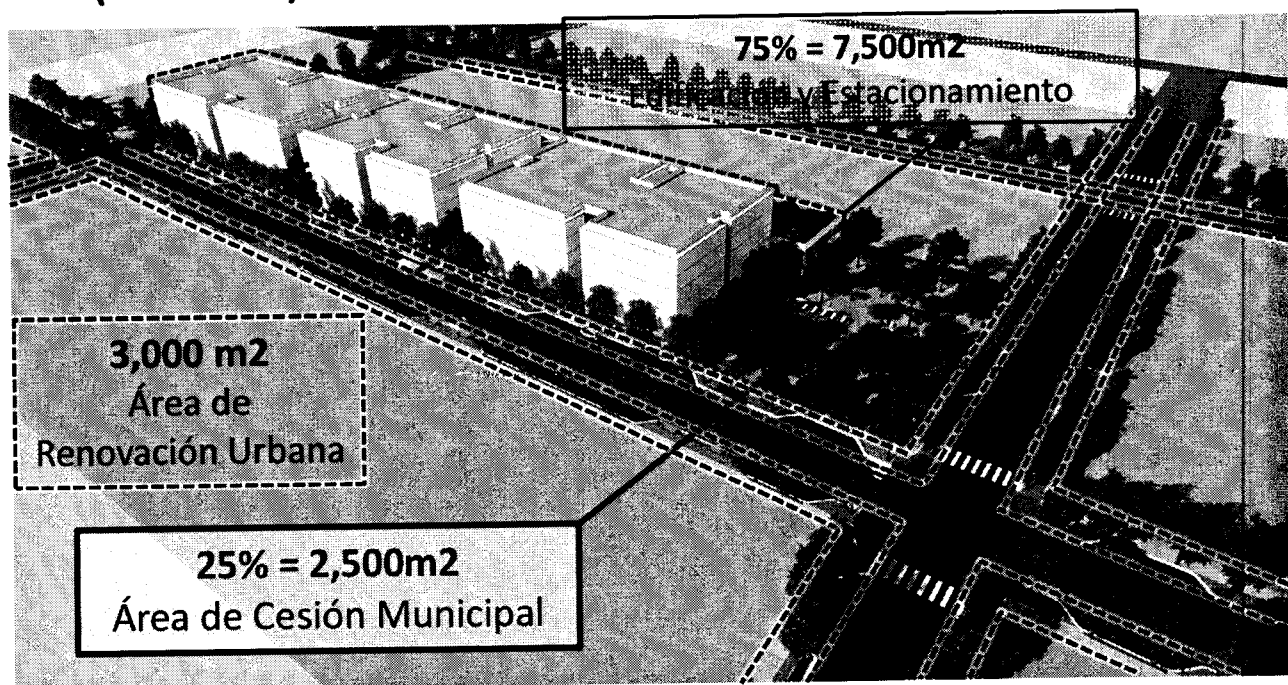
Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas en el presente artículo que cedan gratuitamente al municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público parte de su inmueble, tendrán derecho conforme a las disposiciones fiscales federales aplicables, a acreditar el impuesto al valor agregado proporcional al porcentaje del área cedida.

(IMAGEN A) LEY ACTUAL ART 210 FRACC. II



II.-Fraccionamientos-habitacionales multifamiliares de urbanización inmediata y progresiva: el 17%-diecisiete por ciento del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor

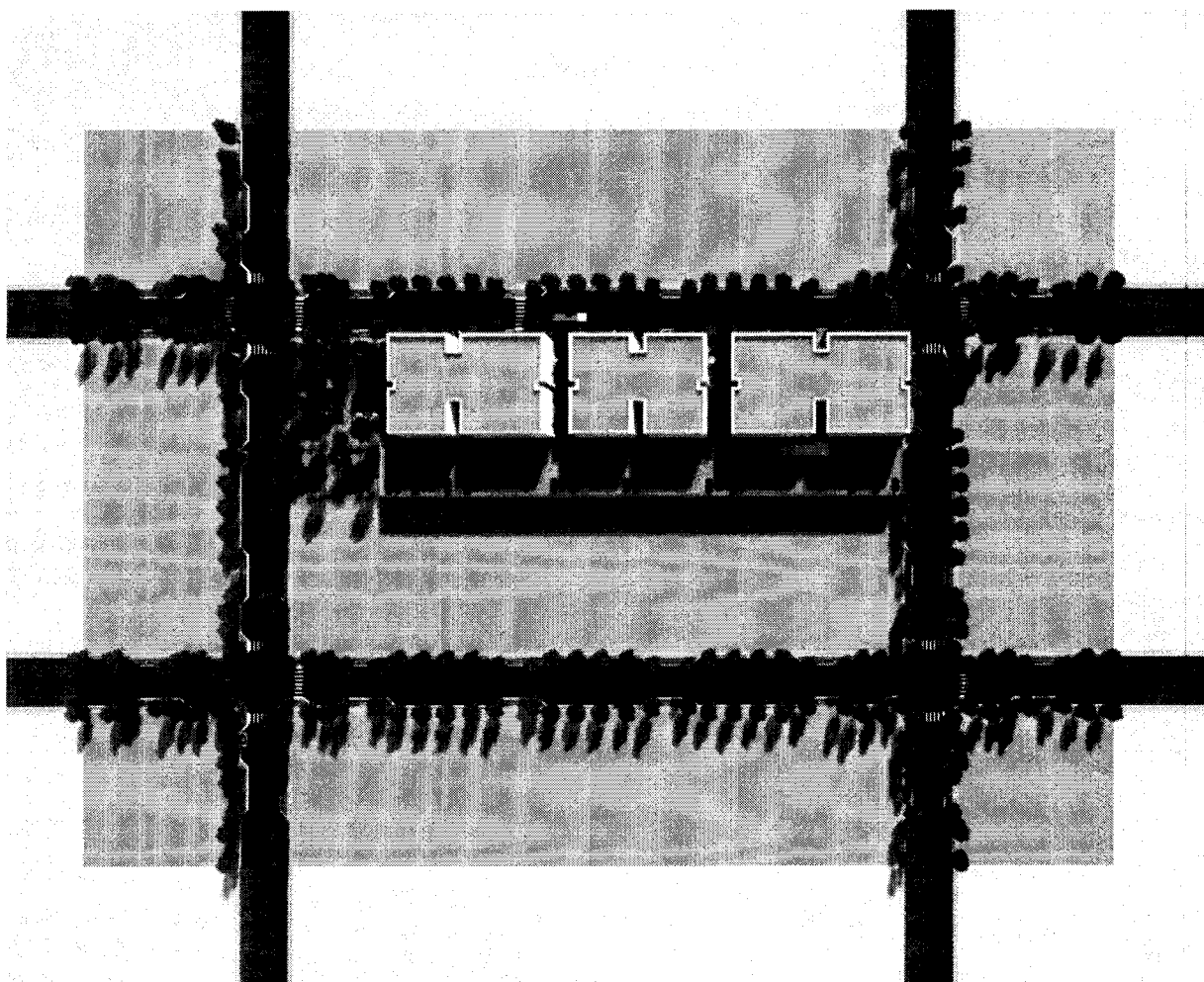
(IMAGEN B) LEY PROPUESTA PARA EL ART 210 FRACC. II



MENORES ALTURAS DE EDIFICIO, MENORES PRECIOS DE MERCADO Y UNA RENOVACIÓN URBANA QUE IMPACTA POSITIVAMENTE EN LA SOCIEDAD

II.-Cuando el proyecto tenga una densidad igual o mayor a 115 Viv/Ha, se podrá destinar solo el 25% del terreno para área de cesión municipal, obligando al desarrollador a ejecutar un programa de renovación urbana del espacio público fuera del terreno a desarrollar y en proporción de 22 m² de área a renovar por cada vivienda adicional a las 115 Viv./Ha. Este programa de renovación urbana se aplicará adicional al frente del terreno a desarrollar.

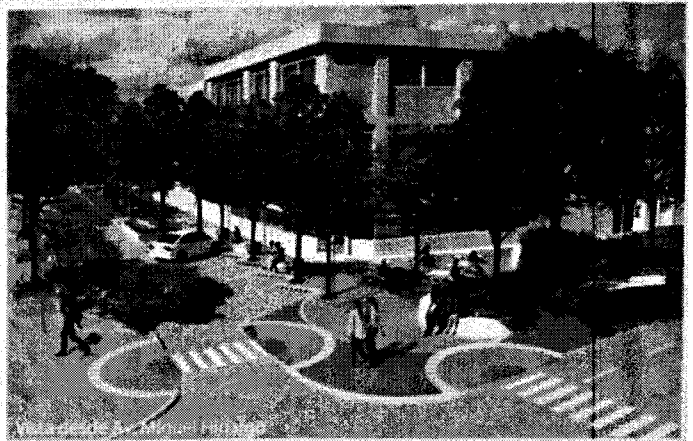
(IMAGEN C) LEY PROPUESTA PARA EL ART 210 FRACC. XII



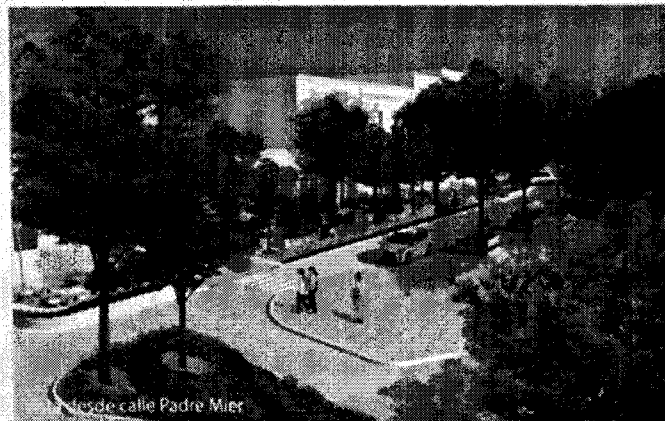
EJEMPLOS DE RENOVACIONES URBANAS EN ESPACIOS PÚBLICOS.



Vista de calle Padre Mier cruz con calle Zarco



Vista desde Av. Miguel Hidalgo



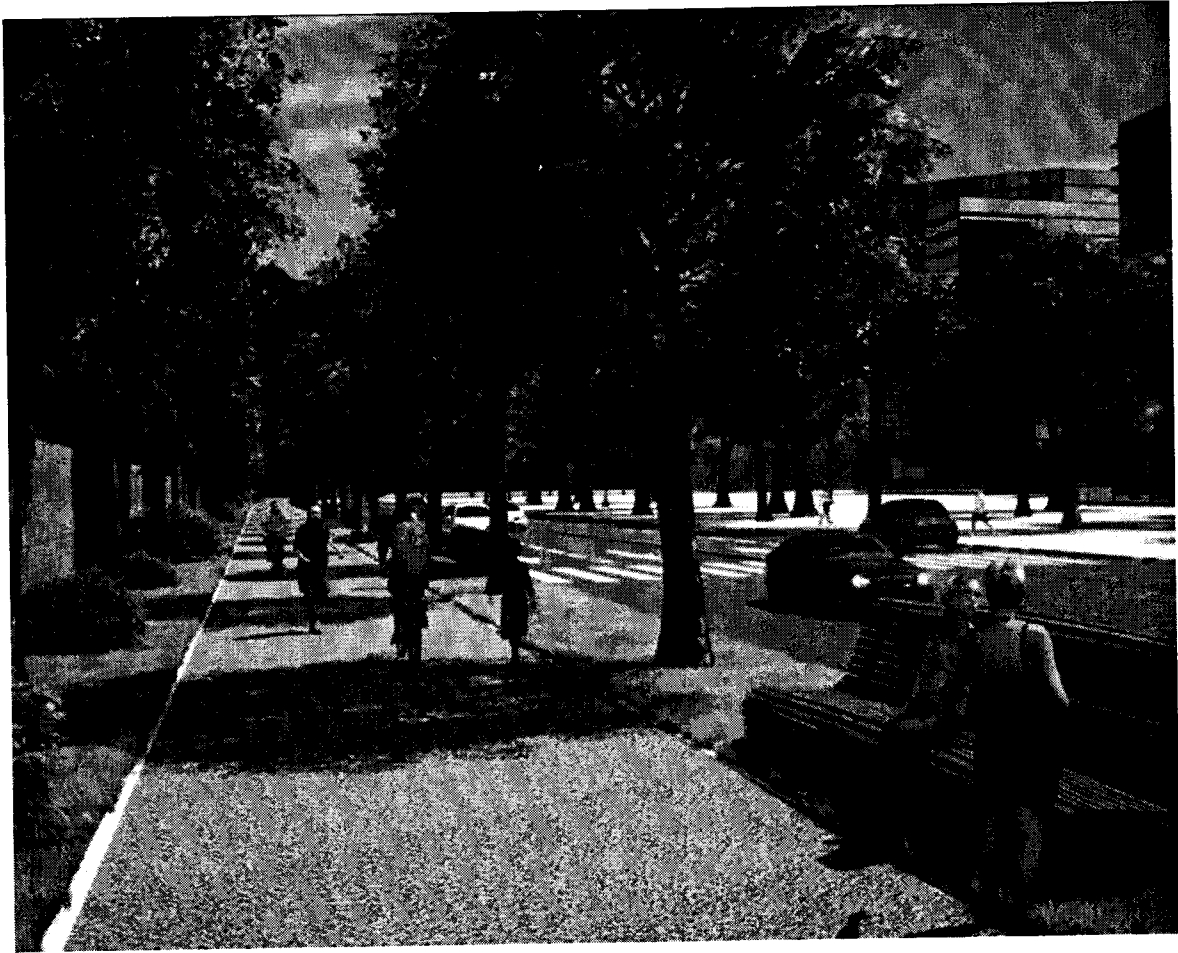
Vista de calle Padre Mier



Acceso desde Plaza Purísima



EJEMPLOS DE RENOVACIONES URBANAS EN ESPACIOS PÚBLICOS.



LEY ACTUAL

Artículo 212.-

En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:

I. Los predios habitacionales unifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 – trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente;

II. Los predios habitacionales multifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor;

III. Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7% -siete por ciento del área libre de afectaciones;

IV. Los predios mixtos cederán en forma proporcional conforme al artículo 210 de esta Ley; y

V. Las demás consideraciones sobre las áreas de cesión, se estará a lo previsto en el artículo 210 de esta Ley.

Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses.

Tratándose de cesión, esta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales; en el caso de pago en efectivo, este deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes.

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

LEY PROPUESTA

Artículo 212.-

En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:

I. Los predios habitacionales unifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 – trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente;

II. Los predios habitacionales multifamiliares, deberán hacer la cesión municipal correspondiente conforme a lo dispuesto en el artículo 210 de esta Ley.

III. Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7% -siete por ciento del área libre de afectaciones;

IV. Los predios mixtos cederán en forma proporcional conforme al artículo 210 de esta Ley; y

V. Las demás consideraciones sobre las áreas de cesión, se estará a lo previsto en el artículo 210 de esta Ley.

Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses.

Tratándose de cesión, esta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales; en el caso de pago en efectivo, este deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes.

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

LEY ACTUAL

Artículo 140.-

En las zonas secundarias urbanizables donde aplica predominantemente el uso de suelo habitacional, se podrán tener, conforme lo prevean los planes o programas de desarrollo urbano, los siguientes tipos de densidades brutas máximas permitidas:

I. Densidad Tipo A: hasta 1 una vivienda por hectárea;

II. Densidad Tipo B: hasta 5 cinco viviendas por hectárea;

“2017, CENTENARIO DE LAS CONSTITUCIONES”

Decreto Núm. 312 expedido por la LXXIV Legislatura

III. Densidad Tipo C: hasta 15 quince viviendas por hectárea;

IV. Densidad Tipo D: hasta 30 treinta viviendas por hectárea;

V. Densidad Tipo E: hasta 45 cuarenta y cinco viviendas por hectárea;

VI. Densidad Tipo F: hasta 60 sesenta viviendas por hectárea;

VII. Densidad Tipo G: hasta 75 setenta y cinco viviendas por hectárea;

VIII. Densidad Tipo H: hasta 90-noventa viviendas por hectárea;

IX. Densidad Tipo I: hasta 120- ciento veinte viviendas por hectárea;

X. Densidad Tipo J: hasta 150 ciento cincuenta viviendas por hectárea;

XI. Densidad Tipo K: hasta 200 doscientas viviendas por hectárea; y

XII. Densidad Tipo L: hasta 250 doscientas cincuenta viviendas por hectárea.

LEY PROPUESTA

Artículo 140.-

En las zonas secundarias urbanizables donde aplica predominantemente el uso de suelo habitacional, se podrán tener, conforme lo prevean los planes o programas de desarrollo urbano, los siguientes tipos de densidades brutas máximas permitidas:

I. Densidad Tipo A: hasta 1 una vivienda por hectárea;

II. Densidad Tipo B: hasta 5 cinco viviendas por hectárea;

“2017, CENTENARIO DE LAS CONSTITUCIONES”

Decreto Núm. 312 expedido por la LXXIV Legislatura

III. Densidad Tipo C: hasta 15 quince viviendas por hectárea;

IV. Densidad Tipo D: hasta 30 treinta viviendas por hectárea;

V. Densidad Tipo E: hasta 45 cuarenta y cinco viviendas por hectárea;

VI. Densidad Tipo F: hasta 60 sesenta viviendas por hectárea;

VII. Densidad Tipo G: hasta 75 setenta y cinco viviendas por hectárea;

VIII. Densidad Tipo H: hasta 90-noventa viviendas por hectárea;

IX. Densidad Tipo I: hasta 120- ciento veinte viviendas por hectárea;

X. Densidad Tipo J: hasta 150 ciento cincuenta viviendas por hectárea;

XI. Densidad Tipo K: hasta 200 doscientas viviendas por hectárea; y

XII. Densidad Tipo L: será supeditada conforme al artículo 210 fracción II, VII Y XII de la presente ley, obligando al desarrollador a ejecutar un programa de renovación urbana del espacio público fuera del terreno a desarrollar y en proporción de 22 m² de área a renovar por cada vivienda adicional a las 115 Viv./Ha.

LEY ACTUAL

Continuación Artículo 140.-

En los planes y programas de desarrollo urbano, tanto en las áreas urbanizables como en las áreas urbanizadas, la densidad expresada será Densidad Bruta de Viviendas por Hectárea.

En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbanizable, se autorizará la densidad bruta prevista en los planes.

En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbana o urbanizada, se hará referencia a la densidad bruta prevista y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75 -cero punto setenta y cinco.

En todo caso la aplicación de las densidades antes señaladas, deberá respetar las disposiciones que se establecen en esta Ley para las dimensiones de lote mínimo en uso de suelo habitacional.

El desarrollo podrá autorizarse bajo cualquiera de los usos habitacionales del suelo previstos en el artículo anterior, siempre y cuando no se exceda la densidad prevista en las fracciones anteriores.

Las densidades serán transferibles entre predios de un mismo Proyecto Urbanístico y/o Proyecto Arquitectónico.

En las zonas de conservación previstas en la zonificación secundaria de los planes y programas de desarrollo urbano, la densidad habitacional bruta máxima permitida será de 45 -cuarenta y cinco viviendas por hectárea.



21
2020

LEY PROPUESTA

Continuación Artículo 140.-

En los planes y programas de desarrollo urbano, tanto en las áreas urbanizables como en las áreas urbanizadas, la densidad expresada será Densidad Bruta de Viviendas por Hectárea.

En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbanizable, se autorizará la densidad bruta prevista en los planes.

En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbana o urbanizada, se hará referencia a la densidad bruta prevista y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75 -cero punto setenta y cinco.

En todo caso la aplicación de las densidades antes señaladas, deberá respetar las disposiciones que se establecen en esta Ley para las dimensiones de lote mínimo en uso de suelo habitacional.

El desarrollo podrá autorizarse bajo cualquiera de los usos habitacionales del suelo previstos en el artículo anterior, siempre y cuando no se exceda la densidad prevista en las fracciones anteriores.

Las densidades serán transferibles entre predios de un mismo Proyecto Urbanístico y/o Proyecto Arquitectónico.

En las zonas de conservación previstas en la zonificación secundaria de los planes y programas de desarrollo urbano, la densidad habitacional bruta máxima permitida será de 45 -cuarenta y cinco viviendas por hectárea.

Cosío Montano
21
2020



SIENDO LAS 12:38 HORAS CON _____ MINUTOS DEL DÍA 21
DEL MES DE ENERO DEL AÑO 2020, SE PRESENTÓ EN ÉSTA
OFICIALÍA MAYOR DEL H. CONGRESO DEL ESTADO EL
IDENTIFICÁNDOSE CON SU CREDENCIAL DE ELECTOR
_____ EXPEDIDA POR EL INSTITUTO
FEDERAL ELECTORAL, CUYA COPIA SE ANEXA **PARA RATIFICAR**
DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 105 DEL
REGLAMENTO PARA EL GOBIERNO INTERIOR DEL CONGRESO, EN
TODAS Y CADA UNA DE SUS PARTES, ESCRITO PRESENTADO CON
ESTA FECHA.

MONTERREY, N.L., A 21 DE ENERO DEL 2020



H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
LXXV LEGISLATURA

OFICIALÍA MAYOR

Oficio Núm. OM 973/LXXV

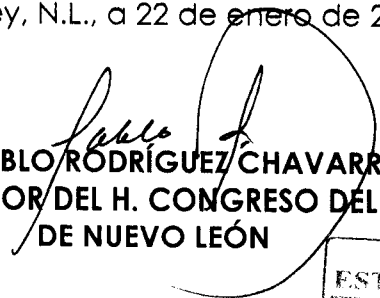
C. Dip. Nancy Aracely Olguín Díaz
Presidenta de la Comisión de Desarrollo Urbano
Presente.-

Por medio del presente, me permito informarle que en Sesión celebrada el día 22 de enero del presente año, el C. Presidente de la Diputación Permanente del H. Congreso del Estado, turnó a esta Comisión, que Usted preside, los siguientes asuntos:

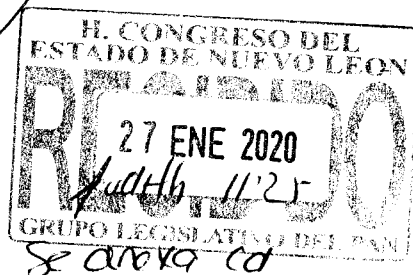
- Escrito presentado por los CC. Ing. Jaime Heliodoro Rodríguez Calderón, Gobernador Constitucional del Estado y Lic. Manuel Florentino González Flores, Secretario General de Gobierno, mediante el cual remiten las Observaciones al Decreto Núm. 256 que contiene la reforma a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y a la Ley de Hacienda del Estado, el cual fue turnado a las Comisiones unidas de Desarrollo Urbano y Presupuesto con el número de Expediente 13286/LXXV.
- Escrito presentado por el C. Cosijopii Montero Sánchez, mediante el cual presenta iniciativa de reforma a diversos artículos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, al cual le fue asignado el número de Expediente 13290/LXXV.

Reitero a Usted mi consideración y respeto.

ATENTAMENTE
Monterrey, N.L., a 22 de enero de 2020


C.P. PABLO RODRÍGUEZ CHAVARRÍA
OFICIAL MAYOR DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN

Anexo Cd con archivo electrónico
c.c.p. archivo





H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
LXXV LEGISLATURA

OFICIALÍA MAYOR

Oficio Núm. OM 1755/LXXV
Expediente 13290/LXXV

C. Cosijopii Montero Sánchez
Presente.-

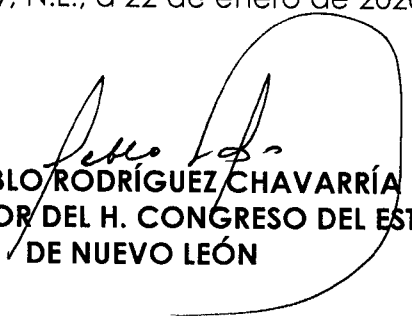
Con relación a su escrito, mediante el cual presenta iniciativa de reforma a diversos artículos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, me permito manifestarle que el C. Presidente de la Diputación Permanente del H. Congreso del Estado de Nuevo León, conoció de su escrito dictando el siguiente acuerdo:

"Tramite: De enterado y de conformidad con lo establecido en los Artículos 24 fracción III y 39 fracción IX del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso, se turna a la Comisión de Desarrollo Urbano."

Reitero a Usted mi consideración y respeto.

ATENTAMENTE

Monterrey, N.L., a 22 de enero de 2020


C.P. PABLO RODRÍGUEZ CHAVARRÍA
OFICIAL MAYOR DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN

Hernán Ibarra
05/02/20

c.c.p. archivo



H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
LXXV LEGISLATURA

OFICIALÍA MAYOR

Oficio Núm. OM 1755/LXXV
Expediente 13290/LXXV

C. Cosijopii Montero Sánchez
Presente.-

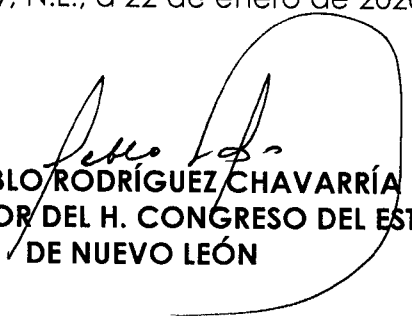
Con relación a su escrito, mediante el cual presenta iniciativa de reforma a diversos artículos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, me permito manifestarle que el C. Presidente de la Diputación Permanente del H. Congreso del Estado de Nuevo León, conoció de su escrito dictando el siguiente acuerdo:

"Tramite: De enterado y de conformidad con lo establecido en los Artículos 24 fracción III y 39 fracción IX del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso, se turna a la Comisión de Desarrollo Urbano."

Reitero a Usted mi consideración y respeto.

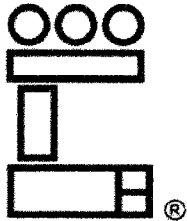
ATENTAMENTE

Monterrey, N.L., a 22 de enero de 2020


C.P. PABLO RODRÍGUEZ CHAVARRÍA
OFICIAL MAYOR DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN

Hernán Ibarra
05/02/20

c.c.p. archivo



COLEGIO DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.
SOCIEDAD DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.



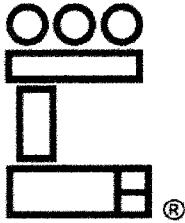
C. DIPUTADA MARÍA GUADALUPE RODRÍGUEZ MARTINEZ
C. Presidenta del H. Congreso del Estado de Nuevo León
Presente.-

CC. MIGUEL ÁNGEL LÓPEZ MÉNDEZ, JOSÉ LUIS SUÁREZ PIÑA, ARTURO LEDEZMA RODRÍGUEZ Y MARÍA NORA DE LOS ÁNGELES TOSCANO CAVAZOS, en nuestra calidad respectivamente como PRESIDENTE, SECRETARIO, CONSEJERO y CONSEJERA del Colegio de Arquitectos de Nuevo León A.C. y Sociedad de Arquitectos de Nuevo León A.C., respetuosamente comparecemos y exponemos que:

Con fundamento en lo dispuesto 46, 62, 68 y demás relativos de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, 51 a 59, 104 y demás relativos del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, ocurrimos a refrendar las consideraciones hechas a nombre del Colegio de Arquitectos de Nuevo León en las mesas de trabajo del día 6 de los corrientes, llevada a cabo de manera no presencial, por lo que nos servimos acompañar dicha intención por escrito ello **en relación a la Iniciativa de reforma a los Artículos 140, 210 y 212 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León presentada por los CC. Marco Antonio Salazar Peñuñuri, Ricardo Fautsch Garza y José Francisco Guajardo Valdez**, Presidentes de la Delegación Nuevo León, de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda, la Cámara de Propietarios del Estado de Nuevo León y la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, identificada con el EXP. 13763/LXXV, ello en los términos complementados con las correspondientes imágenes de apoyo, expuestos en la siguiente:

EXPOSICIÓN DE OBSERVACIONES

Preámbulo.- El Colegio de Arquitectos de Nuevo León, aprovecha para dirigirse a las agrupaciones detrás de la presente iniciativa y al ciudadano que la promueve a las y los Diputados miembros de la Comisión de Desarrollo Urbano de este H. Congreso del Estado de Nuevo León, a los y las demás legisladoras que integran la presente Legislatura y a todo aquel que por cualquier circunstancia haya alcanzado el presente documento, o su contenido, con el siguiente mensaje institucional:



COLEGIO DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.
SOCIEDAD DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.

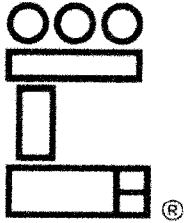
Esta asociación está comprometida con el futuro y el progreso. Entendemos que legislar en materia de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y actividades conexas, es un esfuerzo permanente, un proceso evolutivo de mejora continua que día tras día presenta nuevos desafíos y que requiere actualizarse periódicamente.

Como entidad de consulta, el CANL no solo cuenta con el más alto prestigio, seriedad y solvencia científica y profesional en esta entidad federativa en el ámbito de la Arquitectura sino también con una vocación de acompañar los cambios y actualizaciones a la legislación que demanda nuestra realidad urbana.

Pero dicho acompañamiento solamente puede concebirse cuando es genuino y está soportado en una realidad, una realidad que comienza desde el principio, desde la discusión del problema, exponiendo con franqueza los intereses públicos o privados y la pretensión que en realidad se busca deducir. De esa forma sería posible asumir la función de órgano consultor y abordar el o los temas correspondientes con actitud propositiva, lo que de ninguna manera es posible cuando se nos presenta un proyecto como en esta ocasión, algo ya hecho, completamente terminado, redactado e ingresado. En esta ocasión básicamente se nos presentan dos opciones categóricas, a saber "SÍ" y "NO".

En otras condiciones, diferentes a como sucedió aquí, muy probablemente el proyecto muy distinto, pero protegiendo los mismos valores de trasfondo que se busca proteger, sin la necesidad de aducir supuestos nobles propósitos que finalmente no se ven reflejados en la parte que oficialmente contiene el cambio, provocando con este solo hecho todas las suspicacias imaginables, tal como se hizo notar en las mesas de trabajo de 6 de noviembre de 2020, por una buena parte de los participantes que hicieron uso de la palabra.

Por lo anterior, reiterándoles por parte del CANL la firme intención institucional de acompañar el cambios y el camino hacia el urbanismo del futuro, siempre que nos sea solicitada nuestra participación en los términos señalados como verdadero órgano de consulta para el análisis, discusión e intercambio enriquecedor de ideas, en toda propuesta o iniciativa de Ley en las áreas propias de la arquitectura y ramas conexas.



COLEGIO DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.
SOCIEDAD DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.



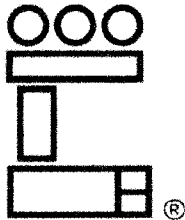
Me gustaría felicitar a las 3 cámaras que suscriben la propuesta, no solo por el interés que demuestra el hecho de promover una iniciativa ante el Congreso, sino por hacerlo presentando un proyecto claro en sus términos, claro respecto a sus intenciones, y a las pretensiones que la motivan, sin trucos, sin engaños y sobre todo, con un claro beneficio social.

Y bueno, el día que presenten una iniciativa con esas características, espero poder hacerlo; en esta ocasión el proyecto mismo me lo impide.

Ideal sería que hoy estuviéramos discutiendo una propuesta que, cuando menos, asomara un mínimo potencial para resolver alguna de las tantas problemáticas que aquejan a nuestro estado en materia de urbanismo, como son áreas verdes, infraestructura y equipamientos insuficientes, crecimiento desordenado y descontrolado, falta de vivienda asequible, falta de proximidad entre casa y trabajo, y muchos más. Sin embargo estamos, atorados discutiendo si autorizamos algo indeseable, que materialmente resultaría irrealizable y que nadie tiene el propósito de hacer en el corto, mediano o largo plazo.

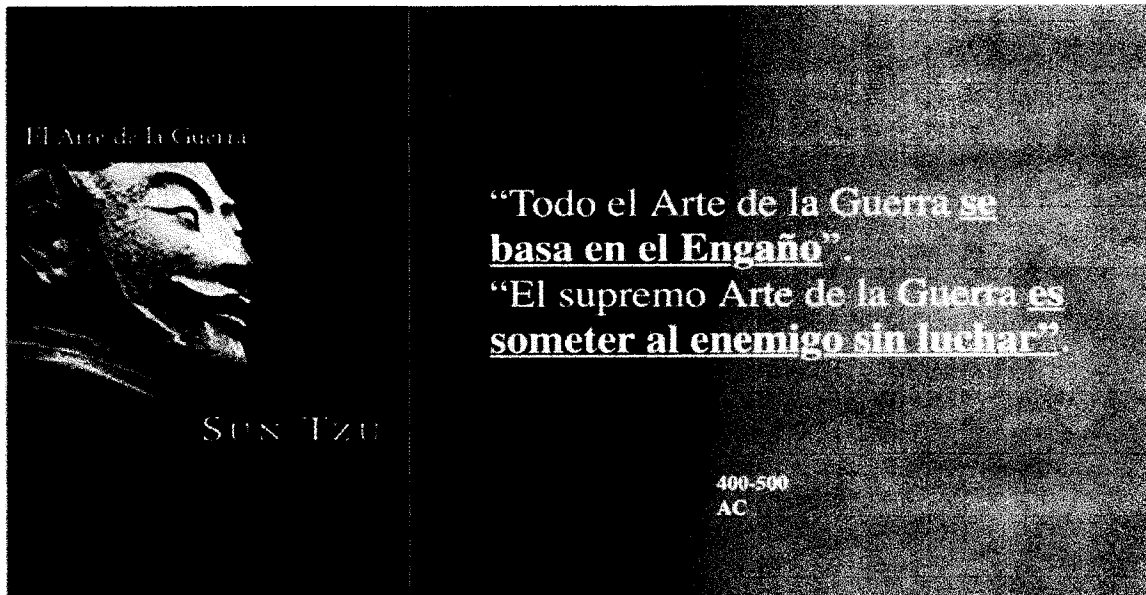
Entonces ¿por qué lo piden? La pregunta correcta sería "¿para qué lo piden?"

Cuando un documento cuya vocación natural es el establecimiento de las reglas que mantengan equilibrada y en paz las relaciones entre los distintos integrantes de una



COLEGIO DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.
SOCIEDAD DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.

determinada sociedad, está redactado de forma insidiosa, no es accidental, sino estratégico.



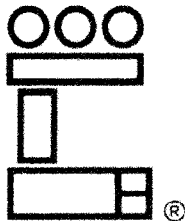
La mecánica o formato utilizado en la elaboración del documento, no es exclusiva de esta iniciativa y tampoco es algo nuevo, de hecho no nos resulta desconocida.

Esta redacción es característica del uso de estrategias basadas en el Arte de la Guerra de Sun Tzu, estrategias que se estima, datan de entre los años 400 y 500 antes de Cristo, y que están construidas a partir dos principios muy básicos:

“Todo el Arte de la Guerra **se basa en el Engaño**”.

“El supremo Arte de la Guerra **es someter al enemigo sin luchar**”.

A pesar de que su autor concibiera sus estrategias de guerra como medios para salir victorioso en cualesquier otro contexto, la realidad es que eso más que una verdad, es atribuible a que Sun Tzu fue militar toda su vida, para un militar, todo es como en la guerra, eso es dispensable en su caso, mas no es acertado. Las reglas de la guerra no son admisibles en la política, son basura, y quien recibe esa basura y paga los daños no son las partes beligerantes, sino el ciudadano. Una entre mil razones.



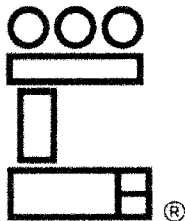
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.
SOCIEDAD DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.

El uso de tácticas de guerra en el terreno legislativo ha propiciado prácticas nocivas para la vida en sociedad. Estamos ante una que introduciendo en la iniciativa dos tipos de disposiciones, que cumplen cada una de ellas un objetivo muy específico, por lo que deben revestir unas y otras, características muy específicas adecuadas para lograr cada una su respectivo o sus respectivos propósitos. Las podemos identificar como normas de tipo: "Distractor" y "Logrador".



- **Distractor.**- en estas normas contemplarán algo o muy muy beneficioso, alentador, casi perfecto o muy muy negativo, perjudicial, peligroso, ruinoso, escandaloso. En ambos casos, lo suficientemente aparatoso, sensacional, excéntrico, llamativo, como **para acaparar por completo la atención de los destinatarios de norma y/o de los interesados en ella**, ya sea por la preocupación o por el júbilo colectivos.
- **Logrador.**- es una norma que debe observar un bajo perfil, amén que consiga pasar desapercibida sin protagonismos, no debe figurar en el centro ni cerca del centro del debate, debe ubicarse lo más lejos de éste.

En esta normas o conjunto de ellas, observando las notas señaladas y observando dicho comportamiento albergarán en su texto y ahí será plasmado y oficializado el verdadero propósito central, mientras que, durante el proceso legislativo, la atención



COLEGIO DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.
SOCIEDAD DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.

se centrará en el distractor, lo que, eventualmente pudiera o no ser desistido lo que reportaría a la oposición la apariencia de una batalla ganada ante la mirada orgullosa de los simpatizantes y/o militantes, mientras que el promovente habrá sacrificado algo que nunca quiso (distractor) y obtenido lo que buscaba (logrador), sin siquiera haberse suscitado un enfrentamiento al respecto.

Con estas características en cuenta, es el caso que podemos distinguir en el proyecto de reforma los siguientes objetivos:

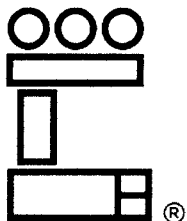
- 1.- CAMBIAR LA DENSIDAD DE 250 A 100 V/HA
- 2.- REDUCIR EL GRAVÁMEN QUE SIGNIFICAN LAS ÁREAS DE CESIÓN AL MUNICIPIO CON LA AUTORIZACIÓN DE PROYECTOS.

Objetivos del Proyecto de reforma

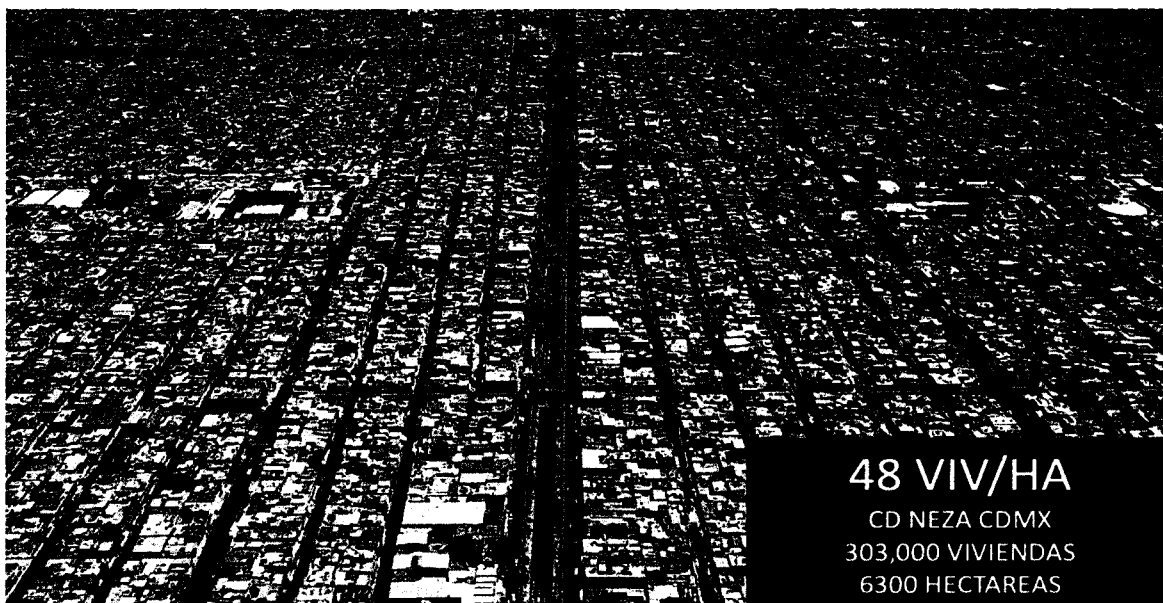
ART 140

HOMOLOGAR LA DENSIDAD MAXIMA EN TODO EL ESTADO DE
250 A 1000 VIVIENDAS POR HECTAREA

BENEFICIO ECONOMICO



COLEGIO DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEON, A.C.
SOCIEDAD DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEON, A.C.



48 VIV/HA

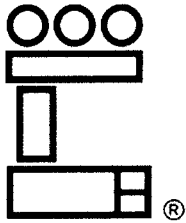
CD NEZA CDMX
303,000 VIVIENDAS
6300 HECTAREAS



PARA DENSIDAD DE 1000 VIV
/HA ELEVAR A

40 PISOS

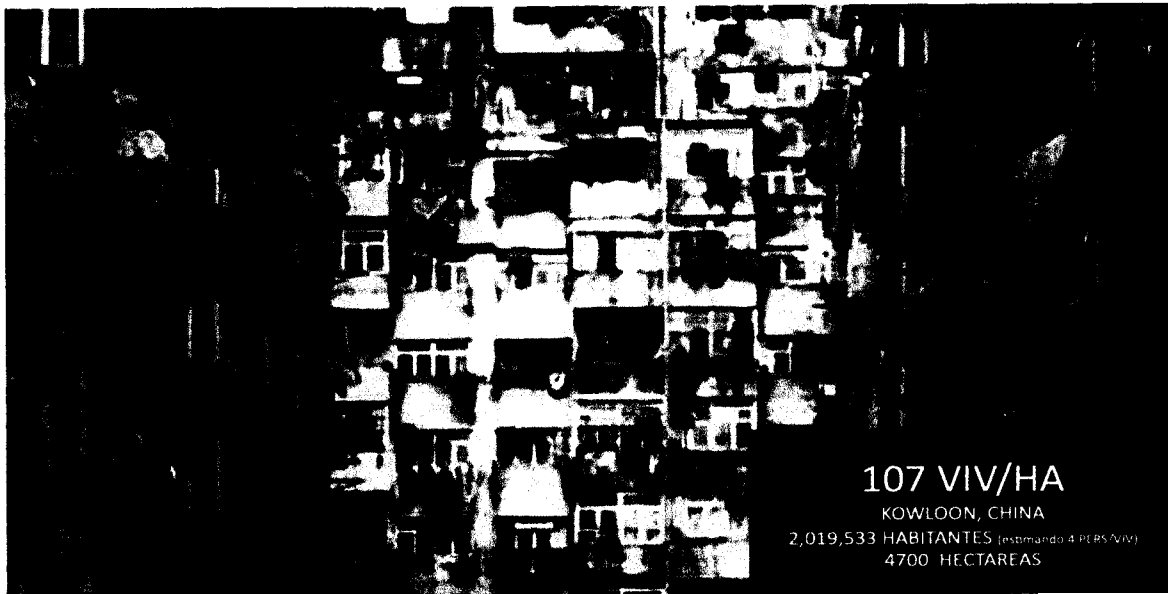
CADA EDIFICIO



COLEGIO DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEON, A.C.
SOCIEDAD DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEON, A.C.

OTRAS DENSIDADES EN EL MUNDO VIV/HA 2017

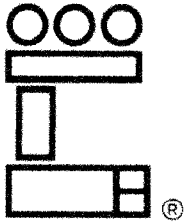
PARIS.	52.50
SAO PABLO	51.23
NUEVA YORK	27.22



107 VIV/HA

KOWLOON, CHINA

2,019,533 HABITANTES (estimando 4 PERS/VIV)
4700 HECTAREAS



COLEGIO DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.
SOCIEDAD DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.

AMM

DENSIDAD OCUPADA

16.73 VIV/HA- 4 MILLONES DE HABITANTES
(SEDATU 2010)

DENSIDAD MAX AUTORIZADA

250 VIV/HA - 314 MILLONES DE HABITANTES
(LGAHOT)

DENSIDAD SOLICITADA

1000 VIV/HA- 1,256 MIL MILLONES DE HABITANTES

NUEVO LEON

DENSIDAD SOLICITADA

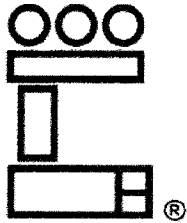
1000 VIV/HA- 25,662 MILLONES DE HABITANTES

POBLACIÓN DE NUEVO LEÓN SEGÚN LA INICIATIVA.- 25'662'400,000.00

POBLACIÓN MUNDIAL ACTUAL.-

7,794,798,729.00

1000 viviendas por hectárea tan solo en el área metropolitana de Monterrey ocupada totalmente equivalen a:



COLEGIO DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.
SOCIEDAD DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.

- Albergar en el AMM población casi idéntica a la toda la India en 2013, cuando ocupaba el segundo lugar con mayor población en el mundo.
- Albergar en el Estado de Nuevo León a la población total mundial multiplicada por 3.

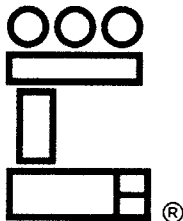
La cantidad de recursos económicos para instalar la infraestructura necesaria para dotar de servicios a una población de estas dimensiones está fuera de toda proporción y es improbable que quienes proponen esta reforma estén dispuestos a aportarlos, independientemente de que el orden es primero tener la infraestructura y luego se aumenta la densidad. En el sentido opuesto, es hablar de caos, insuficiencias, carencias no solo para los nuevos residentes sino para los que actualmente habitan ahí, quienes ya en su momento hicieron las aportaciones.

Entonces, esta propuesta que tanto preocupó a muchos por lo descomunal y descabellado del incremento que se propone, la identificaríamos como una norma de tipo distractor.

En este punto podemos válidamente asentar algunas conclusiones preliminares:

- En esta iniciativa no hay dos ni tres temas.
- Esta iniciativa tiene NADA que ver con ciudades compactas, reactivación del centro de Monterrey.
- Densidad de vivienda.
- Mejorar la calidad de vida.

Por otra parte:



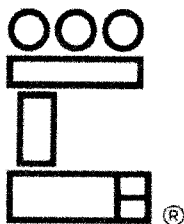
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.
SOCIEDAD DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.

ART 210

- REDUCCIÓN CONSIDERABLE DEL GRAVAMEN POR AREA DE CESIÓN AL FRACCIONAR EN AMM Y FUERA DEL AMM (TOPADO AL 17% , ELIMINAN 22M2/VIV EL QUE RESULTE MAYOR)
- BAJAR DEL 8% AL 6% EL AREA LIBRE COMPLEMENTARIA Y QUE ESTA PUEDA ESTAR SOBRE ESTACIONAMIENTOS, BANQUETAS (SIN ARBOLES) Ó JARDINES.

BENEFICIO ECONOMICO





COLEGIO DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.
SOCIEDAD DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.

ART 212

- LIMITAR AL 17% DE AREA DE CESION AL EDIFICAR MULTIFAMILIARES FUERA DE FRACCIONAMIENTO AUTORIZADO DENTRO DEL AMM (TOPADO AL 17% , ELIMINAN 22M2/VIV EL QUE RESULTE MAYOR)

BENEFICIO ECONOMICO

DISTRACTOR:

DENSIDAD 1000 VIV/HA

LOGRADOR:

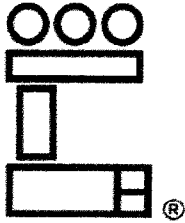
**BENEFICIOS
ECONOMICOS PARA EL
DESARROLLADOR**

La única pretensión y la única propuesta aquí es reducir el impacto económico al desarrollador con los artículos 210 y 212.

Los desarrolladores presentan una iniciativa de Ley que no busca ni trae un beneficio a la colectividad, a menos que nos estemos refiriendo a la colectividad de "los desarrolladores" y en este caso sí existe un aparente beneficio.

En todo caso, sus argumentos son falaces:

La Nueva Agenda Urbana Mundial establece dentro de sus compromisos:



COLEGIO DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.
SOCIEDAD DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.

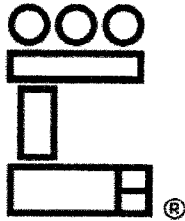
c) Garantizar la sostenibilidad del medio ambiente, promoviendo el uso de la energía no contaminante **y el uso sostenible de la tierra y los recursos en el desarrollo urbano, protegiendo los ecosistemas y la diversidad biológica, entre otras cosas promoviendo la adopción de estilos de vida saludables en armonía con la naturaleza**, alentando modalidades de consumo y producción sostenibles, fortaleciendo la resiliencia urbana, reduciendo los riesgos de desastre, y poniendo en práctica medidas de adaptación al cambio climático y mitigación de sus efectos.

ii) El fortalecimiento de la gobernanza urbana, con instituciones sólidas y mecanismos que empoderen e incluyan a los interesados de las zonas urbanas, así como mecanismos de control adecuados, que faciliten una mayor previsibilidad y coherencia en los planes de desarrollo urbano para promover la inclusión social, un crecimiento económico sostenido, inclusivo y sostenible, **y la protección del medio ambiente.**

La Declaración de Río establece en sus principios:

- Para alcanzar el desarrollo sostenible y una mejor calidad de vida para todas las personas, los Estados deberían reducir y **eliminar** las modalidades de producción y consumo **insostenibles y fomentar políticas demográficas apropiadas.**
- **Los Estados deberán promulgar leyes eficaces sobre el medio ambiente.** Las normas, **los objetivos de ordenación y las prioridades ambientales deberían reflejar el contexto ambiental** y de desarrollo al que se aplican. Las normas aplicadas por algunos países pueden resultar inadecuadas y representar un costo social y económico injustificado para otros países, en particular los países en desarrollo.
- La paz, el desarrollo y la protección del medio ambiente son interdependientes e inseparables.

Estos sí son objetivos internacionales, el ahorro de los costos de las constructoras es propio de las reglas de la oferta y la demanda y no se resuelve modificando la Ley ni puede admitirse que se logre a costa de los recursos no renovables como el suelo, porque una vez urbanizado, la experiencia nos dice que se urbaniza es difícil además de altamente improbable que se recupere ese predio. En todo documento internacional que hoy por hoy hable de urbanismo, invariablemente aparecerá la



COLEGIO DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.
SOCIEDAD DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.

palabra sostenible, sustentable o alguna similar y este concepto va siempre ligado a la protección de los recursos naturales y de las áreas verdes. En esta reforma se favorece la reducción y eventual desaparición de las áreas verdes, algo similar a lo que vimos en el centro de Kowloon. Es físicamente realizable, pero no lo es urbanística ni ecológicamente y esto es un consenso que los organismos públicos internacionales conocen y comprenden a la perfección y que está presente en cada cumbre internacional sobre el tema.

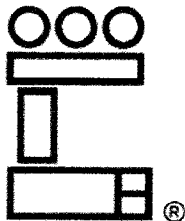
Por otro lado lo que se propone aquí, no aparece como un objetivo.

A propósito de esta declaración de Río, en América Latina, los gobiernos de Chile, Uruguay, Costa Rica, Jamaica, Paraguay, Perú, República Dominicana, y por supuesto México, firmaron una declaración conjunta sobre la aplicación del principio 10:

"A veinte de años de la Cumbre de la Tierra subrayamos que el Principio 10 de la Declaración de Río, reconoce que el mejor modo de tratar las cuestiones ambientales es con la participación de todos los ciudadanos interesados. Para **ello toda persona deberá tener acceso adecuado a la información así como la oportunidad de participar en los procesos de adopción de decisiones** y tener acceso efectivo a procedimientos judiciales y administrativos.

A su vez, que **de modo de cumplir con dicho principio los Estados debemos facilitar y fomentar la educación, sensibilización y la participación de la población poniendo la información a disposición de todos** y proporcionar acceso efectivo a los procedimientos señalados. Asimismo, reconocemos y subrayamos que **los derechos de acceso a la información, participación y justicia en materia ambiental son esenciales para la promoción del desarrollo sostenible, la democracia y un medio ambiente sano**; y aportan múltiples beneficios tales como: contribuir a tomar mejores decisiones y aplicarlas más eficazmente, involucrar al público respecto de los problemas ambientales, aportar a la rendición de cuentas y la transparencia en la gestión pública y facilitar un cambio en los patrones de producción y consumo.

Consideramos importante destacar que, honrando nuestro compromiso con el Principio 10, los países de América Latina y el Caribe hemos invertido importantes recursos financieros y humanos para su implementación. Como consecuencia de ello **hemos avanzado considerablemente en el reconocimiento legal de**



COLEGIO DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.
SOCIEDAD DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.

los derechos de acceso a la información, participación y justicia en materia ambiental a través de un diálogo sustantivo con la Sociedad civil e instituciones intergubernamentales.

Pero en contraste con el compromiso internacional anterior, tenemos una iniciativa de reforma que ni siquiera a los integrantes de esta comisión nos da la información, y mucho menos a la sociedad civil, contrario a lo sucedido cuando se aprobó la Ley que ahora pretenden se modifique y que viene de la Ley General, la cual fue precedida por un vasto procedimiento de consulta con los diferentes sectores.

Aquí se pretende nuevamente, imponer la voluntad y los intereses de unos cuantos, en perjuicio de todos incluidos ellos mismos, pues cuando impactamos negativamente las áreas verdes, estamos impactando negativamente nuestra propia calidad de vida y la de todos los demás.

En la reforma se menciona como ejemplo los artículos 59 y 71 de la Ley General y se afirma que nuestra legislación local es un obstáculo. Esto es falso.

Artículos de la Ley General que supuestamente obstaculiza la legislación local:

**Artículo 59.*

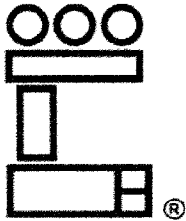
b) Se deberá permitir la Densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad. Los promotores o desarrolladores deberán asumir el costo incremental de recibir estos servicios. El gobierno establecerá mecanismos para aplicar dicho costo y ajustar la capacidad de infraestructuras y equipamientos que permita a promotores o desarrolladores incrementar la densidad de sus edificaciones y la mezcla de Usos del suelo.

Artículo 71. Las políticas y programas de Movilidad deberán:

III. Promover los Usos del suelo mixtos, la distribución jerárquica de equipamientos, favorecer una mayor flexibilidad en las alturas y densidades de las edificaciones y evitar la imposición de cajones de estacionamiento;"

Texto actual de la Ley Local (Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Nuevo León) actual.

"Artículo 86. Los programas de desarrollo urbano de centros de población son los instrumentos que integran el conjunto de disposiciones y normas para ordenar y regular su zonificación, reservas, usos y destinos del suelo y sus compatibilidades, **las especificaciones de las densidades de población,**



COLEGIO DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.
SOCIEDAD DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.

construcción y ocupación, que tiendan a mejorar el funcionamiento y organización de sus áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento, así como establecer las bases para la programación de acciones, obras y servicios.

Los programas de desarrollo urbano de los centros de población deberán contener, además de lo estipulado en el artículo 56 de esta Ley, lo siguiente:

I. Las áreas que integran o delimitan el Centro de Población o zonificación primaria, con las zonas de conservación, consolidación, mejoramiento y crecimiento de dicho Centro de Población;

II. Los usos y destinos predominantes del suelo por zona o zonificación secundaria, de acuerdo a los criterios siguientes:

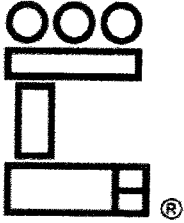
a) En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades, conforme a lo siguiente:

(...)

b) En las zonas que no se determinen de Conservación:

1. Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad, considerándose igualmente compatibles los servicios públicos y la infraestructura de telecomunicaciones y de radiodifusión, en cualquier uso de suelo, para zonas urbanizables y no urbanizables; **por lo que se deberá de promover la mezcla de usos del suelo, procurando integrar las zonas residenciales con usos comerciales, de servicios y los centros de trabajo, para impedir una expansión física desordenada de los centros de población y buscar una adecuada estructura vial;**

2. **Se deberá permitir la Densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad;**



COLEGIO DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.
SOCIEDAD DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.

3. Los promotores o desarrolladores deberán asumir el costo incremental de recibir estos servicios. El gobierno establecerá mecanismos para aplicar dicho costo y ajustar la capacidad de infraestructuras y equipamientos que permita a promotores o desarrolladores incrementar la densidad de sus edificaciones y la mezcla de Usos del suelo;

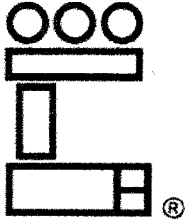
4. Se garantizará que se consolide una red coherente de vialidades primarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad;

5. En el contenido de este apartado, las autoridades deberán expresar la permisibilidad de usos mixtos en los nuevos fraccionamientos y conjuntos urbanos habitacionales sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, en los términos en lo dispuesto por el número 1, de éste inciso c), de ésta misma fracción; y

6. Las disposiciones para la protección de los derechos de vías y las zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública.

III. Tanto en las zonas de conservación, consolidación, mejoramiento y crecimiento se determinarán las zonas de riesgo, conforme al atlas de riesgo municipal, o a falta de éste conforme al atlas de riesgo estatal, desarrollo controlado y de salvaguarda, que deberán tener los predios dentro de su propiedad especialmente en áreas que sean consideradas de seguridad nacional, o áreas e instalaciones en las que se realizan actividades riesgosas y se manejan materiales y residuos peligrosos, así como aquellos en que se requieran establecer por causas naturales o factores socio organizativos para atender contingencias urbanas o ambientales;

La autoridad o dependencia municipal preverán, y por consiguiente establecerán una zona de salvaguarda que considere prudente, para que los fraccionamientos o conjuntos habitacionales sujetos a régimen de condominio horizontal no se ubiquen en las inmediaciones, colindancias, aledaños, alrededor o próximos de las edificaciones o predios con usos del suelo, edificaciones o instalaciones existentes, autorizadas o en proceso de autorización, tanto en el área urbana existente como en el área de reserva



COLEGIO DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.
SOCIEDAD DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.

para el crecimiento urbano de los centros de población, que realicen o tengan las actividades siguientes:

(...)

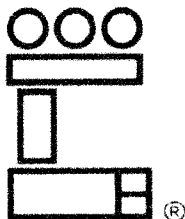
Se promoverán políticas y acciones de movilidad residencial que faciliten la venta, renta o intercambio de inmuebles, para una mejor interrelación entre el lugar de vivienda, el empleo y demás satisfactores urbanos, tendientes a disminuir la distancia y frecuencia de los traslados y hacerlos más eficientes.

En materia de movilidad, el programa de desarrollo urbano de centro de población promoverá los usos de suelo mixtos, la distribución jerárquica de equipamientos, favorecerá una mayor flexibilidad en las alturas y densidades de las edificaciones y evitará la imposición de cajones de estacionamiento."

CON LA CITA ANTERIOR QUEDA DE MANIFIESTO QUE LAS DISPOSICIONES ALUDIDAS DE LA LEY GENERAL ESTÁN AHÍ, EN LA LEGISLACIÓN LOCAL TAMBIÉN.

Entonces resulta clara la falacia de que la Ley local se contrapone o contraviene a la Ley General. Porque la Ley local retoma y reproduce su contenido en sus disposiciones, por lo que de ninguna manera las obstaculiza, sino al contrario, las procura y tanto es así que las reproduce.

Claro que no existen disposiciones en la Ley local a favor de reducir los espacios públicos ni las áreas de cesión municipal que son para eso. Pero tampoco las hay en la Ley General ni en instrumentos normativos internacionales precisamente porque esto es un despropósito. Eso obviamente saldría a relucir en las opiniones que suscribiría la sociedad civil, si se le consultara a TODA la sociedad civil, desde la perspectiva de la inclusión y no desde el corporativismo.



COLEGIO DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.
SOCIEDAD DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.

RECOMENDACIONES A CONSIDERAR
PARA ELABORAR PROPUESTAS LEGISLATIVAS QUE PRETENDEN MEJORAR LA
CALIDAD DE VIDA.

- TAMAÑO MÍNIMO DE VIVIENDA
- TOPES DE PRECIO PARA LOGRAR VIVIENDA ASEQUIBLE
- EVALUAR CAPACIDADES, NECESIDADES Y CARENCIAS DE EQUIPAMIENTO (ESCUELAS, HOSPITALES ETC)
- EVALUAR CAPACIDADES, NECESIDADES Y CARENCIAS DE INFRAESTRUCTURA (AGUA, DRENAJE SANITARIO, TRANSPORTE PÚBLICO).
- EVALUAR UBICACION, CAPACIDADES, NECESIDADES Y CARENCIAS DE ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS EN RELACION A LA POBLACION QUE SIRVEN.

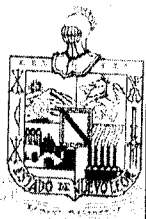
De las anteriores consideraciones se deduce que este Colegio de Arquitectos de Nuevo León A.C. y Sociedad de Arquitectos de Nuevo León A.C. rechaza categóricamente en todas sus partes la propuesta de reforma a la que se hace referencia en el presente escrito, tal como fue expuesto en las mesas de trabajo llevadas a cabo en forma remota el día 06 de noviembre de 2020, por lo que solicitamos no sean aprobadas y no se realicen las modificaciones que se proponen en ella.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, atentamente solicitamos:

PRIMERO.- Se tenga al Colegio de Arquitectos de Nuevo León y a la Sociedad de Arquitectos de Nuevo León, por acompañando nuestras las observaciones correspondientes a la iniciativa de reforma a la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León a la que se contraen las observaciones hechas en el presente escrito.

SEGUNDO.- Se turne con las copias que se acompañan a la presente, a los miembros de la Comisión de Desarrollo Urbano de la presente legislatura de este Congreso del Estado, para que las observaciones aquí expresadas, sean oportunamente tomadas en consideración.

/



"2020, Año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria y Carmen Serdán, Heroína de la Revolución Mexicana"

H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
LXXV LEGISLATURA

OFICIALÍA MAYOR

Oficio Núm. OM 1398/LXXV

C. DIP. NANCY ARACELY OLGUÍN DÍAZ
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO
PRESENTE.-

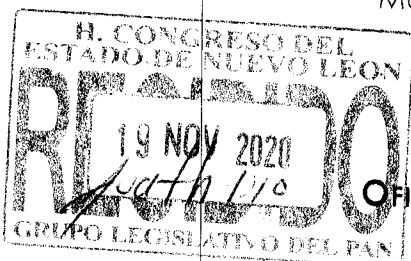
Por medio del presente, me permito informarle que en Sesión celebrada el día 17 de noviembre del presente año, la C. Presidenta del H. Congreso del Estado, turnó a esta comisión que Usted preside, los siguientes asuntos:


- Oficio signado por los CC. Miguel Ángel López Méndez, José Luis Suarez Piña, Arturo Ledezma Rodríguez y María Nora de los Ángeles Toscano Cavazos, en calidad de Presidente, Secretario, Consejero y Consejera del Colegio de Arquitectos de Nuevo León A.C., mediante el cual presentan diversas observaciones al expediente relativo a las reformas a los artículos 140, 210 y 212 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual fue anexado en el Expediente Núm. 13763/LXXV.
- Oficio signado por los CC. Miguel Ángel López Méndez, José Luis Suarez Piña, Arturo Ledezma Rodríguez y María Nora de los Ángeles Toscano Cavazos, en calidad de Presidente, Secretario, Consejero y Consejera del Colegio de Arquitectos de Nuevo León A.C., mediante el cual presentan observaciones al expediente relativo a diversas reformas a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual fue anexado en el Expediente Núm. 13290/LXXV.

Reitero a Usted mi consideración y respeto.

ATENTAMENTE

Monterrey, N.L., a 17 de noviembre de 2020




MTRA. ARMIDA SERRATO FLORES
OFICIAL MAYOR DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN



H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
SEPTUAGÉSIMA QUINTA LEGISLATURA

Anexo 13290
30-NOV-2020

MTA. ARMIDA SERRATO FLORES
OFICIAL MAYOR DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE N.L.
PRESENTE.-

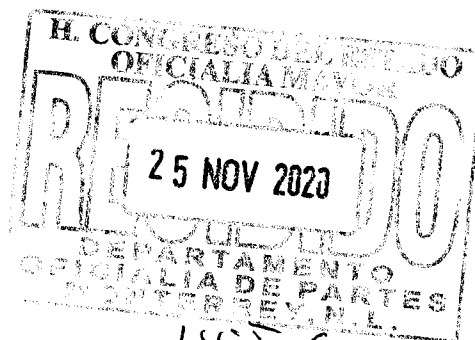
Por medio del presente le envié a Usted, el escrito presentado por los C.C. Gabriel Todd y Cosijoopii Montero, el cual fue recibido en fecha 24 de Noviembre del presente año, en el departamento de Oficialía de Partes de este H. Congreso, lo anterior para que se anexe a la iniciativa registrada dentro del expediente legislativo numero **13290/LXXV**, la cual se encuentra turnada a la Comisión de Desarrollo Urbano.

Sin otro en particular, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

Monterrey, Nuevo León a 25 de Noviembre del 2020

Atentamente


DIP. NANCY ARACLEY OLGUIN DIAZ
PRESIDENTA DE LA COMISION DE DESARROLLO URBANO



14.56 h-2

Noviembre 23, 2020

C. Dip. Nancy Aracely Olguín Díaz
Comisión de Desarrollo Urbano
H. Congreso del Estado de Nuevo León
Presente.

Estimada Nancy

Por este medio solicitamos una corrección la iniciativa de ley que fue ingresada en enero de este año titulada: PROPUESTA PARA LA RENOVACIÓN URBANA Y REDUCCIÓN DE PRECIOS DEL MERCADO DE VIVIENDA VERTICAL / MODIFICACIÓN A LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

Dicha corrección tiene la finalidad de retirar cualquier modificación al artículo 140 y modificar el artículo 210 con el objetivo de generar incentivos para regenerar el espacio público, bajar el precio de la vivienda en los centros urbanos sin modificar lo que ya se establece en los planes de desarrollo urbano como por ejemplo lo que establece el Desarrollo Orientado al Transporte (DOT).

Sin más por el momento. Agradecemos de antemano todo el apoyo que nos has brindado.

Atentamente





Monterrey, Nuevo León, 1º. de diciembre de 2020

DIPUTADA MARÍA GUADALUPE RODRÍGUEZ MARTÍNEZ
C. PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
LXXV LEGISLATURA
P R E S E N T E.-

David Eduardo Rodríguez Castillo, Jorge Francisco Méndez Gloria, Rodrigo Gardner Borboa, Arturo Díaz, mexicanos,

Sirva la presente para enviarle un cordial saludo y desearle éxito en todas las acciones a realizar en beneficio de la comunidad en general.

Conociendo las iniciativas números 13763, 13290 y 13849 en las que se solicitan hacer algunas modificaciones a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, es que aprovechamos, los abajo firmantes, como representantes de la Colonia antes referida, es que aprovechamos la oportunidad para presentar nuestros comentarios y propuestas que, como ciudadanos responsables formamos parte integral de esta gran ciudad de Monterrey, trabajando día con día para mantener y mejorar la calidad de vida de nuestros vecinos exigiendo a las diferentes entidades gubernamentales el cumplimiento de sus obligaciones legales para con nosotros de acuerdo a lo que tenemos derecho según dicta la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y a la Constitución Política del Estado Libre y Soberano del Estado de Nuevo León.

Iniciativa 13763

1. Incrementar la densidad en las edificaciones a 1,000 viviendas por hectárea en todo lo urbanizado y por urbanizar.
2. Se elimine candado en Zonas de Conservación (el tope) y que los municipios decidan cual es el tope. Disminuir los espacios verdes públicos.

3. Disminuir del 22% a 17% de cesión de terreno de área vendible para área verde pública.
4. A entregar en cualquier parte de la ciudad.

Iniciativa 13290

1. Tope al 25% de cesión del terreno.
2. Hasta 115 viviendas por hectárea dan 25% del terreno.
3. Arriba de 115 viviendas por hectárea 25% del terreno con el compromiso de hacer un programa de renovación urbana fuera del terreno a desarrollar, en un radio de 3 (tres) kilómetros.
4. En un desarrollo de 250 viviendas por hectárea, la familia pasaría de 22 metros.² de espacio público a 10 metros².
5. Mantiene clasificaciones de densidades (rangos).
6. Por error de técnica legislativa elimina tope máximo y en redacción la densidad queda ilimitada.

Iniciativa 13849

1. Mantener el porcentaje (no hace referencia a cambio)
2. 50% del área de cesión se puede **permutar por otro terreno en cualquier parte de la ciudad.**

Diputada, con mucho orgullo y satisfacción podemos afirmarle a usted que participamos activamente en la **formulación** de la citada Ley Estatal en 2017, y, con pleno conocimiento de causa basado en las experiencias que tenemos día a día en cada uno de los sectores por nosotros representados, hemos estado dando **seguimiento** y vigilando el cumplimiento a lo ordenado en ésta y concluimos como resultado de nuestra **evaluación** que:

Lo establecido en el Título Primero, Capítulo I, De los Derechos Humanos y sus Garantías,

Artículo 1º. "En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte,

En lo que respecta a este artículo con el simple hecho de que los interesados que presentaron estas propuestas a ustedes están faltando a los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad que garantiza la protección de nuestros derechos humanos ordenados en nuestra Carta Magna. Por lo que, de ustedes aceptar en

el Pleno modificar la Ley en cuestión, se convertirán en cómplices de esta gran violación a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Por otra parte, en este mismo artículo 1º. Y en lo que se refiere... ” y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte...”, es muy importante para nosotros informarles que el Programa de las Naciones Unidas HÁBITAT III denominada: Nueva Agenda Urbana, dentro de sus múltiples compromisos establecidos en él, establece en los puntos: Solo analizaremos este compromiso internacional como un ejemplo:

En el punto 37. “Nos comprometemos a promover la creación de espacios públicos seguros, inclusivos, accesibles, verdes y de calidad, incluidas calles, aceras y carriles para ciclistas, plazas, paseos marítimos, jardines y parques, que sean zonas multifuncionales para la interacción social y la inclusión, la salud y el bienestar humanos, el intercambio económico y la expresión cultural, y el diálogo entre una amplia diversidad de personas y culturas, y que estén diseñados y gestionados de manera tal que garanticen el desarrollo humano, construyan sociedades pacíficas, inclusivas y participativas, y promuevan la convivencia, la conectividad y la inclusión social.”

Analizando y evaluando este punto, nos damos cuenta de que en las nuevas edificaciones que se están construyendo en el área metropolitana de Monterrey en las que cuentan con una gran densidad en las mismas, carecen de los espacios públicos verdes y de calidad que cumplan con estos requisitos establecidos en HÁBITAT III y en la Ley del Estado en la materia. Lo que vemos en dichas edificaciones es cemento que solo prestan el servicio a sus propietarios, inquilinos y sus usuarios; así como la carencia de áreas verdes ya que algunos maceteros son los que suplen la creación de estos espacios como tan importantes para que exista la absorción que se requiere y que nos propician la salud y el bienestar de los vecinos colindantes por lo que no promueven, en ninguno de los casos, la convivencia, la conectividad y la inclusión social a la que se refiere este compromiso analizado.

Es bien sabido que tenemos un gran déficit de área verde por habitante en la zona metropolitana de Monterrey lo que ha estado afectando la salud de muchos conciudadanos con problemas respiratorios, por citar algo, y si ustedes aceptan esta modificación que contiene la **Propuesta 13763 de disminuir del 22% al 17% de cesión de terreno para área verde pública**, estarán incrementando este déficit en lugar de lograr disminuirlo por lo que también violarían nuestros derechos humanos establecidos en la Constitución Mexicana y la Constitución del Estado de Nuevo León. En ningún momento estarían ustedes promoviendo los espacios públicos, sino todo lo contrario, sería la disminución y posterior eliminación de éstos.

NUESTRA PROPUESTA: ES QUE SE MANTENGA EL 22 % COMO MÍNIMO DE TERRENO CEDIDO COMO ÁREA VERDE TAL Y COMO LO ESTABLECE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE

NUEVO LEÓN Y, CONFORME A LO ORDENADO POR ESTA MISMA LEY, AMPLIAR AL 25% COMO LÍMITE MÁXIMO PERMITIDO DE TERRENO CEDIDO COMO ÁREA VERDE PÚBLICA.

En el punto: 44. “Reconocemos que la configuración urbana, la infraestructura y el diseño de edificios se cuentan entre los factores más importantes impulsores de la eficiencia de los costos y el uso de los recursos, a través de los beneficios de la economía de escala y la aglomeración y mediante el fomento de la eficiencia energética, la energía renovable, la resiliencia, la productividad, la protección del medio ambiente y el crecimiento sostenible de la economía urbana.”

Actualmente la construcción de edificios, ya sean ser multifamiliares, departamentales y fraccionamientos, por mencionar algunos, de los autorizados en los últimos años conforme a la Ley actual y a este compromiso HÁBITAT III, no están cumpliendo con lineamientos establecidos en las políticas públicas vigentes ya que las autoridades encargadas de promover el fomento de la eficiencia energética, la energía renovable, y la protección del medio ambiente, no están considerando la obligación de dar cumplimiento de este compromiso y tampoco lo obligatoriedad del cumplimiento referente a estas acciones establecidas en la Ley en cuestión lo que redundo en perjuicio de los vecinos ya establecidos desde hace muchos años en estas zonas donde se están construyendo grandes edificaciones y lo que están provocando es la disminución de la calidad de los servicios como son el agua, de electricidad, transporte, movilidad, entre otros, así como el deterioro de la infraestructura existente sin que lleven a cabo la remediación de los sitios afectados (asfalto).

NUESTRA PROPUESTA: POR NINGÚN MOTIVO DEBERÁN APROBAR EL INCREMENTO EN LA DENSIFICACIÓN DE 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA COMO ESTÁ ACTUALMENTE LA LEY EN CUESTIÓN A 1,000 VIVIENDAS POR HECTÁREA QUE ES LO QUE ESTÁN PROPONIENDO EN LA PROPUESTA 13763. ES DECIR, DEBE QUEDAR COMO ESTÁ EN LA LEY DE 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA, DEBIENDO AGREGAR MÁXIMO 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA.

En el punto 46. “Nos comprometemos a promover la función de las viviendas asequibles y sostenibles y la financiación de la vivienda, en particular la producción social del hábitat, en el desarrollo económico, y la contribución del sector para estimular la productividad en otros sectores económicos, reconociendo que la vivienda aumenta la formación de capital, los ingresos, la generación de empleo y el ahorro y puede contribuir a la transformación económica sostenible e inclusiva en los planos nacional, subnacional y local.”

Con respecto a este Compromiso del Estado Mexicano, en Nuevo León no se está respetando ni cumpliendo, ya que la vivienda es muy costosa aún y cuando sean de interés social por lo que no es asequible para que las personas de más escasos recursos puedan contar con una casa habitación digna. Los fraccionamientos habitacionales que cuentan con casas de interés para la clase media y social se encuentran en casi en los suburbios del área

metropolitana no son asequibles y además se incrementa su costo considerando que sus habitantes tienen que incurrir en más gastos para su transportación a sus lugares de trabajo y de estos a sus casas.

Aquí también es importante mencionar la dificultad de la movilidad en cuanto a la problemática que estamos viviendo con la pésima calidad en los servicios del transporte urbano, así como su costo tan elevado que disminuye en gran proporción el asignar parte de sus ingresos para dedicarlos a la diversión y recreación de las familias y, que, sin duda alguna, disminuye por mucho su calidad de vida a lo que todos tenemos derecho de acuerdo al mandato de nuestra Carta Magna.

NUESTRA PROPUESTA: QUE LA OBLIGACIÓN DE HACER RESPETAR LAS CONDICIONANTES ESTABLECIDAS EN LA LEY EN COMENTO PARA CON LOS CONSTRUCTORES, DESARROLLADORES Y PROPIETARIOS DE INTEGRAR INSTALACIONES EN LAS VIVIENDAS PARA LA CAPTACIÓN DE AGUA DE LLUVIA, RESPETAR LAS ÁREAS VERDES PÚBLICAS EN EL PORCENTAJE OBLIGADO A CEDER Y NO INSTALAR MACETEROS EN LUGAR DE DEJAR EL TERRENO NATURAL (SIN CEMENTO) , REGAR CON EL AGUA DE LLUVIA LAS ÁREAS VERDES PÚBLICAS, APORTAR ECONÓMICAMENTE PARA AMPLIAR LA CAPACIDAD DE DISTRIBUCIÓN DE ELECTRICIDAD, RECONSTRUIR LA INFRAESTRUCTURA DAÑADA POR LAS ACTIVIDADES PROPIAS DE LA CONSTRUCCIÓN, ENTRE OTRAS.

En el punto 48. “Alentamos la participación y la colaboración efectivas entre todos los interesados pertinentes, por ejemplo, los gobiernos locales, el sector privado y la sociedad civil, las mujeres, las organizaciones que representan a los jóvenes, así como las que representan a las personas con discapacidad, los pueblos indígenas, los profesionales, las instituciones académicas, los sindicatos, las organizaciones de empleadores, las asociaciones de migrantes y las asociaciones culturales, a fin de determinar las oportunidades de desarrollo económico urbano e identificar retos actuales y nuevos y adoptar medidas para encararlos.”

Sobre de este compromiso, el Estado Mexicano, en Nuevo León, tampoco está cumpliendo ya que para llegar a un consenso verás y oportuno, **NUESTRA PROPUESTA ES:** llevar a cabo **un estudio profundo** a fin de determinar los espacios que cuenten con las oportunidades de desarrollo económico urbano e identificar retos actuales y nuevos y adoptar medidas para encararlos y, tomando en cuenta, la no afectación de los vecinos ya establecidos con muchos años atrás ni cambiando los usos de suelos habitacionales por los mixtos y tampoco con el incremento de la densificación, ya que la Ley en comento la han estado aplicando sin este principio básico, logrando con esto el colapso desmedido del desarrollo urbano y que entre más pasa el tiempo, resulta casi imposible revertir este deterioro urbano que nos está afectando a todos los habitantes de esta gran Metrópoli y que, de aceptarse las propuestas de modificación, lejos de resolverse la problemática que vivimos, se incrementará con resultados catastróficos para todos los vecinos afectados y a la

comunidad en general y sí, con gran beneficio para unos cuantos, que son los desarrolladores y urbanizadores y que, al final, ellos no van a vivir en un departamento de estos que construyen.

Propuesta 13763

3.- Incrementar la densidad en las edificaciones a 1,000 viviendas por hectárea en todo lo urbanizado y por urbanizar.

NUESTRA PROPUESTA: LA LEY EN CUESTIÓN DEBE APLICARSE, EN LO QUE SE REFIERE A LA DENSIFICACIÓN Y REDENSIFICACIÓN Y USOS MIXTOS, EN LA FUNDACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE NUEVOS FRACCIONAMIENTOS Y COLONIAS, ES DECIR EN LO QUE ESTÁ POR URBANIZAR Y NO EN LO QUE YA ESTÁ URBANIZADO. POR NINGÚN MOTIVO ACEPTAR LA PROPUESTA PRESENTADA A USTEDES CON EL NÚMERO 13763.

Nuestra propuesta la estamos motivando con fundamento en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos:

Artículo 14.- “A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna,” y a la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León,

Artículo 14.- “A ninguna ley se le dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna.

Diputada, es muy importante comentarle que de acuerdo a una de las mesas de trabajo que se llevó a cabo en días pasados para consultar las diferentes propuestas de modificación a la Ley, los asistentes que están proponiendo la 13763 en el punto que citamos 3.- **Incrementar la densidad en las edificaciones a 1,000 viviendas por hectárea en todo lo urbanizado y por urbanizar**, ellos están reconociendo y proponiendo que se disminuya el porcentaje de cesión de área verde pública de 22% a 17% toda vez que cuando fue autorizado un fraccionamiento ya fue entregada el área verde pública correspondiente en su momento.

Que nos indica esta manifestación de ellos, que no quieren que se aplique la ley de manera retroactiva para la densificación en lo ya urbanizado para la cesión del área verde correspondiente al 22% y por eso solicitan el 17%.

Es importante también informarle, que los cambios de uso de suelo autorizados bajo el concepto de densificación y usos mixtos con sustento en esta Ley son inconstitucionales por la clara violación a los derechos humanos ordenados en nuestra Carta Magna. Por lo que es necesario y urgente detener más violaciones a la Constitución Mexicana y la Constitución de Nuevo León.

NUESTRA PROPUESTA: DEBE RESPETARSE LA CONSTRUCCIÓN DE 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA, COMO MÁXIMO TAL Y COMO ESTÁ EN LA LEY EN COMENTO; QUE NO SE MODIFIQUE.

Estos compromisos adquiridos en HÁBITAT III que estamos citando son solo un ejemplo de que los Tratados Internacionales de los que el Estado Mexicano es miembro firmante no se están respetando.

Así mismo, podemos citar también, dentro de los Tratados Internacionales los relativos al cuidado del medio ambiente, en sus diferentes facetas y que también están faltos del respeto y cumplimiento por parte de nuestras autoridades de los tres niveles de gobierno faltando al máximo mandato de la Constitución Mexicana y la Constitución de Nuevo León, además del primer párrafo del Artículo 1º, al segundo párrafo: “Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con **los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad**. En consecuencia, El Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la Ley”.

A este respecto, nuestro sentir expresado vía este documento es que no se han estado respetando estos principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad desde hace tiempo y que, de autorizar ustedes las propuestas presentadas para modificar la Ley, seremos llevados en la más terrible devastación y deterioro de nuestra calidad de vida; y en qué condiciones dejaremos esta gran área metropolitana de Monterrey a nuestros nietos?

El artículo 3º de la Constitución Mexicana, ordena que: “Todos los habitantes tienen el derecho a disfrutar de un ambiente sano para el desarrollo de la persona, así como el deber de conservarlo. Los Poderes del Estado, en forma coordinada con la ciudadanía, velarán por la conservación de los recursos naturales, así como su aprovechamiento sustentable; para proteger y mejorar la calidad de vida, tanto como defender y restaurar el medio ambiente, en forma solidaria en el logro de estos objetivos de orden superior.”

Diputada, al mostrarles este apartado de nuestra Constitución, es para señalar a ustedes que como Poder Legislativo del Estado consideren nuestras propuestas, recomendaciones y observaciones para no aceptar la propuesta modificación a la Ley 13763, en ninguno de los puntos, para incrementar la densificación o bien la redensificación ni tampoco la disminución de los espacios verdes propuestos por solo algunos interesados en perjuicio de la mayoría de los habitantes de la zona metropolitana de Monterrey que tenemos décadas de vivir en zonas autorizadas para casas habitacionales unifamiliares.

A continuación, enunciamos algunos Tratados Internacionales que sobre Medio Ambiente México es firmante:

1. Declaración de Estocolmo sobre el Medio Ambiente Humano
Adopción: Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente Humano,
16 de junio de 1972.
2. Convención para Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural.
Depositario: UNESCO
Aprobada el 16 de noviembre de 1972
Lugar: París, Francia.
3. Carta Mundial de la Naturaleza
Asamblea General de las Naciones Unidas
28 de octubre de 1982
4. Declaración de Río Sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo
Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo
Río de Janeiro, Brasil, del 3-14 junio de 1992.
Reafirmando la Declaración de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre el
Medio Ambiente Humano, aprobada en Estocolmo el 16 de junio de 1972.
5. Agenda 21
Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo
Río de Janeiro, Brasil
Del 3-14 junio de 1992.
6. Declaración de Nairobi
Adoptada por los ministros del medio ambiente PNUMA
De enero y febrero de 1997.
Adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas esta Declaración.
7. Convención de las Naciones Unidas de la Lucha contra la Desertificación y la Sequía
París, Francia
17 de junio de 1994
8. Declaración Malmö
Primer Foro Mundial de Ministros del Medio Ambiente
Malmö, Suecia
29-31 mayo de 2000

El citar estos tratados que se refieren al cuidado del Medio Ambiente es debido a que vemos con una inmensa preocupación como el deterioro ambiental es cada día más intenso y pensamos que es irreversible su recuperación debido a muchos factores, entre ellos el desarrollo desmedido de esta urbe y a la falta de integración en las autorizaciones y licencias otorgadas lo correspondiente a las regulaciones ambientales, por una parte, y por la otra, al incumplimiento de la normatividad existente así como a la escasa o casi nula vigilancia del cumplimiento de las

aprobaciones que otorgan los tres niveles de gobierno convirtiendo en esta situación tierra de nadie, más bien en sí tierra de los desarrolladores, constructores y urbanizadores. El desarrollo va estrechamente ligado al Medio Ambiente para lograr realmente un Desarrollo Sustentable, de no ser así, no alcanzaremos la meta establecida en la Constitución Mexicana y en los Tratados Internacionales. Aquí todos formamos parte de la solución para lograr dicho objetivo, por lo que reiteramos nuestra propuesta para que sea **NEGADA, RECHAZADA Y/O DENEGADA LA MODIFICACIÓN A LA LEY EN CUESTIÓN EN LOS PUNTOS PROPUESTOS EN EL 13763 PARA LA DENSIFICACIÓN Y REDENSIFICACIÓN, ASÍ COMO A LA DISMINUCIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS (VERDES).**

PROTECCIÓN Y GARANTÍA DE LOS DERECHOS HUMANOS

De conformidad con los artículos constitucionales ya citados con anterioridad, solicitamos respetuosamente a ustedes, todos miembros del Poder Legislativo de Nuevo León, que, dentro de su competencia y facultades, se garantice la protección a nuestros derechos humanos conforme a los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad de los mismos., Artículo 1º. Las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta Constitución y con los tratados internacionales de la materia favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia. El Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a nuestros derechos humanos, en los términos que establezca la Ley.

Por otra parte, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Nuevo León establece con toda claridad en su artículo 1º. “La presente Ley es **de orden público e interés social** y **de observancia general** en todo el territorio nacional y del Estado de Nuevo León respectivamente.

Es de **orden público** porque:

- Busca de una manera muy inmediata y directa, la paz y la seguridad sociales, las buenas costumbres, un sentido primario de la justicia y la moral. Dicho en otras palabras, las leyes fundamentales y básicas que forman el núcleo sobre el que está estructurada la organización social.
- Tiene una fuerza imperativa absoluta y es irrevocable por voluntad de nosotros los particulares.
- Nuestros preceptos se imponen a los destinatarios de la norma por encima de la voluntad de éstos, prohibiendo u ordenando.

- Tiene fuerza obligatoria, por virtud de la cual exige su fiel observancia a todas las personas y en todos los casos comprendidos en el supuesto normativo.
- El ordenamiento establece y garantiza el orden social, ya que existe obediencia en todos los miembros del grupo firmante a la legislación vigente.

Es de interés social, porque:

- El grupo social está interesado en que todas las normas, en este caso de desarrollo urbano, equilibrio ecológico y protección al ambiente se cumplan.

La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano tiene por objeto,

Artículo 1º.

I.- “Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para **ORDENAR** el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente.”

Esta fracción que coincide con el Artículo 1º. de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Nuevo León, establece con claridad el “ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos” y, de incrementar la densificación y/o Re densificar y disminuir la cesión de los espacios verdes públicos estarían violando también este ordenamiento; es decir no existiría congruencia de la Ley General ni tampoco con la propia Ley del Estado de Nuevo León en cuestión.

En la fracción II del mismo Artículo 1º.- “Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las demarcaciones territoriales para la **planeación ordenación y regulación** de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional.”

En mismo Artículo 1º. fracción II. De la Ley del Estado de Nuevo León fija: “Establecer la concurrencia del Estado y de los Municipios, para la **ordenación y regulación** de los Asentamientos Humanos en el territorio estatal.”

En ambas leyes queda claramente establecido la coordinación del Estado y los Municipios para la ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio estatal, y de acuerdo a las propuestas que se encuentran en la 13763, dejos de ordenar y regular los asentamientos humanos de esta gran metrópoli está promoviendo desordenar aún más los asentamientos humanos ya establecidos y el gran interés por **desregular lo ya regulado**.

NUESTRA PROPUESTA: RATIFICAR CON GRAN ÉNFASIS NUESTRA POSTURA PARA QUE SEA RECHAZADA LAS PROPUESTAS CONTENIDAS EN LA 13763 EN LO QUE RESPECTA A LA DENSIFICACIÓN, REDENSIFICACIÓN Y DISMINUCIÓN DE PORCENTAJE A CEDER PARA ÁREAS VERDES PÚBLICAS DE 22% A 17%.

Por otra parte, la Ley General en cuestión establece en el mismo

Artículo 1º. Fracción III.- “Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias **exista una efectiva congruencia**, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, Consolidación y **Conservación** de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos.”

La Ley del Estado de Nuevo León en su Artículo 1º. Fracción III.- “Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias **exista una efectiva congruencia**, coordinación y participación entre el Estado y los municipios para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, Consolidación y **Conservación** de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos.”

3.- Se elimine candado en Zonas de **Conservación** (el tope) y que los municipios decidan cual es el tope. Disminuir los espacios verdes públicos.

Sobre este punto 3 de la propuesta 13763, de aceptarse esta modificación para la Ley del Estado, dejaría de existir una **efectiva congruencia** entre la **Ley General** y la **Ley del Estado** en cuestión convirtiéndose en una omisión y, en consecuencia, en delito grave su aplicación.

NUESTRA PROPUESTA: QUE LA LEY NO SE MODIFIQUE CONFORME AL PUNTO 3 QUE CITAMOS EN LA PROPUESTA 13763; ES DECIR, QUE SE MANTENGA EL CANDADO (EL TOPE) EN ZONAS DE CONSERVACIÓN Y QUE NO SEAN LOS MUNICIPIOS LOS QUE DECIDAN CUÁL ES EL TOPE.

LOS MUNICIPIOS NO DEBEN DECIDIR CUÁL ES EL TOPE EN LAS ZONAS DE CONSERVACIÓN TODA VEZ QUE DESDE QUE LES FUE OTORGADA LA FACULTAD PARA OTORGAR LICENCIAS, PERMISOS Y/O AUTORIZACIONES PARA EL USO DE SUELO CONFERIDA EN LOS ARTÍCULOS 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Y 132, II, DESPUÉS I) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE NUEVO LEÓN, EN NINGÚN MOMENTO HAN CONSIDERADO LO ORDENADO EN LA MISMA EN EL ARTÍCULO 115

III.- DESPUES DEL I):

"Sin perjuicio de su competencia constitucional, en el desempeño de las funciones a la prestación de los servicios a su cargo, los municipios observarán lo dispuesto por las leyes federales y estatales."

Como ejemplo, tenemos el caso del Municipio de Monterrey está considerando y aplicando "Zonas de desarrollo orientado al transporte (DOT)" en las que establecen una estrategia para densificar y fomentar inmuebles de uso mixto en un radio de 500 metros alrededor de la Línea del Metro y Ecovía y esto guía a que, si es sólo habitacional la zona, el incremento de densidad al 100%. En caso de ser uso mixto el establecido (comercio y servicios en primeros niveles y habitacional en niveles superiores, la densidad es LIBRE.

Ni la Ley General ni tampoco la Ley estatal en comento consideran esta opción por lo que las autoridades actuales están violando, a ojos vistos por todos nosotros, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León.

PROPONEMOS A USTED QUE SOMETA A VOTACIÓN EN EL PLENO PARA QUE SE LLEGUE A UN PUNTO DE ACUERDO PARA QUE SOMETAN A COMPARECENCIA Y, COMO RESULTADO DE ÉSTA, A JUICIO A LA MÁXIMA AUTORIDAD DEL MUNICIPIO DE MONTERREY PARA QUE PRESENTE A USTEDES CUALQUIER JUSTIFICACIÓN LEGAL QUE LOS LLEVÓ A TOMAR LA DECISIÓN DE VIOLAR AMBAS CONSTITUCIONES.

Esta **PROPUESTA** la presentamos a usted considerando que:

Primero, ustedes cuentan con las facultades jurídico-legales, por lo tanto, la obligación para llevarlo a cabo;

Segundo, son nuestros representantes ante el H. Congreso del Estado de Nuevo León.

Tercero, Son delitos administrativos graves en los que está incurriendo la administración municipal actual y la anterior.

Cuarto, nos encontramos al límite de nuestra paciencia y aceptación de tantas violaciones a todas las leyes y normas aplicables en materia de uso de suelo y medio ambiente por parte de los tres niveles de gobierno y que a todos nos está afectando irremediablemente sin que inicien un (siguiente párrafo)

PROPUESTA: PROGRAMA PROFUNDO Y SERIO (CON ESTUDIOS TÉCNICOS Y CIENTÍFICOS) QUE CON RESPONSABILIDAD EN SU APLICACIÓN SIRVA PARA REVERTIR Y FRENAR TODO EL DETERIORO QUE HAN ESTADO CAUSANDO TANTO LAS AUTORIDADES COMO LOS DESARROLLADORES, URBANIZADORES Y PROPIETARIOS.

Por otra parte, tanto la Ley General como la Ley del Estado en comento, fijan en su

Artículo 2.- "Todas las personas sin distinción del sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y Asentamientos Humanos equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros.

Las actividades que realice el Estado de Nuevo León para ordenar el territorio y los asentamientos humanos tienen que realizarse atendiendo el cumplimiento de estas condiciones."

A este respecto, reiteramos a usted, que esta ordenanza no ha sido respetada ni vigilado su cumplimiento por las autoridades de los tres niveles de gobierno y ahora, los desarrolladores, constructores y propietarios están proponiendo en 13763 aumentar el desorden en lugar de presentar propuestas que aseguren un plan para corregir, frenar y resarcir todo el daño ocasionado en perjuicio de los vecinos que han estado viviendo desde hace muchos años antes de que éstos desvirtuaran los cambios de uso del suelo al aumentar la densificación sin que las autoridades consideren el aumento del impacto ambiental de forma acumulativa que establece la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente a la que todos los municipios están obligados a cumplir y hacer cumplir según lo ordenado en el 115 Constitucional ya citado con anterioridad.

En la Propuesta 13763 número 4, citado en este documento, "a entregar en cualquier parte de la ciudad," la Ley General y la Ley del Estado en materia del desarrollo urbano, tema de esta consulta, fijan con precisión la obligación para todo cambio de uso de suelo, de la cesión del 22 metros 2 por vivienda de área verde para uso público y además establece que la cesión se convierte en propiedad pública muy importante las convierten en inalienables, imprescriptibles, inembargables; entendiendo jurídicamente por:

INALIENABLES: Que no se puede vender o ceder de manera legal... Los derechos inalienables son aquellos considerados como fundamentales; los cuales no pueden ser legítimamente negados a una persona.

Ahora nos vamos a referir a la Propuesta/Iniciativa 13290:

- 1.- Tope al 25% de cesión del terreno
- 2.- Hasta 115 viviendas por hectárea ceden el 25 % del terreno.
- 3.- Arriba de 115 viviendas por hectárea, ceden el 25% con el compromiso de hacer un programa de renovación urbana fuera del terreno a desarrollar, en un radio de 3 (tres) kilómetros.

Nuestra PROPUESTA

- 1.- es que se fije el 22% de cesión del terreno como mínimo por vivienda y que se fije el tope máximo del 25% de cesión del terreno por vivienda.

2.- Hasta 115 viviendas por hectárea cedan el 25% del terreno.

3.- Arriba de 115 viviendas por hectárea hasta el tope máximo de 250 viviendas por hectárea, cedan el 25% del terreno por vivienda; en cuanto al compromiso de hacer un programa de renovación urbana fuera del terreno a desarrollar en un radio de 3 (tres) kilómetros. Los convenios y/o compromisos como lo cita la propuesta 13290 están prohibidos en las dos Leyes, en la Ley General y en la Ley del Estado de Nuevo León, por lo que:

PROPONEMOS: Establecer en la Ley en cuestión que sea obligatorio para los desarrolladores, constructores y propietarios el anexar a su solicitud de autorización, permiso y/o licencia de uso de suelo y de construcción, un programa de renovación urbana fuera del terreno a desarrollar en un radio de mínimo 3 (tres) kilómetros y que este programa sea aplicable en dicho espacio únicamente. Prohibir que se pague en especie y/o económicamente ya que, de permitirse de cualquiera de estas formas, se diluye o se pierde la aplicación y los espacios dañados se quedan sin su rehabilitación afectando a todos los vecinos y también a los usuarios.

Es importante ratificar a usted que las áreas cedidas como verdes y públicas son **inalienables, imprescriptibles, inembargables** por lo que la propuesta 3 que citamos con anterioridad de la iniciativa 13290 no está apegada a derecho, por lo tanto, no es congruente con la Ley en cuestión y, por lo tanto, resulta improcedente.

En la iniciativa 13290 en el punto 4.- En un desarrollo de 250 viviendas por hectárea, la familia pasaría de 22 metros ² de espacio público a 10 metros ².

PROPUESTA: Ratificamos nuestra propuesta de establecer un mínimo de viviendas de 115 por hectárea y un máximo de 250 viviendas por hectárea con el mínimo de terreno a ceder de los 22 metros ² por vivienda y como máximo el 25 % de terreno a ceder por vivienda respectivamente.

5.- Mantiene clasificaciones de densidades (rangos).

PROPUESTA: Ratificamos esta propuesta de mantener las clasificaciones de densidades y rangos en la Ley del Estado toda vez que ésta (ley del estado) debe ser congruente con la Ley General.

6.- Por error de técnica legislativa elimina tope máximo y en redacción la densidad queda ilimitada.

PROPUESTA: corregir y enmendar el error técnico legislativo tal y como proponemos de 250 viviendas por hectárea como máximo para que la densidad quede con un límite máximo permitido sin excepción alguna.

NOTA: Este error ya debieron haberlo enmendado en el Pleno desde hace tiempo, así como la fijación de las vigencias para los permisos, autorizaciones y licencias que se otorgan, tal y como lo fija la Ley General.

Iniciativa 13849

- 1.- Mantener el porcentaje (no hace referencia a cambio)
- 2.- 50% del área de cesión se puede **permutar por otro terreno en cualquier parte de la ciudad.**

PROPUESTA: punto 1 de esta iniciativa 13849

RATIFICAMOS NUESTRA PROPUESTA DE FIJAR EL 22% DE CESIÓN TERRENO POR VIVIENDA COMO MÍNIMO Y EL 25% COMO MÁXIMO POR VIVIENDA.

Con referencia al punto 2 de esta iniciativa 13849

- 2.- 50% del área de cesión se puede **permutar por otro terreno en cualquier parte de la ciudad.**

Es importante ratificar a usted que las áreas cedidas como verdes y públicas son **inalienables, imprescriptibles, inembargables** por lo que la propuesta 2 que citamos con anterioridad de la **iniciativa 13849** no está apegada a derecho, por lo tanto, no es congruente con la Ley en cuestión y resulta improcedente.

PROPUESTA: RATIFICAMOS ESTABLECER COMO MÍNIMO EL CEDER ÁREA VERDE PÚBLICA EL 22% POR VIVIENDA Y COMO MÁXIMO EL 25% POR VIVIENDA.

Diputada Guadalupe Rodríguez, es muy importante **DENUNCIARLE PÚBLICAMENTE** que, en la mayoría de las autorizaciones otorgadas por los Municipios del área metropolitana de Monterrey, no han considerado en ningún momento el **impacto urbano, su significado tal y como está establecido en la multicitada Ley del Estado,**

Artículo 3 fracción XL.- “Impacto urbano: es la influencia o alteración causada por alguna obra, edificación o proyecto público o privado que, por su proceso constructivo, funcionamiento o magnitud, modifique o altere el funcionamiento integral y eficaz de la vialidad, la infraestructura, los servicios públicos, los usos de suelo y el equipamiento urbano en una zona de un Centro de Población en relación con su entorno.”

Así mismo, resulta de suma importancia también, el **DENUNCIARLE PÚBLICAMENTE** que también la mayoría de las autorizaciones otorgadas por los Municipios del área metropolitana de Monterrey, en particular Monterrey, Santa Catarina y San Pedro Garza García, para edificaciones con densidades altas, han violado y siguen violando lo establecida en la Ley de Desarrollo Urbano anterior y ahora la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León autorizando las edificaciones con densidades altas sin considerar en ningún momento la imagen urbana, cuyo significado lo establece la Ley, en su

Artículo 3 XXXVIII. Imagen urbana. - “Imagen urbana: impresión visual que producen las características físicas, arquitectónicas, urbanísticas, del medio ambiente y socioeconómicas de una localidad.”

Artículo 32.- “Se declaran materias de interés prioritario de las zonas metropolitanas o conurbadas, y por lo tanto su atención corresponderá de manera conjunta, y coordinada al Estado y los municipios involucrados los siguientes:

V. La preservación y restauración del equilibrio ecológico, el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y la protección al medio ambiente y los recursos naturales, incluyendo la calidad del aire y la protección de la atmósfera;

IX La imagen urbana de la zona metropolitana o conurbada

XII.- La densificación, consolidación urbana y uso eficiente del territorio, con espacios públicos seguros y de calidad, como eje articulador.

Sección Tercera

De la Imagen Urbana

Artículo 254.- “Para la imagen urbana de los centros de población los proyectos urbanos y las construcciones deberán de observar lo siguiente:

I.- Las nuevas edificaciones deberán ser armónicas y compatibles en estilo, materiales y forma, integrándolos al entorno cuidando el carácter de barrio o conjunto urbano que sea característico de la zona;

II.- Se conservarán y protegerán los elementos naturales característicos y distintivos de los centros de población y sus barrios;

III.- Se promoverá la creación de parques, forestación y espacios públicos que mejoren la imagen urbana y el ambiente de las zonas urbanizadas y por urbanizar;

IV.- Se promoverá y vigilará que no se obstruya la visibilidad del paisaje natural característico de la zona.

Artículo 255.

I.- Cuidar la calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría;

III.- Las regulaciones en materia de imagen urbana que se expida, deberán garantizar la protección y seguridad de las personas y sus bienes;

IV.- La calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría, otros.

Diputada, todos hemos visto como no se aplican las ordenanzas de la Ley en comento mucho menos son respetadas y estas omisiones graves administrativas han estado ocasionando grandes costos, primero en la salud de los habitantes, segundo el deterioro de la calidad de vida de los mismos y tercero, la grave afectación al medio ambiente. Al hacer la referencia en materia ambiental que establece la Ley, es porque vemos la proliferación de edificios con densidades muy altas en las partes bajas y altas de nuestros lomeríos, cerros y montañas y que tanto dañan la imagen urbana y afectan por mucho el disfrute de la imagen natural de las mismas. Y, como establecen algunos apartados que incluimos en nuestra denuncia pública, no han sido y siguen sin considerarse al momento de toda autorización y licencia que otorgan las autoridades.

Por este motivo, **ratificamos nuestras propuestas de no disminuir ni el porcentaje por terreno ni los metros cuadrados a ceder por vivienda.**

Por otra parte, la Ley del Estado de Nuevo León en comento, establece en el

Artículo 256.- Corresponde a los Municipios autorizar o negar las autorizaciones, permisos y licencias de las distintas acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, de acuerdo con los planes o programas de desarrollo urbano aplicables."

Este artículo es de suma importancia su aplicación toda vez que los municipios tienen facultad para autorizar o negar las solicitudes de permisos y licencias.... por tal motivo, si un desarrollador, urbanizador y/o propietario no cuenta con terreno suficiente para solicitar la densificación del mismo y por lo tanto, no está en condiciones de ceder el terreno en porcentaje o en metros cuadrados que debe de ceder, pues, simplemente, la autoridad correspondiente DEBE NEGAR FUNDAMENTANDO CORRECTAMENTE LA NEGATIVA y evitar buscar el cómo sí autorizarle permitiéndole poner macetas, maceteros y/o asignar los sótanos como estacionamiento, para cubrir esta obligación indispensable en lugar de dejar el espacio verde como área de disfrute público y de absorción.

PROPUESTA: Cambiar y eliminar la palabra autorizaciones en el primer renglón del primer párrafo por SOLICITUDES DE

Artículo 257.- “El interesado en fraccionar y urbanizar el suelo deberá:

I.- Verificar que los usos de suelo solicitados para el predio sean compatibles con lo que establezca el Plan de Desarrollo Urbano aplicable;”

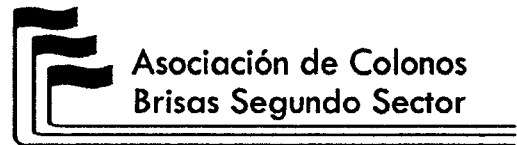
Aquí vemos con claridad en campo, alrededor de nuestras colonias, que, en muchas autorizaciones otorgadas por las autoridades municipales, los desarrolladores, fraccionadores y propietarios no cumplen con lo dispuesto en la Ley y los Planes de Desarrollo Urbano Municipales y de cualquier forma sus solicitudes son autorizadas por las autoridades correspondientes. Por tal motivo, estamos todos inmersos en la gran problemática de contaminación, deterioro de la infraestructura, distribución de los servicios básicos que están muy lejos de considerarlos como “óptimos”, afectación de la movilidad, entre otras muchas deficiencias.

Diputada, esperando que todo lo asentado pueda ser interpretado con claridad por parte de los Diputados integrantes de la Legislatura actual del H. Congreso del Estado de Nuevo León y voten en estricto apego a Derecho y a favor de los Principios establecidos y aquí expresados por esta vía por todos nosotros firmantes, los representantes de diferentes colonias de la Zona Sur de Monterrey.

Sin otro asunto de momento y esperando que nuestras propuestas sean consideradas para el beneficio de los habitantes que ya habitamos esta gran Metrópoli y así estar en condiciones de heredar a nuestras futuras generaciones una calidad de vida óptima.



Sin anexos



Monterrey, Nuevo León, 1º. de diciembre de 2020

**C. DIPUTADA MARÍA GUADALUPE RODRÍGUEZ MARTÍNEZ
PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
LXXV LEGISLATURA
P R E S E N T E.-**

ROSALINA JIMÉNEZ LÓPEZ, MARIA TERESA MARTÍNEZ DE SABINO, BEATRIZ EUGENIA GÓNZALES CANALES, MARLA EVA ALANÍS AGUILAR mexicanas, mayores de edad, en representación de los vecinos de la

1. Sirva la presente para enviarle un cordial saludo y desearle éxito en todas las acciones a realizar en beneficio de la comunidad en general.

Conociendo las iniciativas números 13763, 13290 y 13849 en las que se solicitan hacer algunas modificaciones a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, es que aprovechamos, los abajo firmantes, como representantes de la Colonia antes referida, es que aprovechamos la oportunidad para presentar nuestros comentarios y propuestas que, como ciudadanos responsables formamos parte integral de esta gran ciudad de Monterrey, trabajando día con día para mantener y mejorar la calidad de vida de nuestros vecinos exigiendo a las diferentes entidades gubernamentales el cumplimiento de sus obligaciones legales para con nosotros de acuerdo a lo que tenemos derecho según dicta la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y a la Constitución Política del Estado Libre y Soberano del Estado de Nuevo León.

Iniciativa 13763

1. Incrementar la densidad en las edificaciones a 1,000 viviendas por hectárea en todo lo urbanizado y por urbanizar.

2. Se elimine candado en Zonas de Conservación (el tope) y que los municipios decidan cual es el tope. Disminuir los espacios verdes públicos.
3. Disminuir del 22% a 17% de cesión de terreno de área vendible para área verde pública.
4. A entregar en cualquier parte de la ciudad.

Iniciativa 13290

1. Tope al 25% de cesión del terreno.
2. Hasta 115 viviendas por hectárea dan 25% del terreno.
3. Arriba de 115 viviendas por hectárea 25% del terreno con el compromiso de hacer un programa de renovación urbana fuera del terreno a desarrollar, en un radio de 3 (tres) kilómetros.
4. En un desarrollo de 250 viviendas por hectárea, la familia pasaría de 22 metros.² de espacio público a 10 metros².
5. Mantiene clasificaciones de densidades (rangos).
6. Por error de técnica legislativa elimina tope máximo y en redacción la densidad queda ilimitada.

Iniciativa 13849

1. Mantener el porcentaje (no hace referencia a cambio)
2. 50% del área de cesión se puede **permutar por otro terreno en cualquier parte de la ciudad.**

Diputada, con mucho orgullo y satisfacción podemos afirmarle a usted que participamos activamente en la **formulación** de la citada Ley Estatal en 2017, y, con pleno conocimiento de causa basado en las experiencias que tenemos día a día en cada uno de los sectores por nosotros representados, hemos estado dando **seguimiento** y vigilando el cumplimiento a lo ordenado en ésta y concluimos como resultado de nuestra **evaluación que:**

Lo establecido en el Título Primero, Capítulo I, De los Derechos Humanos y sus Garantías,

Artículo 1º. "En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte,

En lo que respecta a este artículo con el simple hecho de que los interesados que presentaron estas propuestas a ustedes están faltando a los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad que garantiza la protección de nuestros derechos humanos ordenados en nuestra Carta Magna. Por lo que, de ustedes aceptar en el Pleno modificar la Ley en cuestión, se convertirán en cómplices de esta gran violación a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Por otra parte, en este mismo artículo 1º. Y en lo que se refiere... ” y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte...”, es muy importante para nosotros informarles que el Programa de las Naciones Unidas HÁBITAT III denominada: Nueva Agenda Urbana, dentro de sus múltiples compromisos establecidos en él, establece en los puntos: Solo analizaremos este compromiso internacional como un ejemplo:

En el punto 37. “Nos comprometemos a promover la creación de espacios públicos seguros, inclusivos, accesibles, verdes y de calidad, incluidas calles, aceras y carriles para ciclistas, plazas, paseos marítimos, jardines y parques, que sean zonas multifuncionales para la interacción social y la inclusión, la salud y el bienestar humanos, el intercambio económico y la expresión cultural, y el diálogo entre una amplia diversidad de personas y culturas, y que estén diseñados y gestionados de manera tal que garanticen el desarrollo humano, construyan sociedades pacíficas, inclusivas y participativas, y promuevan la convivencia, la conectividad y la inclusión social.”

Analizando y evaluando este punto, nos damos cuenta de que en las nuevas edificaciones que se están construyendo en el área metropolitana de Monterrey en las que cuentan con una gran densidad en las mismas, carecen de los espacios públicos **verdes** y de calidad que cumplan con estos requisitos establecidos en HÁBITAT III y en la Ley del Estado en la materia. Lo que vemos en dichas edificaciones es cemento que solo prestan el servicio a sus propietarios, inquilinos y sus usuarios; así como la carencia de áreas verdes ya que algunos maceteros son los que suplen la creación de estos espacios como tan importantes para que exista la absorción que se requiere y que nos propician la salud y el bienestar de los vecinos colindantes por lo que no promueven, en ninguno de los casos, la convivencia, la conectividad y la inclusión social a la que se refiere este compromiso analizado.

Es bien sabido que tenemos un gran déficit de área verde por habitante en la zona metropolitana de Monterrey lo que ha estado afectando la salud de muchos conciudadanos con problemas respiratorios, por citar algo, y si ustedes aceptan esta modificación que contiene la **Propuesta 13763 de disminuir del 22% al 17% de cesión de terreno para área verde pública**, estarán incrementando este déficit en lugar de lograr disminuirlo por lo que también violarían nuestros derechos humanos establecidos en la Constitución Mexicana y la Constitución del Estado de Nuevo León. En ningún momento estarían ustedes promoviendo los espacios públicos, sino todo lo contrario, sería la disminución y posterior eliminación de éstos.

NUESTRA PROPUESTA: ES QUE SE MANTENGA EL 22 % COMO MÍNIMO DE TERRENO CEDIDO COMO ÁREA VERDE TAL Y COMO LO ESTABLECE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN Y, CONFORME A LO ORDENADO POR ESTA MISMA LEY, AMPLIAR AL 25% COMO LÍMITE MÁXIMO PERMITIDO DE TERRENO CEDIDO COMO ÁREA VERDE PÚBLICA.

En el punto: 44. “Reconocemos que la configuración urbana, la infraestructura y el diseño de edificios se cuentan entre los factores más importantes impulsores de la eficiencia de los costos y el uso de los recursos, a través de los beneficios de la economía de escala y la

aglomeración y mediante el fomento de la eficiencia energética, la energía renovable, la resiliencia, la productividad, la protección del medio ambiente y el crecimiento sostenible de la economía urbana.”

Actualmente la construcción de edificios, ya sean ser multifamiliares, departamentales y fraccionamientos, por mencionar algunos, de los autorizados en los últimos años conforme a la Ley actual y a este compromiso HÁBITAT III, no están cumpliendo con lineamientos establecidos en las políticas públicas vigentes ya que las autoridades encargadas de promover el fomento de la eficiencia energética, la energía renovable, y la protección del medio ambiente, no están considerando la obligación de dar cumplimiento de este compromiso y tampoco lo obligatoriedad del cumplimiento referente a estas acciones establecidas en la Ley en cuestión lo que redundo en perjuicio de los vecinos ya establecidos desde hace muchos años en estas zonas donde se están construyendo grandes edificaciones y lo que están provocando es la disminución de la calidad de los servicios como son el agua, de electricidad, transporte, movilidad, entre otros, así como el deterioro de la infraestructura existente sin que lleven a cabo la remediación de los sitios afectados (asfalto).

NUESTRA PROPUESTA: POR NINGÚN MOTIVO DEBERÁN APROBAR EL INCREMENTO EN LA DENSIFICACIÓN DE 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA COMO ESTÁ ACTUALMENTE LA LEY EN CUESTIÓN A 1,000 VIVIENDAS POR HECTÁREA QUE ES LO QUE ESTÁN PROPONIENDO EN LA PROPUESTA 13763. ES DECIR, DEBE QUEDAR COMO ESTÁ EN LA LEY DE 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA, DEBIENDO AGREGAR MÁXIMO 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA.

En el punto 46. “Nos comprometemos a promover la función de las viviendas asequibles y sostenibles y la financiación de la vivienda, en particular la producción social del hábitat, en el desarrollo económico, y la contribución del sector para estimular la productividad en otros sectores económicos, reconociendo que la vivienda aumenta la formación de capital, los ingresos, la generación de empleo y el ahorro y puede contribuir a la transformación económica sostenible e inclusiva en los planos nacional, subnacional y local.”

Con respecto a este Compromiso del Estado Mexicano, en Nuevo León no se está respetando ni cumpliendo, ya que la vivienda es muy costosa aún y cuando sean de interés social por lo que no es asequible para que las personas de más escasos recursos puedan contar con una casa habitación digna. Los fraccionamientos habitacionales que cuentan con casas de interés para la clase media y social se encuentran en casi en los suburbios del área metropolitana no son asequibles y además se incrementa su costo considerando que sus habitantes tienen que incurrir en más gastos para su transportación a sus lugares de trabajo y de estos a sus casas.

Aquí también es importante mencionar la dificultad de la movilidad en cuanto a la problemática que estamos viviendo con la pésima calidad en los servicios del transporte urbano, así como su costo tan elevado que disminuye en gran proporción el asignar parte de sus ingresos para dedicarlos a la diversión y recreación de las familias y, que, sin duda

alguna, disminuye por mucho su calidad de vida a lo que todos tenemos derecho de acuerdo al mandato de nuestra Carta Magna.

NUESTRA PROPUESTA: QUE LA OBLIGACIÓN DE HACER RESPETAR LAS CONDICIONANTES ESTABLECIDAS EN LA LEY EN COMENTO PARA CON LOS CONSTRUCTORES, DESARROLLADORES Y PROPIETARIOS DE INTEGRAR INSTALACIONES EN LAS VIVIENDAS PARA LA CAPTACIÓN DE AGUA DE LLUVIA, RESPETAR LAS ÁREAS VERDES PÚBLICAS EN EL PORCENTAJE OBLIGADO A CEDER Y NO INSTALAR MACETEROS EN LUGAR DE DEJAR EL TERRENO NATURAL (SIN CEMENTO) , REGAR CON EL AGUA DE LLUVIA LAS ÁREAS VERDES PÚBLICAS, APORTAR ECONÓMICAMENTE PARA AMPLIAR LA CAPACIDAD DE DISTRIBUCIÓN DE ELECTRICIDAD, RECONSTRUIR LA INFRAESTRUCTURA DAÑADA POR LAS ACTIVIDADES PROPIAS DE LA CONSTRUCCIÓN, ENTRE OTRAS.

En el punto 48. "Alentamos la participación y la colaboración efectivas entre todos los interesados pertinentes, por ejemplo, los gobiernos locales, el sector privado y la sociedad civil, las mujeres, las organizaciones que representan a los jóvenes, así como las que representan a las personas con discapacidad, los pueblos indígenas, los profesionales, las instituciones académicas, los sindicatos, las organizaciones de empleadores, las asociaciones de migrantes y las asociaciones culturales, a fin de determinar las oportunidades de desarrollo económico urbano e identificar retos actuales y nuevos y adoptar medidas para encararlos."

Sobre de este compromiso, el Estado Mexicano, en Nuevo León, tampoco está cumpliendo ya que para llegar a un consenso verás y oportuno, **NUESTRA PROPUESTA ES:** llevar a cabo **un estudio profundo** a fin de determinar los espacios que cuenten con las oportunidades de desarrollo económico urbano e identificar retos actuales y nuevos y adoptar medidas para encararlos y, tomando en cuenta, la no afectación de los vecinos ya establecidos con muchos años atrás ni cambiando los usos de suelos habitacionales por los mixtos y tampoco con el incremento de la densificación, ya que la Ley en comento la han estado aplicando sin este principio básico, logrando con esto el colapso desmedido del desarrollo urbano y que entre más pasa el tiempo, resulta casi imposible revertir este deterioro urbano que nos está afectando a todos los habitantes de esta gran Metrópoli y que, de aceptarse las propuestas de modificación, lejos de resolverse la problemática que vivimos, se incrementará con resultados catastróficos para todos los vecinos afectados y a la comunidad en general y sí, con gran beneficio para unos cuantos, que son los desarrolladores y urbanizadores y que, al final, ellos no van a vivir en un departamento de estos que construyen.

Propuesta 13763

3.- Incrementar la densidad en las edificaciones a 1,000 viviendas por hectárea en todo lo urbanizado y por urbanizar.

NUESTRA PROPUESTA: LA LEY EN CUESTIÓN DEBE APLICARSE, EN LO QUE SE REFIERE A LA DENSIFICACIÓN Y REDENSIFICACIÓN Y USOS MIXTOS, EN LA FUNDACIÓN Y

CONSTRUCCIÓN DE NUEVOS FRACCIONAMIENTOS Y COLONIAS, ES DECIR EN LO QUE ESTÁ POR URBANIZAR Y NO EN LO QUE YA ESTÁ URBANIZADO. POR NINGÚN MOTIVO ACEPTAR LA PROPUESTA PRESENTADA A USTEDES CON EL NÚMERO 13763.

Nuestra propuesta la estamos motivando con fundamento en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos:

Artículo 14.- “A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna,” y a la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León,

Artículo 14.- “A ninguna ley se le dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna.

Diputada, es muy importante comentarle que de acuerdo a una de las mesas de trabajo que se llevó a cabo en días pasados para consultar las diferentes propuestas de modificación a la Ley, **los asistentes que están proponiendo la 13763 en el punto que citamos 3.- Incrementar la densidad en las edificaciones a 1,000 viviendas por hectárea en todo lo urbanizado y por urbanizar, ellos están reconociendo y proponiendo que se disminuya el porcentaje de cesión de área verde pública de 22% a 17% toda vez que cuando fue autorizado un fraccionamiento ya fue entregada el área verde pública correspondiente en su momento.**

Que nos indica esta manifestación de ellos, que no quieren que se aplique la ley de manera retroactiva para la densificación en lo ya urbanizado para la cesión del área verde correspondiente al 22% y por eso solicitan el 17%.

Es importante también informarle, que los cambios de uso de suelo autorizados bajo el concepto de densificación y usos mixtos con sustento en esta Ley son inconstitucionales por la clara violación a los derechos humanos ordenados en nuestra Carta Magna. Por lo que es necesario y urgente detener más violaciones a la Constitución Mexicana y la Constitución de Nuevo León.

NUESTRA PROPUESTA: DEBE RESPETARSE LA CONSTRUCCIÓN DE 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA, COMO MÁXIMO TAL Y COMO ESTÁ EN LA LEY EN COMENTO; QUE NO SE MODIFIQUE.

Estos compromisos adquiridos en HÁBITAT III que estamos citando son solo un ejemplo de que los Tratados Internacionales de los que el Estado Mexicano es miembro firmante no se están respetando.

Así mismo, podemos citar también, dentro de los Tratados Internacionales los relativos al cuidado del medio ambiente, en sus diferentes facetas y que también están faltos del respeto y cumplimiento por parte de nuestras autoridades de los tres niveles de gobierno faltando al máximo mandato de la Constitución Mexicana y la Constitución de Nuevo León, además del primer párrafo del Artículo 1º, al segundo párrafo: “Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad,

interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, El Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la Ley”.

A este respecto, nuestro sentir expresado vía este documento es que no se han estado respetando estos principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad desde hace tiempo y que, de autorizar ustedes las propuestas presentadas para modificar la Ley, seremos llevados en la más terrible devastación y deterioro de nuestra calidad de vida; y en qué condiciones dejaremos esta gran área metropolitana de Monterrey a nuestros nietos?

El artículo 3º de la Constitución Mexicana, ordena que: “Todos los habitantes tienen el derecho a disfrutar de un ambiente sano para el desarrollo de la persona, así como el deber de conservarlo. Los Poderes del Estado, en forma coordinada con la ciudadanía, velarán por la conservación de los recursos naturales, así como su aprovechamiento sustentable; para proteger y mejorar la calidad de vida, tanto como defender y restaurar el medio ambiente, en forma solidaria en el logro de estos objetivos de orden superior.”

Diputada, al mostrarles este apartado de nuestra Constitución, es para señalar a ustedes que como Poder Legislativo del Estado consideren nuestras propuestas, recomendaciones y observaciones para no aceptar la propuesta modificación a la Ley 13763, en ninguno de los puntos, para incrementar la densificación o bien la redensificación ni tampoco la disminución de los espacios verdes propuestos por solo algunos interesados en perjuicio de la mayoría de los habitantes de la zona metropolitana de Monterrey que tenemos décadas de vivir en zonas autorizadas para casas habitacionales unifamiliares.

A continuación, enunciamos algunos Tratados Internacionales que sobre Medio Ambiente México es firmante:

1. Declaración de Estocolmo sobre el Medio Ambiente Humano
Adopción: Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente Humano,
16 de junio de 1972.
2. Convención para Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural.
Depositario: UNESCO
Aprobada el 16 de noviembre de 1972
Lugar: París, Francia.
3. Carta Mundial de la Naturaleza
Asamblea General de las Naciones Unidas
28 de octubre de 1982
4. Declaración de Río Sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo
Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo
Río de Janeiro, Brasil, del 3-14 junio de 1992.
Reafirmando la Declaración de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente Humano, aprobada en Estocolmo el 16 de junio de 1972.
5. Agenda 21

Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo
Río de Janeiro, Brasil
Del 3-14 junio de 1992.

6. Declaración de Nairobi
Adoptada por los ministros del medio ambiente PNUMA
De enero y febrero de 1997.
Adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas esta Declaración.
7. Convención de las Naciones Unidas de la Lucha contra la Desertificación y la Sequía
París, Francia
17 de junio de 1994
8. Declaración Malmö
Primer Foro Mundial de Ministros del Medio Ambiente
Malmö, Suecia
29-31 mayo de 2000

El citar estos tratados que se refieren al cuidado del Medio Ambiente es debido a que vemos con una inmensa preocupación como el deterioro ambiental es cada día más intenso y pensamos que es irreversible su recuperación debido a muchos factores, entre ellos el desarrollo desmedido de esta urbe y a la falta de integración en las autorizaciones y licencias otorgadas lo correspondiente a las regulaciones ambientales, por una parte, y por la otra, al incumplimiento de la normatividad existente así como a la escasa o casi nula vigilancia del cumplimiento de las aprobaciones que otorgan los tres niveles de gobierno convirtiendo en esta situación tierra de nadie, más bien en sí tierra de los desarrolladores, constructores y urbanizadores. El desarrollo va estrechamente ligado al Medio Ambiente para lograr realmente un Desarrollo Sustentable, de no ser así, no alcanzaremos la meta establecida en la Constitución Mexicana y en los Tratados Internacionales. Aquí todos formamos parte de la solución para lograr dicho objetivo, por lo que reiteramos nuestra propuesta para que sea **NEGADA, RECHAZADA Y/O DENEGADA LA MODIFICACIÓN A LA LEY EN CUESTIÓN EN LOS PUNTOS PROPUESTOS EN EL 13763 PARA LA DENSIFICACIÓN Y REDENSIFICACIÓN, ASÍ COMO A LA DISMINUCIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS (VERDES).**

PROTECCIÓN Y GARANTÍA DE LOS DERECHOS HUMANOS

De conformidad con los artículos constitucionales ya citados con anterioridad, solicitamos respetuosamente a ustedes, todos miembros del Poder Legislativo de Nuevo León, que, dentro de su competencia y facultades, se garantice la protección a nuestros derechos humanos conforme a los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad de los mismos., Artículo 1º. Las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta Constitución y con los tratados internacionales de la materia favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia. El Estado deberá prevenir,

investigar, sancionar y reparar las violaciones a nuestros derechos humanos, en los términos que establezca la Ley.

Por otra parte, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Nuevo León establece con toda claridad en su artículo 1º. “La presente Ley es **de orden público e interés social** y de **observancia general** en todo el territorio nacional y del Estado de Nuevo León respectivamente.

Es de **orden público** porque:

- Busca de una manera muy inmediata y directa, la paz y la seguridad sociales, las buenas costumbres, un sentido primario de la justicia y la moral. Dicho en otras palabras, las leyes fundamentales y básicas que forman el núcleo sobre el que está estructurada la organización social.
- Tiene una fuerza imperativa absoluta y es irrevocable por voluntad de nosotros los particulares.
- Nuestros preceptos se imponen a los destinatarios de la norma por encima de la voluntad de éstos, prohibiendo u ordenando.
- Tiene fuerza obligatoria, por virtud de la cual exige su fiel observancia a todas las personas y en todos los casos comprendidos en el supuesto normativo.
- El ordenamiento establece y garantiza el orden social, ya que existe obediencia en todos los miembros del grupo firmante a la legislación vigente.

Es de **interés social**, porque:

- El grupo social está interesado en que todas las normas, en este caso de desarrollo urbano, equilibrio ecológico y protección al ambiente se cumplan.

La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano tiene por objeto,

Artículo 1º.

I.- “Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para **ORDENAR** el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente.”

Esta fracción que coincide con el Artículo 1º. de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Nuevo León, establece con claridad el

“ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos” y, de incrementar la densificación y/o Re densificar y disminuir la cesión de los espacios verdes públicos estarían violando también este ordenamiento; es decir no existiría congruencia de la Ley General ni tampoco con la propia Ley del Estado de Nuevo León en cuestión.

En la fracción II del mismo Artículo 1º.- “Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las demarcaciones territoriales para la **planeación ordenación y regulación** de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional.”

En mismo Artículo 1º. fracción II. De la Ley del Estado de Nuevo León fija: “Establecer la concurrencia del Estado y de los Municipios, para la **ordenación y regulación** de los Asentamientos Humanos en el territorio estatal.”

En ambas leyes queda claramente establecido la coordinación del Estado y los Municipios para la ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio estatal, y de acuerdo a las propuestas que se encuentran en la 13763, dejos de ordenar y regular los asentamientos humanos de esta gran metrópoli está promoviendo desordenar aún más los asentamientos humanos ya establecidos y el gran interés por **desregular lo ya regulado**.

NUESTRA PROPUESTA: RATIFICAR CON GRAN ÉNFASIS NUESTRA POSTURA PARA QUE SEA RECHAZADA LAS PROPUESTAS CONTENIDAS EN LA 13763 EN LO QUE RESPECTA A LA DENSIFICACIÓN, REDENSIFICACIÓN Y DISMINUCIÓN DE PORCENTAJE A CEDER PARA ÁREAS VERDES PÚBLICAS DE 22% A 17%.

Por otra parte, la Ley General en cuestión establece en el mismo

Artículo 1º. Fracción III.- “Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias **exista una efectiva congruencia**, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, Consolidación y **Conservación** de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos.”

La Ley del Estado de Nuevo León en su Artículo 1º. Fracción III.- “Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias **exista una efectiva congruencia**, coordinación y participación entre el Estado y los municipios para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, Consolidación y **Conservación** de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos.”

3.- Se elimine candado en Zonas de **Conservación** (el tope) y que los municipios decidan cual es el tope. Disminuir los espacios verdes públicos.

Sobre este punto 3 de la propuesta 13763, de aceptarse esta modificación para la Ley del Estado, dejaría **de existir una efectiva congruencia entre la Ley General y la Ley del Estado**

en cuestión convirtiéndose en una omisión y, en consecuencia, en delito grave su aplicación.

NUESTRA PROPUESTA: QUE LA LEY NO SE MODIFIQUE CONFORME AL PUNTO 3 QUE CITAMOS EN LA PROPUESTA 13763; ES DECIR, QUE SE MANTENGA EL CANDADO (EL TOPE) EN ZONAS DE CONSERVACIÓN Y QUE NO SEAN LOS MUNICIPIOS DE MONTERREY LOS QUE DECIDAN CUÁL ES EL TOPE.

LOS MUNICIPIOS NO DEBEN DECIDIR CUÁL ES EL TOPE EN LAS ZONAS DE CONSERVACIÓN TODA VEZ QUE DESDE QUE LES FUE OTORGADA LA FACULTAD PARA OTORGAR LICENCIAS, PERMISOS Y/O AUTORIZACIONES PARA EL USO DE SUELO CONFERIDA EN LOS ARTÍCULOS 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Y 132, II, DESPUÉS I) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE NUEVO LEÓN, EN NINGÚN MOMENTO HAN CONSIDERADO LO ORDENADO EN LA MISMA EN EL ARTÍCULO 115

III.- DESPUES DEL i):

“Sin perjuicio de su competencia constitucional, en el desempeño de las funciones a la prestación de los servicios a su cargo, los municipios observarán lo dispuesto por las leyes federales y estatales.”

Como ejemplo, tenemos el caso del Municipio de Monterrey está considerando y aplicando “Zonas de desarrollo orientado al transporte (DOT)” en las que establecen una estrategia para densificar y fomentar inmuebles de uso mixto en un radio de 500 metros alrededor de la Línea del Metro y Eco vía y esto guía a que, si es sólo habitacional la zona, el incremento de densidad al 100%. En caso de ser uso mixto el establecido (comercio y servicios en primeros niveles y habitacional en niveles superiores, la densidad es LIBRE.

Ni la Ley General ni tampoco la Ley estatal en comento consideran esta opción por lo que las autoridades actuales están violando, a ojos vistos por todos nosotros, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León.

DIPUTADA, PROPONEMOS A USTED QUE SOMETA A VOTACIÓN EN EL PLENO PARA QUE SE LLEGUE A UN PUNTO DE ACUERDO PARA QUE SOMETAN A COMPARECENCIA Y, COMO RESULTADO DE ÉSTA, A JUICIO A LA MÁXIMA AUTORIDAD DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, SAN PEDRO GARZA GARCIA Y SANTA CATARINA PARA QUE PRESENTE A USTEDES CUALQUIER JUSTIFICACIÓN LEGAL QUE LOS LLEVÓ A TOMAR LA DECISIÓN DE VIOLAR AMBAS CONSTITUCIONES.

Esta **PROPUESTA** la presentamos a usted considerando que:

Primero, ustedes cuentan con las facultades jurídico-legales, por lo tanto, la obligación para llevarlo a cabo;

Segundo, son nuestros representantes ante el H. Congreso del Estado de Nuevo León.

Tercero, Son delitos administrativos graves en los que está incurriendo la administración municipal actual y la anterior.

Cuarto, nos encontramos al límite de nuestra paciencia y aceptación de tantas violaciones a todas las leyes y normas aplicables en materia de uso de suelo y medio ambiente por parte de los tres niveles de gobierno y que a todos nos está afectando irremediablemente sin que inicien una propuesta.

PROPUESTA: PROGRAMA PROFUNDO Y SERIO (CON ESTUDIOS TÉCNICOS Y CIENTÍFICOS) QUE CON RESPONSABILIDAD EN SU APLICACIÓN SIRVA PARA REVERTIR Y FRENAR TODO EL DETERIORO QUE HAN ESTADO CAUSANDO TANTO LAS AUTORIDADES COMO LOS DESARROLLADORES, URBANIZADORES Y PROPIETARIOS.

Por otra parte, tanto la Ley General como la Ley del Estado en comento, fijan en su

Artículo 2.- “Todas las personas sin distinción del sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y Asentamientos Humanos equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros.

Las actividades que realice el Estado de Nuevo León para ordenar el territorio y los asentamientos humanos tienen que realizarse atendiendo el cumplimiento de estas condiciones.”

A este respecto, reiteramos a usted, que esta ordenanza no ha sido respetada ni vigilado su cumplimiento por las autoridades de los tres niveles de gobierno y ahora, los desarrolladores, constructores y propietarios están proponiendo en 13763 aumentar el desorden en lugar de presentar propuestas que aseguren un plan para corregir, frenar y resarcir todo el daño ocasionado en perjuicio de los vecinos que han estado viviendo desde hace muchos años antes de que éstos desvirtuaran los cambios de uso del suelo al aumentar la densificación sin que las autoridades consideren el aumento del impacto ambiental de forma acumulativa que establece la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente a la que todos los municipios están obligados a cumplir y hacer cumplir según lo ordenado en el 115 Constitucional ya citado con anterioridad.

En la **Propuesta 13763 número 4**, citado en este documento, **“a entregar en cualquier parte de la ciudad,”** la Ley General y la Ley del Estado en materia del desarrollo urbano, tema de esta consulta, fijan con precisión la obligación para todo cambio de uso de suelo, de la cesión del 22 metros 2 por vivienda de área verde para uso público y además establece que la cesión se convierte en propiedad pública muy importante las convierten en **inalienables, imprescriptibles, inembargables; entendiendo jurídicamente por:**

INALIENABLES: Que no se puede vender o ceder de manera legal... Los derechos inalienables son aquellos considerados como fundamentales; los cuales no pueden ser legítimamente negados a una persona.

Ahora nos vamos a referir a la Propuesta/Iniciativa 13290:

- 1.- Tope al 25% de cesión del terreno
- 2.- Hasta 115 viviendas por hectárea ceden el 25 % del terreno.
- 3.- Arriba de 115 viviendas por hectárea, ceden el 25% con el compromiso de hacer un programa de renovación urbana fuera del terreno a desarrollar, en un radio de 3 (tres) kilómetros.

Nuestra PROPUESTA

1.- es que se fije el 22% de cesión del terreno como mínimo por vivienda y que se fije el tope máximo del 25% de cesión del terreno por vivienda.

2.- Hasta 115 viviendas por hectárea cedan el 25% del terreno.

3.- Arriba de 115 viviendas por hectárea hasta el tope máximo de 250 viviendas por hectárea, cedan el 25% del terreno por vivienda; en cuanto al compromiso de hacer un programa de renovación urbana fuera del terreno a desarrollar en un radio de 3 (tres) kilómetros. Los convenios y/o compromisos como lo cita la propuesta 13290 están prohibidos en las dos Leyes, en la Ley General y en la Ley del Estado de Nuevo León, por lo que:

PROPONEMOS: Establecer en la Ley en cuestión que sea obligatorio para los desarrolladores, constructores y propietarios el anexar a su solicitud de autorización, permiso y/o licencia de uso de suelo y de construcción, un programa de renovación urbana fuera del terreno a desarrollar en un radio de mínimo 3 (tres) kilómetros y que este programa sea aplicable en dicho espacio únicamente. Prohibir que se pague en especie y/o económicamente ya que, de permitirse de cualquiera de estas formas, se diluye o se pierde la aplicación y los espacios dañados se quedan sin su rehabilitación afectando a todos los vecinos y también a los usuarios.

Es importante ratificar a usted que las áreas cedidas como verdes y públicas son **inalienables, imprescriptibles, inembargables** por lo que la propuesta 3 que citamos con anterioridad de la iniciativa 13290 no está apegada a derecho, por lo tanto, no es congruente con la Ley en cuestión y, por lo tanto, resulta improcedente.

En la iniciativa 13290 en el punto 4.- En un desarrollo de 250 viviendas por hectárea, la familia pasaría de 22 metros ² de espacio público a 10 metros ².

PROPUESTA: Ratificamos nuestra propuesta de establecer un mínimo de viviendas de 115 por hectárea y un máximo de 250 viviendas por hectárea con el mínimo de terreno a ceder de los 22 metros ² por vivienda y como máximo el 25 % de terreno a ceder por vivienda respectivamente.

5.- Mantiene clasificaciones de densidades (rangos).

PROPUESTA: Ratificamos esta propuesta de mantener las clasificaciones de densidades y rangos en la Ley del Estado toda vez que ésta (ley del estado) debe ser congruente con la Ley General.

6.- Por error de técnica legislativa elimina tope máximo y en redacción la densidad queda ilimitada.

PROPUESTA: corregir y enmendar el error técnico legislativo tal y como proponemos de 250 viviendas por hectárea como máximo para que la densidad quede con un límite máximo permitido sin excepción alguna.

NOTA: Este error ya debieron haberlo enmendado en el Pleno desde hace tiempo, así como la fijación de las vigencias para los permisos, autorizaciones y licencias que se otorgan, tal y como lo fija la Ley General.

Iniciativa 13849

1.- Mantener el porcentaje (no hace referencia a cambio)

2.- 50% del área de cesión se puede **permutar por otro terreno en cualquier parte de la ciudad.**

PROPUESTA: punto 1 de esta iniciativa 13849

RATIFICAMOS NUESTRA PROPUESTA DE FIJAR EL 22% DE CESIÓN TERRENO POR VIVIENDA COMO MÍNIMO Y EL 25% COMO MÁXIMO POR VIVIENDA.

Con referencia al punto 2 de esta **iniciativa 13849**

2.- 50% del área de cesión se puede **permutar por otro terreno en cualquier parte de la ciudad.**

Es importante ratificar a usted que las áreas cedidas como verdes y públicas son **inalienables, imprescriptibles, inembargables** por lo que la propuesta 2 que citamos con anterioridad de la **iniciativa 13849** no está apegada a derecho, por lo tanto, no es congruente con la Ley en cuestión y resulta improcedente.

PROPUESTA: RATIFICAMOS ESTABLECER COMO MÍNIMO EL CEDER ÁREA VERDE PÚBLICA EL 22% POR VIVIENDA Y COMO MÁXIMO EL 25% POR VIVIENDA.

Diputada Guadalupe Rodríguez, es muy importante **DENUNCIARLE PÚBLICAMENTE** que, en la mayoría de las autorizaciones otorgadas por los Municipios del área metropolitana de

Monterrey, no han considerado en ningún momento el **impacto urbano**, su significado tal y como está establecido en la multicitada Ley del Estado,

Artículo 3 fracción XL.- “Impacto urbano: es la influencia o alteración causada por alguna obra, edificación o proyecto público o privado que, por su proceso constructivo, funcionamiento o magnitud, modifique o altere el funcionamiento integral y eficaz de la vialidad, la infraestructura, los servicios públicos, los usos de suelo y el equipamiento urbano en una zona de un Centro de Población en relación con su entorno.”

Así mismo, resulta de suma importancia también, el **DENUNCIARLE PÚBLICAMENTE** que también la mayoría de las autorizaciones otorgadas por los Municipios del área metropolitana de Monterrey, en particular Monterrey, Santa Catarina y San Pedro Garza García, para edificaciones con densidades altas, han violado y siguen violando lo establecida en la Ley de Desarrollo Urbano anterior y ahora la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León autorizando las edificaciones con densidades altas sin considerar en ningún momento **la imagen urbana**, cuyo significado lo establece la Ley, en su

Artículo 3 XXXVIII. Imagen urbana. - “Imagen urbana: impresión visual que producen las características físicas, arquitectónicas, urbanísticas, del medio ambiente y socioeconómicas de una localidad.”

Artículo 32.- “Se declaran materias de interés prioritario de las zonas metropolitanas o conurbadas, y por lo tanto su atención corresponderá de manera conjunta, y coordinada al Estado y los municipios involucrados los siguientes:

V. La preservación y restauración del equilibrio ecológico, el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y la protección al medio ambiente y los recursos naturales, incluyendo la calidad del aire y la protección de la atmósfera;

IX La imagen urbana de la zona metropolitana o conurbada

XII.- La densificación, consolidación urbana y uso eficiente del territorio, con espacios públicos seguros y de calidad, como eje articulador.

Sección Tercera

De la Imagen Urbana

Artículo 254.- “Para la imagen urbana de los centros de población los proyectos urbanos y las construcciones deberán de observar lo siguiente:

I.- Las nuevas edificaciones deberán ser armónicas y compatibles en estilo, materiales y forma, integrándolos al entorno cuidando el carácter de barrio o conjunto urbano que sea característico de la zona;

II.- Se conservarán y protegerán los elementos naturales característicos y distintivos de los centros de población y sus barrios;

III.- Se promoverá la creación de parques, forestación y espacios públicos que mejoren la imagen urbana y el ambiente de las zonas urbanizadas y por urbanizar;

IV.- Se promoverá y vigilará que no se obstruya la visibilidad del paisaje natural característico de la zona.

Artículo 255.

I.- Cuidar la calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría;

III.- Las regulaciones en materia de imagen urbana que se expida, deberán garantizar la protección y seguridad de las personas y sus bienes;

IV.- La calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría, otros.

Diputada, todos hemos visto como no se aplican las ordenanzas de la Ley en comento mucho menos son respetadas y estas omisiones graves administrativas han estado ocasionando grandes costos, primero en la salud de los habitantes, segundo el deterioro de la calidad de vida de los mismos y tercero, la grave afectación al medio ambiente. Al hacer la referencia en materia ambiental que establece la Ley, es porque vemos la proliferación de edificios con densidades muy altas en las partes bajas y altas de nuestros lomeríos, cerros y montañas y que tanto dañan la imagen urbana y afectan por mucho el disfrute de la imagen natural de las mismas. Y, como establecen algunos apartados que incluimos en nuestra denuncia pública, no han sido y siguen sin considerarse al momento de toda autorización y licencia que otorgan las autoridades.

Por este motivo, ratificamos nuestras propuestas de no disminuir ni el porcentaje por terreno ni los metros cuadrados a ceder por vivienda.

Por otra parte, la Ley del Estado de Nuevo León en comento, establece en el

Artículo 256.- Corresponde a los Municipios autorizar o negar las autorizaciones, permisos y licencias de las distintas acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, de acuerdo con los planes o programas de desarrollo urbano aplicables."

Este artículo es de suma importancia su aplicación toda vez que los municipios tienen facultad para autorizar o negar las solicitudes de permisos y licencias.... por tal motivo, si un desarrollador, urbanizador y/o propietario no cuenta con terreno suficiente para solicitar la densificación del mismo y por lo tanto, no está en condiciones de ceder el terreno en porcentaje o en metros cuadrados que debe de ceder, pues, simplemente, la autoridad correspondiente DEBE NEGAR FUNDAMENTANDO CORRECTAMENTE LA

NEGATIVA y evitar buscar el cómo sí autorizarle permitiéndole poner macetas, maceteros y/o asignar los sótanos como estacionamiento, para cubrir esta obligación indispensable en lugar de dejar el espacio verde como área de disfrute público y de absorción.

PROPUESTA: Cambiar y eliminar la palabra autorizaciones en el primer renglón del primer párrafo por SOLICITUDES DE

Artículo 257.- “El interesado en fraccionar y urbanizar el suelo deberá:

I.- Verificar que los usos de suelo solicitados para el predio sean compatibles con lo que establezca el Plan de Desarrollo Urbano aplicable;”

Aquí vemos con claridad en campo, alrededor de nuestras colonias, que, en muchas autorizaciones otorgadas por las autoridades municipales, los desarrolladores, fraccionadores y propietarios no cumplen con lo dispuesto en la Ley y los Planes de Desarrollo Urbano Municipales y de cualquier forma sus solicitudes son autorizadas por las autoridades correspondientes. Por tal motivo, estamos todos inmersos en la gran problemática de contaminación, deterioro de la infraestructura, distribución de los servicios básicos que están muy lejos de considerarlos como “óptimos”, afectación de la movilidad, entre otras muchas deficiencias.

Diputada, esperando que todo lo asentado pueda ser interpretado con claridad por parte de los Diputados integrantes de la Legislatura actual del H. Congreso del Estado de Nuevo León y voten en estricto apego a Derecho y a favor de los Principios establecidos y aquí expresados por esta vía por todos nosotros firmantes, los representantes de diferentes colonias de la Zona Sur de Monterrey.

Sin otro asunto de momento y esperando que nuestras propuestas sean consideradas para el beneficio de los habitantes que ya habitamos esta gran Metrópoli y así estar en condiciones de heredar a nuestras futuras generaciones una calidad de vida óptima.

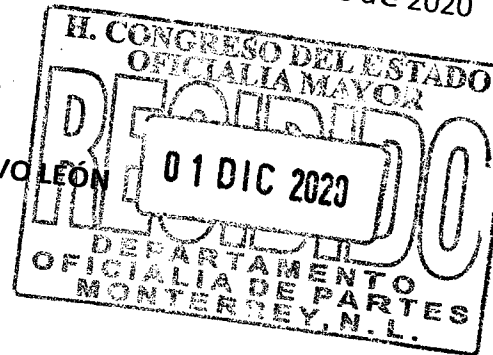
A t e n t a m e n t e,

BRISAS RESIDENCIAL AC Y ASOCIACIÓN DE COLONIAS BRISAS SEGUNDO Y TERCER SECTOR

Monterrey, Nuevo León, 26 de Noviembre de 2020

DIPUTADA MARÍA GUADALUPE RODRÍGUEZ MARTÍNEZ
C. PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
LXXV LEGISLATURA

PRESENTE.-



Sirva la presente para enviarle un cordial saludo y desearle éxito en todas las acciones a realizar en beneficio de la comunidad en general.

Conociendo las iniciativas números 13763, 13290 y 13849 en las que se solicitan hacer algunas modificaciones a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, es que aprovechamos, los abajo firmantes, todos vecinos y representantes de diferentes colonias del sur de la ciudad de Monterrey, es que aprovechamos la oportunidad para presentar nuestros comentarios y propuestas que, como ciudadanos responsables formamos parte integral de esta gran ciudad de Monterrey, trabajando día con día para mantener y mejorar la calidad de vida de nuestros vecinos exigiendo a las diferentes entidades gubernamentales el cumplimiento de sus obligaciones legales para con nosotros de acuerdo a lo que tenemos derecho según dicta la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y a la Constitución Política del Estado Libre y Soberano del Estado de Nuevo León.

Iniciativa 13763

1. Incrementar la densidad en las edificaciones a 1,000 viviendas por hectárea en todo lo urbanizado y por urbanizar.
2. Se elimine candado en Zonas de Conservación (el tope) y que los municipios decidan cual es el tope. Disminuir los espacios verdes públicos.
3. Disminuir del 22% a 17% de cesión de terreno de área vendible para área verde pública.
4. A entregar en cualquier parte de la ciudad.

Iniciativa 13290

1. Tope al 25% de cesión del terreno.
2. Hasta 115 viviendas por hectárea dan 25% del terreno.

3. Arriba de 115 viviendas por hectárea 25% del terreno con el compromiso de hacer un programa de renovación urbana fuera del terreno a desarrollar, en un radio de 3 (tres) kilómetros.
4. En un desarrollo de 250 viviendas por hectárea, la familia pasaría de 22 mts. ²de espacio público a 10 metros ².
5. Mantiene clasificaciones de densidades (rangos).
6. Por error de técnica legislativa elimina tope máximo y en redacción la densidad queda ilimitada.

Iniciativa 13849

1. Mantener el porcentaje (no hace referencia a cambio)
2. 50% del área de cesión se puede **permutar por otro terreno en cualquier parte de la ciudad.**

Señora Diputada Presidenta, con mucho orgullo y satisfacción podemos afirmarle a usted que participamos activamente en la **formulación** de la citada Ley Estatal en 2017, y, con pleno conocimiento de causa basado en las experiencias que tenemos día a día en cada uno de los sectores por nosotros representados, hemos estado dando **seguimiento** y vigilando el cumplimiento a lo ordenado en ésta y concluimos como resultado de nuestra **evaluación** que:

Lo establecido en el Título Primero, Capítulo I, De los Derechos Humanos y sus Garantías,

Artículo 1º. "En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte,

En lo que respecta a este artículo, señora Diputada Presidenta, con el simple hecho de que los interesados que presentaron estas propuestas a ustedes, ya están faltando a los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad que garantiza la protección de nuestros derechos humanos ordenados en nuestra Carta Magna. Por lo que, de ustedes aceptar en el Pleno modificar la Ley en cuestión, se convertirán en cómplices de esta gran violación a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Por otra parte, en este mismo artículo 1º. Y en lo que se refiere"y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte...", es muy importante para nosotros informarles que el Programa de las Naciones Unidas HÁBITAT III denominada: Nueva Agenda Urbana, dentro de sus múltiples compromisos establecidos en él, establece en los puntos: Solo analizaremos este compromiso internacional como un ejemplo:

37. “Nos comprometemos a promover la creación de espacios públicos seguros, inclusivos, accesibles, verdes y de calidad, incluidas calles, aceras y carriles para ciclistas, plazas, paseos marítimos, jardines y parques, que sean zonas multifuncionales para la interacción social y la inclusión, la salud y el bienestar humanos, el intercambio económico y la expresión cultural, y el diálogo entre una amplia diversidad de personas y culturas, y que estén diseñados y gestionados de manera tal que garanticen el desarrollo humano, construyan sociedades pacíficas, inclusivas y participativas, y promuevan la convivencia, la conectividad y la inclusión social.”

Analizando y evaluando este punto, nos damos cuenta que en las nuevas edificaciones que se están construyendo en el área metropolitana de Monterrey en las que cuentan con una gran densidad en las mismas, carecen de los espacios públicos verdes y de calidad que cumplan con estos requisitos establecidos en HÁBITAT III y en la Ley del Estado en la materia. Lo que vemos en dichas edificaciones es cemento que solo prestan el servicio a sus propietarios, inquilinos y sus usuarios; así como la carencia de áreas verdes ya que algunos maceteros son los que suplen la creación de estos espacios como tan importantes para que exista la absorción que se requiere y que nos propician la salud y el bienestar de los vecinos colindantes por lo que no promueven, en ninguno de los casos, la convivencia, la conectividad y la inclusión social a la que se refiere este compromiso analizado.

Es bien sabido que tenemos un gran déficit de área verde por habitante en la zona metropolitana de Monterrey lo que ha estado afectando la salud de muchos conciudadanos con problemas respiratorios, por citar algo, y si ustedes aceptan esta modificación que contiene la **Propuesta 13763 de disminuir del 22% al 17% de cesión de terreno para área verde pública**, estarán incrementando este déficit en lugar de lograr disminuirlo por lo que también violarían nuestros derechos humanos establecidos en la Constitución Mexicana y la Constitución del Estado de Nuevo León. En ningún momento estarían ustedes promoviendo los espacios públicos, sino todo lo contrario, sería la eliminación de éstos.

NUESTRA PROPUESTA: ES QUE SE MANTENGA EL 22 % COMO MÍNIMO DE TERRENO CEDIDO COMO ÁREA VERDE TAL Y COMO LO ESTABLECE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN Y, CONFORME A LO ORDENADO POR ESTA MISMA LEY, AMPLIAR AL 25% COMO LÍMITE MÁXIMO PERMITIDO DE TERRENO CEDIDO COMO ÁREA VERDE PÚBLICA.

En el punto: 44. “Reconocemos que la configuración urbana, la infraestructura y el diseño de edificios se cuentan entre los factores más importantes impulsores de la eficiencia de los costos y el uso de los recursos, a través de los beneficios de la economía de escala y la aglomeración y mediante el fomento de la eficiencia energética, la energía renovable, la resiliencia, la productividad, la protección del medio ambiente y el crecimiento sostenible de la economía urbana.”

Actualmente la construcción de edificios, ya sean ser multifamiliares, departamentales y fraccionamientos, por mencionar algunos, de los autorizados en los últimos años conforme a la Ley actual y a este compromiso HÁBITAT III, no están cumpliendo con lineamientos establecidos en las políticas públicas vigentes ya que las autoridades encargadas de promover el fomento de la eficiencia energética, la energía renovable, y la protección del medio ambiente, no están considerando la obligación del cumplimiento de este compromiso y tampoco la obligatoriedad del cumplimiento referente a estas acciones establecidas en la Ley en cuestión lo que redundará en perjuicio de los vecinos ya establecidos desde hace muchos años en estas zonas donde se están construyendo grandes edificaciones y lo que están provocando es la disminución de la calidad de los servicios como son el agua, de electricidad, transporte, movilidad, entre otros, así como el deterioro de la infraestructura existente sin que lleven a cabo la remediación de los sitios afectados (asfalto).

NUESTRA PROPUESTA: POR NINGÚN MOTIVO DEBERÁN APROBAR EL INCREMENTO EN LA DENSIFICACIÓN DE 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA COMO ESTÁ ACTUALMENTE LA LEY EN CUESTIÓN A 1,000 VIVIENDAS POR HECTÁREA QUE ES LO QUE ESTÁN PROPONIENDO EN LA PROPUESTA 13763. ES DECIR, DEBE QUEDAR COMO ESTÁ EN LA LEY DE 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA, DEBIENDO AGREGAR MÁXIMO 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA.

46. “Nos comprometemos a promover la función de las viviendas asequibles y sostenibles y la financiación de la vivienda, en particular la producción social del hábitat, en el desarrollo económico, y la contribución del sector para estimular la productividad en otros sectores económicos, reconociendo que la vivienda aumenta la formación de capital, los ingresos, la generación de empleo y el ahorro y puede contribuir a la transformación económica sostenible e inclusiva en los planos nacional, subnacional y local.”

Con respecto a este Compromiso del Estado Mexicano, en Nuevo León no se está respetando ni cumpliendo ya que la vivienda es muy costosa aún y cuando sean de interés social por lo que no es asequible para que las personas de más escasos recursos puedan contar con una casa habitación digna. Los fraccionamientos habitacionales que cuentan con casas de interés para la clase media y social se encuentran en casi en los suburbios del área metropolitana no son asequibles y además se incrementa su costo considerando que sus habitantes tienen que incurrir en más gastos para su transportación a sus lugares de trabajo y de estos a sus casas.

Aquí también es importante mencionar la dificultad de la movilidad en cuanto a la problemática que estamos viviendo con la pésima calidad en los servicios del transporte urbano así como su costo tan elevado que disminuye en gran proporción el asignar parte de sus ingresos para dedicarlos a la diversión y recreación de las familias y, que sin duda alguna, disminuye por mucho su calidad de vida a lo que todos tenemos derecho de acuerdo al mandato de nuestra Carta Magna.

NUESTRA PROPUESTA: QUE LA OBLIGACIÓN DE HACER RESPETAR LAS CONDICIONANTES ESTABLECIDAS EN LA LEY EN COMENTO PARA CON LOS CONSTRUCTORES, DESARROLLADORES Y PROPIETARIOS DE INTEGRAR INSTALACIONES EN LAS VIVIENDAS PARA LA CAPTACIÓN DE AGUA DE LLUVIA, RESPETAR LAS ÁREAS VERDES PÚBLICAS EN EL PORCENTAJE OBLIGADO A CEDER Y NO INSTALAR MACETEROS EN LUGAR DE DEJAR EL TERRENO NATURAL (SIN CEMENTO) , REGAR CON EL AGUA DE LLUVIA LAS ÁREAS VERDES PÚBLICAS, APORTAR ECONÓMICAMENTE PARA AMPLIAR LA CAPACIDAD DE DISTRIBUCIÓN DE ELECTRICIDAD, RECONSTRUIR LA INFRAESTRUCTURA DAÑADA POR LAS ACTIVIDADES PROPIAS DE LA CONSTRUCCIÓN, ENTRE OTRAS.

48. "Alentamos la participación y la colaboración efectivas entre todos los interesados pertinentes, por ejemplo, los gobiernos locales, el sector privado y la sociedad civil, las mujeres, las organizaciones que representan a los jóvenes, así como las que representan a las personas con discapacidad, los pueblos indígenas, los profesionales, las instituciones académicas, los sindicatos, las organizaciones de empleadores, las asociaciones de migrantes y las asociaciones culturales, a fin de determinar las oportunidades de desarrollo económico urbano e identificar retos actuales y nuevos y adoptar medidas para encararlos."

Sobre de este compromiso, el Estado Mexicano, en Nuevo León, tampoco está cumpliendo ya que para llegar a un consenso verás y oportuno, **NUESTRA PROPUESTA ES:** llevar a cabo un estudio profundo a fin de determinar los espacios que cuenten con las oportunidades de desarrollo económico urbano e identificar retos actuales y nuevos y adoptar medidas para encararlos y, tomando en cuenta, la no afectación de los vecinos ya establecidos con muchos años atrás ni cambiando los usos de suelos habitacionales por los mixtos y tampoco con el incremento de la densificación, ya que la Ley en comento la han estado aplicando sin este principio básico, logrando con esto el colapso desmedido del desarrollo urbano y que entre más pasa el tiempo, resulta casi imposible revertir este deterioro urbano que nos está afectando a todos los habitantes de esta gran Metrópoli y que, de aceptarse las propuestas de modificación, lejos de resolverse la problemática que vivimos, se incrementará con resultados catastróficos para todos los vecinos afectados y a la comunidad en general y sí, con gran beneficio para unos cuantos, que son los desarrolladores y urbanizadores y que, al final, ellos no van a vivir en un departamento de estos que construyen.

Propuesta 13763

3.- Incrementar la densidad en las edificaciones a 1,000 viviendas por hectárea en todo lo urbanizado y por urbanizar.

NUESTRA PROPUESTA: LA LEY EN CUESTIÓN DEBE APLICARSE, EN LO QUE SE REFIERE A LA DENSIFICACIÓN Y REDENSIFICACIÓN Y USOS MIXTOS, EN LA FUNDACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE NUEVOS FRACCIONAMIENTOS Y COLONIAS, ES DECIR EN LO QUE ESTÁ

POR URBANIZAR Y NO EN LO QUE YA ESTÁ URBANIZADO. POR NINGÚN MOTIVO ACEPTAR LA PROPUESTA PRESENTADA A USTEDES NÚMERO 13763.

Nuestra propuesta la estamos motivando con fundamento en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos:

Artículo 14.- “A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna,” y a la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León,

Artículo 14.- “A ninguna ley se le dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna.

Diputada Presidenta, es muy importante comentarle que de acuerdo a una de las mesas de trabajo que se llevó a cabo en días pasados para consultar las diferentes propuestas de modificación a la Ley, los asistentes que están proponiendo la 13763 en el punto que citamos 3.- Incrementar la densidad en las edificaciones a 1,000 viviendas por hectárea en todo lo urbanizado y por urbanizar, ellos están reconociendo y proponiendo que se disminuya el porcentaje de cesión de área verde pública de 22% a 17% toda vez que cuando fue autorizado un fraccionamiento ya fue entregada el área verde pública correspondiente en su momento.

Que nos indica esta manifestación de ellos, que no quieren que se aplique la ley de manera retroactiva para la densificación en lo ya urbanizado para la cesión del área verde correspondiente al 22% y por eso solicitan el 17%.

Es importante también informarle, que los cambios de uso de suelo autorizados bajo el concepto de densificación y usos mixtos con sustento en esta Ley, son inconstitucionales por la clara violación a los derechos humanos ordenados en nuestra Carta Magna. Por lo que es necesario y urgente detener más violaciones a la Constitución Mexicana y la Constitución de Nuevo León.

NUESTRA PROPUESTA: DEBE RESPETARSE LA CONSTRUCCIÓN DE 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA, COMO MÁXIMO TAL Y COMO ESTÁ EN LA LEY EN COMENTO; QUE NO SE MODIFIQUE.

Estos compromisos adquiridos en HÁBITAT III que estamos citando son solo un ejemplo de que los Tratados Internacionales de los que el Estado Mexicano es miembro firmante no se están respetando.

Así mismo, podemos citar también, dentro de los Tratados Internacionales los relativos al cuidado del medio ambiente, en sus diferentes facetas y que también están faltos del respeto y cumplimiento por parte de nuestras autoridades de los tres niveles de gobierno faltando al máximo mandato de la Constitución Mexicana y la Constitución de Nuevo León, además del primer párrafo del Artículo 1º, al segundo párrafo: “Todas las autoridades, en

el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, El Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la Ley”.

A este respecto, nuestro sentir expresado vía este documento, es que no se han estado respetando estos principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad desde hace tiempo y que, de autorizar ustedes las propuestas presentadas para modificar la Ley, seremos llevados en la más terrible devastación y deterioro de nuestra calidad de vida; y en qué condiciones dejaremos esta gran área metropolitana de Monterrey a nuestros nietos?

El artículo 3º de la Constitución Mexicana, ordena que: “Todos los habitantes tienen el derecho a disfrutar de un ambiente sano para el desarrollo de la persona, así como el deber de conservarlo. Los Poderes del Estado, en forma coordinada con la ciudadanía, velarán por la conservación de los recursos naturales, así como su aprovechamiento sustentable; para proteger y mejorar la calidad de vida, tanto como defender y restaurar el medio ambiente, en forma solidaria en el logro de estos objetivos de orden superior.”

C. Diputada, al mostrarles este apartado de nuestra Constitución, es para señalar a ustedes que como Poder Legislativo del Estado consideren nuestras propuestas, recomendaciones y observaciones para no aceptar la propuesta modificación a la Ley 13763, en ninguno de los puntos, para incrementar la densificación o bien la redensificación ni tampoco la disminución de los espacios verdes propuestos por solo algunos interesados en perjuicio de la mayoría de los habitantes de la zona metropolitana de Monterrey que tenemos décadas de vivir en zonas autorizadas para casas habitacionales unifamiliares.

A continuación enunciamos algunos Tratados Internacionales que sobre Medio Ambiente México es firmante:

1. Declaración de Estocolmo sobre el Medio Ambiente Humano
Adopción: Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente Humano,
16 de junio de 1972.
2. Convención para Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural.
Depositario: UNESCO
Aprobada el 16 de noviembre de 1972
Lugar: París, Francia.
3. Carta Mundial de la Naturaleza
Asamblea General de las Naciones Unidas
28 de Octubre de 1982
4. Declaración de Río Sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo

- Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo
Río de Janeiro, Brasil, del 3-14 junio de 1992.
Reafirmando la Declaración de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente Humano, aprobada en Estocolmo el 16 de junio de 1972.
5. Agenda 21
Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo
Río de Janeiro, Brasil
Del 3-14 junio de 1992.
 6. Declaración de Nairobi
Adoptada por los ministros del medio ambiente PNUMA
De enero y febrero de 1997.
Adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas esta Declaración.
 7. Convención de las Naciones Unidas de la Lucha contra la Desertificación y la Sequía
París, Francia
17 de Junio de 1994
 8. Declaración Malmo
Primer Foro Mundial de Ministros del Medio Ambiente
Malmo, Suecia
29-31 mayo de 2000

El citar estos tratados que se refieren al cuidado del Medio Ambiente es debido a que vemos con una inmensa preocupación como el deterioro ambiental es cada día más intenso y pensamos que es irreversible su recuperación debido a muchos factores, entre ellos el desarrollo desmedido de esta urbe y a la falta de integración en las autorizaciones y licencias otorgadas lo correspondiente a las regulaciones ambientales, por una parte, y por la otra, al incumplimiento de la normatividad existente así como a la escasa o casi nula vigilancia del cumplimiento de las aprobaciones que otorgan los tres niveles de gobierno convirtiendo en esta situación tierra de nadie, más bien sí, tierra de los desarrolladores, constructores y urbanizadores. El desarrollo va estrechamente ligado al Medio Ambiente para lograr realmente un Desarrollo Sustentable, de no ser así, no alcanzaremos la meta establecida en la Constitución Mexicana y en los Tratados Internacionales. Aquí todos formamos parte de la solución para lograr dicho objetivo, por lo que reiteramos nuestra propuesta para que sea **NEGADA, RECHAZADA Y/O DENEGADA LA MODIFICACIÓN A LA LEY EN CUESTIÓN EN LOS PUNTOS PROPUESTOS EN EL 13763 PARA LA DENSIFICACIÓN Y REDENSIFICACIÓN ASÍ COMO A LA DISMINUCIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS (VERDES).**

PROTECCIÓN Y GARANTÍA DE LOS DERECHOS HUMANOS

De conformidad con los artículos constitucionales ya citados con anterioridad, solicitamos respetuosamente a ustedes, todos miembros del Poder Legislativo de Nuevo León, que dentro de su competencia y facultades, se garantice la protección a nuestros derechos humanos conforme a los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad de los mismos. Artículo 1º. Las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta Constitución y con los tratados internacionales de la materia favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia. El Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a nuestros derechos humanos, en los términos que establezca la Ley.

Por otra parte, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano así como la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Nuevo León establece con toda claridad en su artículo 1.-“La presente Ley es de **orden público e interés social** y de **observancia general** en todo el territorio nacional y del Estado de Nuevo León respectivamente.

Es de **orden público** porque:

- Busca de una manera muy inmediata y directa, la paz y la seguridad sociales, las buenas costumbres, u sentido primario de la justicia y la moral. Dicho en otras palabras, las leyes fundamentales y básicas que forman el núcleo sobre el que está estructurada la organización social.
- Tiene una fuerza imperativa absoluta y es irrevocable por voluntad de nosotros los particulares.
- Nuestros preceptos se imponen a los destinatarios de la norma por encima de la voluntad de éstos, prohibiendo u ordenando.
- Tiene fuerza obligatoria, por virtud de la cual exige su fiel observancia a todas las personas y en todos los casos comprendidos en el supuesto normativo.
- El ordenamiento establece y garantiza el orden social, ya que existe obediencia en todos los miembros del grupo firmante a la legislación vigente.

Es de **interés social**, porque:

- El grupo social está interesado en que todas las normas, en este caso de desarrollo urbano, equilibrio ecológico y protección al ambiente se cumplan.

La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano tiene por objeto,

Artículo 1.- -

I.- “Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para **ORDENAR** el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente.”

Esta fracción que coincide con el Artículo 1 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Nuevo León, establece con claridad el “ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos” y, de incrementar la densificación y/o redensificar y disminuir la cesión de los espacios verdes públicos estarían violando también este ordenamiento; es decir no existiría congruencia de la Ley General ni tampoco con la propia Ley del Estado de Nuevo León en cuestión.

En la fracción II del mismo Artículo 1.- “Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las demarcaciones territoriales para la **planeación ordenación y regulación** de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional.”

En mismo Artículo 1, fracción II. De la Ley del Estado de Nuevo León fija: “Establecer la concurrencia del Estado y de los Municipios, para la **ordenación y regulación** de los Asentamientos Humanos en el territorio estatal.”

En ambas leyes queda claramente establecido la coordinación del Estado y los Municipios para la ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio estatal, y, de acuerdo a las propuestas que se encuentran en la 13763, dejos de ordenar y regular los asentamientos humanos de esta gran metrópoli está promoviendo desordenar aún más los asentamientos humanos ya establecidos y el gran interés por **desregular lo ya regulado**.

NUESTRA PROPUESTA: RATIFICAR CON GRAN ÉNFASIS NUESTRA POSTURA PARA QUE SEA RECHAZADA LAS PROPUESTAS CONTENIDAS EN LA 13763 EN LO QUE RESPECTA A LA DENSIFICACIÓN, REDENSIFICACIÓN Y DISMINUCIÓN DE PORCENTAJE A CEDER PARA ÁREAS VERDES PÚBLICAS DE 22% A 17%.

Por otra parte, la Ley General en cuestión establece en el mismo

Artículo 1, Fracción III.- “Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias **exista una efectiva congruencia**, coordinación y participación entre la

Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, Consolidación y **Conservación** de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos.”

La Ley del Estado de Nuevo León en su Artículo 1, Fracción III.- “Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias **exista una efectiva congruencia**, coordinación y participación entre el Estado y los municipios para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, Consolidación y **Conservación** de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos.”

3.- Se elimine candado en Zonas de **Conservación** (el tope) y que los municipios decidan cual es el tope. Disminuir los espacios verdes públicos.

Sobre este punto 3 de la propuesta 13763, de aceptarse esta modificación para la Ley del Estado, dejaría de existir una efectiva congruencia entre la Ley General y la Ley del Estado en cuestión convirtiéndose en una omisión y, en consecuencia, en delito grave su aplicación.

NUESTRA PROPUESTA: QUE LA LEY NO SE MODIFIQUE CONFORME AL PUNTO 3 QUE CITAMOS EN LA PROPUESTA 13763; ES DECIR, QUE SE MANTENGA EL CANDADO (EL TOPE) EN ZONAS DE CONSERVACIÓN Y QUE NO SEAN LOS MUNICIPIOS LOS QUE DECIDAN CUÁL ES EL TOPE.

LOS MUNICIPIOS NO DEBEN DECIDIR CUÁL ES EL TOPE EN LAS ZONAS DE CONSERVACIÓN TODA VEZ QUE DESDE QUE LES FUE OTORGADA LA FACULTAD PARA OTORGAR LICENCIAS, PERMISOS Y/O AUTORIZACIONES PARA EL USO DE SUELO CONFERIDA EN LOS ARTÍCULOS 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Y 132, II, DESPUÉS I) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE NUEVO LEÓN, EN NINGÚN MOMENTO HAN CONSIDERADO LO ORDENADO EN LA MISMA EN EL

ARTÍCULO 115

III.- DESPUES DEL i):

“Sin perjuicio de su competencia constitucional, en el desempeño de las funciones a la prestación de los servicios a su cargo, los municipios observarán lo dispuesto por las leyes federales y estatales.”

Como ejemplo, tenemos el caso del Municipio de Monterrey está considerando y aplicando “Zonas de desarrollo orientado al transporte (DOT)” en las que establecen una estrategia para densificar y fomentar inmuebles de uso mixto en un radio de 500 metros

alrededor de la Línea del Metro y Ecovía y esto guía a que si es sólo habitacional la zona, el incremento de densidad al 100%. En caso de ser uso mixto el establecido (comercio y servicios en primeros niveles y habitacional en niveles superiores, la densidad es LIBRE.

Ni la Ley General ni tampoco la Ley estatal en comento consideran esta opción por lo que las autoridades actuales están violando, a ojos vistos por todos nosotros, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León.

SEÑORA PRESIDENTA, PROPONEMOS A USTED QUE SOMETA A VOTACIÓN EN EL PLENO PARA QUE SE LLEGUE A UN PUNTO DE ACUERDO PARA QUE SOMETAN A COMPARECENCIA Y, COMO RESULTADO DE ÉSTA, A JUICIO A LA MÁXIMA AUTORIDAD DEL MUNICIPIO DE MONTERREY PARA QUE PRESENTE A USTEDES CUALQUIER JUSTIFICACIÓN LEGAL QUE LOS LLEVÓ A TOMAR LA DECISIÓN DE VIOLAR AMBAS CONSTITUCIONES.

Esta **PROPUESTA** la presentamos a usted considerando que:

Primero, ustedes cuentan con las facultados jurídico-legales, por lo tanto, la obligación para llevarlo a cabo;

Segundo, son nuestros representantes ante el H. Congreso del Estado de Nuevo León.

Tercero, Son delitos administrativos graves en los que está incurriendo la administración municipal actual y la anterior.

Cuarto, nos encontramos al límite de nuestra paciencia y aceptación de tantas violaciones a todas las leyes y normas aplicables en materia de uso de suelo y medio ambiente por parte de los tres niveles de gobierno y que a todos nos está afectando irremediamente sin que inicien un (siguiente párrafo)

PROPUESTA: PROGRAMA PROFUNDO Y SERIO (CON ESTUDIOS TÉCNICOS Y CIENTÍFICOS) QUE CON RESPONSABILIDAD EN SU APLICACIÓN SIRVA PARA REVERTIR Y FRENAR TODO EL DETERIORO QUE HAN ESTADO CAUSANDO TANTO LAS AUTORIDADES COMO LOS DESARROLLADORES, URBANIZADORES Y PROPIETARIOS.

Por otra parte, tanto la Ley General como la Ley del Estado en comento, fijan en su

Artículo 2.- "Todas las personas sin distinción del sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y Asentamientos Humanos equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros.

Las actividades que realice el Estado de Nuevo León para ordenar el territorio y los asentamientos humanos, tiene que realizarse atendiendo el cumplimiento de estas condiciones."

A este respecto, reiteramos a usted, Señora Presidenta, que esta ordenanza no ha sido respetada ni vigilado su cumplimiento por las autoridades de los tres niveles de gobierno y ahora, los desarrolladores, constructores y propietarios están proponiendo en 13763 aumentar el desorden en lugar de presentar propuestas que aseguren un plan para corregir, frenar y resarcir todo el daño ocasionado en perjuicio de los vecinos que han estado viviendo desde hace muchos años antes de que éstos desvirtuaran los cambios de uso del suelo al aumentar la densificación sin que las autoridades consideren el aumento del impacto ambiental de forma acumulativa que establece la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente a la que todos los municipios están obligados a cumplir y hacer cumplir según lo ordenado en el 115 Constitucional ya citado con anterioridad.

En la Propuesta 13763 número 4, citado en este documento, **“a entregar en cualquier parte de la ciudad,”** la Ley General y la Ley del Estado en materia del desarrollo urbano, tema de esta consulta, fijan con precisión la obligación para todo cambio de uso de suelo, de la cesión del 22 metros 2 por vivienda de área verde para uso público y además establece que la cesión se convierte en propiedad pública muy importante las convierten en **inalienables, imprescriptibles, inembargables; entendiendo jurídicamente por:**

INALIENABLES: Que no se puede vender o ceder de manera legal...Los derechos inalienables son aquellos considerados como fundamentales; los cuales no pueden ser legítimamente negados a una persona.

Ahora nos vamos a referir a la Propuesta/Iniciativa 13290:

- 1.- Tope al 25% de cesión del terreno
- 2.- Hasta 115 viviendas por hectárea ceden el 25 % del terreno.
- 3.- Arriba de 115 viviendas por hectárea, ceden el 25% con el compromiso de hacer un programa de renovación urbana fuera del terreno a desarrollar, en un radio de 3 (tres) kilómetros.

Nuestra PROPUESTA

- 1.- es que se fije el 22% de cesión del terreno como mínimo por vivienda y que se fije el tope máximo del 25% de cesión del terreno por vivienda.
- 2.- Hasta 115 viviendas por hectárea cedan el 25% del terreno.
- 3.- Arriba de 115 viviendas por hectárea hasta el tope máximo de 250 viviendas por hectárea, cedan el 25% del terreno por vivienda; en cuanto al compromiso de hacer un

programa de renovación urbana fuera del terreno a desarrollar en un radio de 3 (tres) kilómetros. Los convenios y/o compromisos como lo cita la propuesta 13290 están prohibidos en las dos Leyes, en la Ley General y en la Ley del Estado de Nuevo León, por lo que:

PROMPONEMOS: Establecer en la Ley en cuestión que sea obligatorio para los desarrolladores, constructores y propietarios el anexar a su solicitud de autorización, permiso y/o licencia de uso de suelo y de construcción, un programa de renovación urbana fuera del terreno a desarrollar en un radio de mínimo 3 (tres) kilómetros y que éste programa sea aplicable en dicho espacio únicamente. Prohibir que se pague en especie y/o económicamente ya que de permitirse de cualquiera de estas formas, se diluye o se pierde la aplicación y los espacios dañados se quedan sin su rehabilitación afectando a todos los vecinos y también a los usuarios.

Es importante ratificar a usted que las áreas cedidas como verdes y públicas son inalineables, imprescriptibles, inembargables por lo que la propuesta 3 que citamos con anterioridad de la iniciativa 13290 no está apegada a derecho, por lo tanto no es congruente con la Ley en cuestión y, por lo tanto, resulta improcedente.

En la iniciativa 13290 en el

4.- En un desarrollo de 250 viviendas por hectárea, la familia pasaría de 22 mts. ²de espacio público a 10 metros ².

PROPUESTA: Ratificamos nuestra propuesta de establecer un mínimo de viviendas de 115 por hectárea y un máximo de 250 viviendas por hectárea con el mínimo de terreno a ceder del 22 mts. ² por vivienda y como máximo el 25 % de terreno a ceder por vivienda respectivamente.

5.- Mantiene clasificaciones de densidades (rangos).

PROPUESTA: Ratificamos esta propuesta de mantener las clasificaciones de densidades y rangos en la Ley del Estado toda vez que ésta (ley del estado) debe ser congruente con la Ley General.

6.- Por error de técnica legislativa elimina tope máximo y en redacción la densidad queda ilimitada.

PROPUESTA: corregir y enmendar el error técnico legislativo tal y como proponemos de 250 viviendas por hectárea como máximo para que la densidad quede con un límite máximo permitido sin excepción alguna.

NORA: Este error ya debieron haberlo enmendado en el Pleno desde hace tiempo así como la fijación de las vigencias para los permisos, autorizaciones y licencias que se otorgan, tal y como lo fija la Ley General.

Iniciativa 13849

- 1.- Mantener el porcentaje (no hace referencia a cambio)
- 2.- 50% del área de cesión se puede permutar por otro terreno en cualquier parte de la ciudad.

PROPUESTA: punto 1 de esta iniciativa 13849

RATIFICAMOS NUESTRA PROPUESTA DE FIJAR EL 22% DE CESIÓN TERRENO POR VIVIENDA COMO MÍNIMO Y EL 25% COMO MÁXIMO POR VIVIENDA.

Con referencia al punto 2 de esta iniciativa 13849

- 2.- 50% del área de cesión se puede permutar por otro terreno en cualquier parte de la ciudad.

Es importante ratificar a usted que las áreas cedidas como verdes y públicas son **inalineables, imprescriptibles, inembargables** por lo que la propuesta 2 que citamos con anterioridad de la iniciativa 13849 no está apegada a derecho, por lo tanto no es congruente con la Ley en cuestión y resulta improcedente.

PROPUESTA: RATIFICAMOS ESTABLECER COMO MÍNIMO EL CEDER ÁREA VERDE PÚBLICA EL 22% POR VIVIENDA Y COMO MÁXIMO EL 25% POR VIVIENDA.

C. Diputada Presidenta Profesora Guadalupe Rodríguez, es muy importante **DENUNCIARLE PÚBLICAMENTE** que en la mayoría de las autorizaciones otorgadas por los Municipios del área metropolitana de Monterrey, no han considerado en ningún momento el **impacto urbano**, su significado tal y como está establecido en la multicitada Ley del Estado,

Artículo 3

XL.- "Impacto urbano: es la influencia o alteración causada por alguna obra, edificación o proyecto público o privado que, por su proceso constructivo, funcionamiento o magnitud, modifique o altere el funcionamiento integral y eficaz de la vialidad, la infraestructura, los servicios públicos, los usos de suelo y el equipamiento urbano en una zona de un Centro de Población en relación con su entorno."

Así mismo, resulta de suma importancia también, el **DENUNCIARLE PÚBLICAMENTE** que también la mayoría de las autorizaciones otorgadas por los Municipios del área metropolitana de Monterrey, en particular Monterrey, Santa Catarina y San Pedro Garza García, para edificaciones con densidades altas, han violado y siguen violando lo establecida en la Ley de Desarrollo Urbano anterior y ahora la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León autorizando las edificaciones con densidades altas sin considerar en ningún momento la **imagen urbana**, cuyo significado lo establece la Ley, en su

Artículo 3

XXXVIII. Imagen urbana.- “Imagen urbana: impresión visual que producen las características físicas, arquitectónicas, urbanísticas, del medio ambiente y socio-económicas de una localidad.”

Artículo 32.- “Se declaran como materias de interés prioritario de las zonas metropolitanas o conurbadas, y por lo tanto su atención corresponderá de manera conjunta, y coordinada al Estado y los municipios involucrados los siguientes:

V. La preservación y restauración del equilibrio ecológico, el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y la protección al medio ambiente y los recursos naturales, incluyendo la calidad del aire y la protección de la atmósfera;

IX La imagen urbana de la zona metropolitana o conurbada

XII.- La densificación, consolidación urbana y uso eficiente del territorio, con espacios públicos seguros y de calidad, como eje articulador.

Sección Tercera

De la Imagen Urbana

Artículo 254.- “Para la imagen urbana de los centros de población los proyectos urbanos y las construcciones deberán de observar lo siguiente:

I.- Las nuevas edificaciones deberán ser armónicas y compatibles en estilo, materiales y forma, integrándolos al entorno cuidando el carácter de barrio o conjunto urbano que sea característico de la zona;

II.- Se conservarán y protegerán los elementos naturales característicos y distintivos de los centros de población y sus barrios;

III.- Se promoverá la creación de parques, forestación y espacios públicos que mejoren la imagen urbana y el ambiente de las zonas urbanizadas y por urbanizar;

IV.- Se promoverá y vigilará que no se obstruya la visibilidad del paisaje natural característico de la zona.

Artículo 255.

I.- Cuidar la calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría;

III.- Las regulaciones en materia de imagen urbana que se expida, deberán garantizar la protección y seguridad de las personas y sus bienes;

IV.- La calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría, otros.

Diputada Presidenta, todos hemos visto como no se aplican las ordenanzas de la Ley en comento mucho menos son respetadas y estas omisiones graves administrativas han estado ocasionando grandes costos, primero en la salud de los habitantes, segundo el deterioro de la calidad de vida de los mismos y tercero, la grave afectación al medio ambiente. Al hacer la referencia en materia ambiental que establece la Ley, es porque vemos la proliferación de edificios con densidades muy altas en las partes bajas y altas de nuestros lomeríos, cerros y montañas y que tanto dañan la imagen urbana y afectan por mucho el disfrute de la imagen natural de las mismas. Y, como establecen algunos apartados que incluimos en nuestra denuncia pública, no han sido y siguen sin ser consideradas al momento de toda autorización y licencia que otorgan las autoridades.

Por este motivo, ratificamos nuestras propuestas de no disminuir ni el porcentaje por terreno ni los metros cuadrados a ceder por vivienda.

Por otra parte, la Ley del Estado de Nuevo León en comento, establece en el

Artículo 256.- Corresponde a los Municipios autorizar o negar las autorizaciones, permisos y licencias de las distintas acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, de acuerdo con los planes o programas de desarrollo urbano aplicables."

Este artículo es de suma importancia su aplicación toda vez que los municipios tienen facultad para autorizar o negar las solicitudes de permisos y licencias.... por tal motivo, si un desarrollador, urbanizador y/o propietario no cuenta con terreno suficiente para solicitar la densificación del mismo y por lo tanto, no está en condiciones de ceder el terreno en porcentaje o en metros cuadrados que debe de ceder, pues, simplemente, la

autoridad correspondiente DEBE NEGAR ~ FUNDAMENTANDO CORRECTAMENTE LA NEGATIVA y evitar buscar el cómo sí autorizarle permitiéndole poner macetas, maceteros y/o asignar los sótanos como estacionamiento, para cubrir esta obligación indispensable en lugar de dejar el espacio verde como área de disfrute público y de absorción.

PROPUESTA: Cambiar y eliminar la palabra autorizaciones en el primer renglón del primer párrafo por SOLICITUDES DE

Artículo 257.- "El interesado en fraccionar y urbanizar el suelo deberá:

I.- Verificar que los usos de suelo solicitados para el predio sean compatibles con lo que establezca el Plan de Desarrollo Urbano aplicable;"

Aquí vemos con claridad en campo, alrededor de nuestras colonias, que en muchas autorizaciones otorgadas por las autoridades municipales, los desarrolladores, fraccionadores y propietarios no cumplen con lo dispuesto en la Ley y los Planes de Desarrollo Urbano Municipales y de cualquier forma sus solicitudes son autorizadas por las autoridades correspondientes. Por tal motivo, estamos todos inmersos en la gran problemática de contaminación, deterioro de la infraestructura, distribución de los servicios básicos que están muy lejos de considerarlos como "óptimos", afectación de la movilidad, entre otras muchas deficiencias.

Diputada Presidente, esperando que todo lo asentado pueda ser interpretado con claridad por parte de los Diputados integrantes de la Legislatura actual del H. Congreso del Estado de Nuevo León y voten en estricto apego a Derecho y a favor de los Principios establecidos y aquí expresados por esta vía por todos nosotros firmantes, los representantes de diferentes colonias de la Zona Sur de Monterrey.

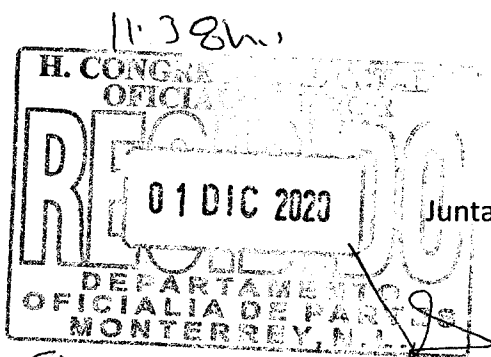
Sin otro asunto de momento y esperando que nuestras propuestas sean consideradas para el beneficio de los habitantes que ya habitamos esta gran Metrópoli y así estar en condiciones de heredar a nuestras futuras generaciones una calidad de vida óptima.

Atentamente,

Ramiro Garza Guerrero

Presidente de Mesa Directiva de

Junta de Vecinos del Fraccionamiento las Torres A. C.



Sin Areas



Guadalupe, Nuevo León, 1 de Diciembre de 2020

DIPUTADA MARÍA GUADALUPE RODRÍGUEZ MARTÍNEZ

PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

LXXV LEGISLATURA

PRESENTE.-



Sirva la presente para enviarle un cordial saludo y desearle éxito en todas las acciones a realizar en beneficio de la comunidad en general.

Conociendo las iniciativas números 13763, 13290 y 13849 en las que solicitan hacer algunas modificaciones a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, es que aprovechamos, los abajo firmantes, todos vecinos y representantes de diferentes colonias del sur de la ciudad de Monterrey, es que aprovechamos la oportunidad para presentar nuestros comentarios y propuestas que, como ciudadanos responsables formamos parte integral de esta gran ciudad de Monterrey, trabajando día con día para mantener y mejorar la calidad de vida de nuestros vecinos exigiendo a las diferentes entidades gubernamentales el cumplimiento de sus obligaciones legales para con nosotros de acuerdo a lo que tenemos derecho según dicta la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y a la Constitución Política del Estado Libre y Soberano del Estado de Nuevo León.

Iniciativa 13763

1. Incrementar la densidad en las edificaciones a 1,000 viviendas por hectárea en todo lo urbanizado y por urbanizar.
2. Se elimine candado en Zonas de Conservación (el tope) y que los municipios decidan cual es el tope. Disminuir los espacios verdes públicos.
2. Disminuir del 22% a 17% de cesión de terreno de área vendible para área verde pública.
A entregar en cualquier parte de la ciudad.

iva 13290

Tope al 25% de cesión del terreno.

Hasta 115 viviendas por hectárea dan 25% del terreno.

Arriba de 115 viviendas por hectárea 25% del terreno con el compromiso de hacer un programa de renovación urbana fuera del terreno a desarrollar, en un radio de 3 (tres) kilómetros.

4. En un desarrollo de 250 viviendas por hectárea, la familia pasaría de 22 mts.² de espacio público a 10 metros².
5. Mantiene clasificaciones de densidades (rangos).
6. Por error de técnica legislativa elimina tope máximo y en redacción la densidad queda ilimitada.

Iniciativa 13849

1. Mantener el porcentaje (no hace referencia a cambio)
2. 50% del área de cesión se puede permutar por otro terreno en cualquier parte de la ciudad.

Señora Diputada Presidenta, con mucho orgullo y satisfacción podemos afirmarle a usted que participamos activamente en la **formulación** de la citada Ley Estatal en 2017, y, con pleno conocimiento de causa basado en las experiencias que tenemos día a día en cada uno de los sectores por nosotros representados, hemos estado dando **seguimiento** y vigilando el cumplimiento a lo ordenado en ésta y concluimos como resultado de nuestra **evaluación** que:

Lo establecido en el Título Primero, Capítulo I, De los Derechos Humanos y sus Garantías, Artículo 1º. "En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte,

En lo que respecta a este artículo, señora Diputada Presidenta, con el simple hecho de que los interesados que presentaron estas propuestas a ustedes, ya están faltando a los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad que garantiza la protección de nuestros derechos humanos ordenados en nuestra Carta Magna. Por lo que, de ustedes aceptar en el Pleno modificar la Ley en cuestión, se convertirán en cómplices de esta gran violación a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Por otra parte, en este mismo artículo 1º. Y en lo que se refiere"Y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte....", es muy importante para nosotros informarles que el Programa de las Naciones Unidas HABITAT III denominada: Nueva Agenda Urbana, dentro de sus múltiples compromisos establecidos en él, establece en los puntos: Solo analizaremos este compromiso internacional como un ejemplo:

37. "Nos comprometemos a promover la creación de espacios públicos seguros, inclusivos, accesibles, verdes y de calidad, incluidas calles, aceras y carriles para ciclistas, plazas, paseos marítimos, jardines y parques, que sean zonas multifuncionales para la

interacción social y la inclusión, la salud y el bienestar humanos, el intercambio económico y la expresión cultural, y el diálogo entre una amplia diversidad de personas y culturas, y que estén diseñados y gestionados de manera tal que garanticen el desarrollo humano, construyan sociedades pacíficas, inclusivas y participativas, y promuevan la convivencia, la conectividad y la inclusión social.”

Analizando y evaluando este punto, nos damos cuenta que en las nuevas edificaciones que se están construyendo en el área metropolitana de Monterrey en las que cuentan con una gran densidad en las mismas, carecen de los espacios públicos verdes y de calidad que cumplan con estos requisitos establecidos en HÁBITAT III y en la Ley del Estado en la materia. Lo que vemos en dichas edificaciones es cemento que solo prestan el servicio a sus propietarios, inquilinos y sus usuarios; así como la carencia de áreas verdes ya que algunos maceteros son los que suplen la creación de estos espacios como tan importantes para que exista la absorción que se requiere y que nos propician la salud y el bienestar de los vecinos colindantes por lo que no promueven, en ninguno de los casos, la convivencia, la conectividad y la inclusión social a la que se refiere este compromiso analizado.

Es bien sabido que tenemos un gran déficit de área verde por habitante en la zona metropolitana de Monterrey lo que ha estado afectando la salud de muchos conciudadanos con problemas respiratorios, por citar algo, y si ustedes aceptan esta modificación que contiene la **Propuesta 13763 de disminuir del 22% al 17% de cesión de terreno para área verde pública**, estarán incrementando este déficit en lugar de lograr disminuirlo por lo que también violarían nuestros derechos humanos establecidos en la Constitución Mexicana y la Constitución del Estado de Nuevo León. En ningún momento estarían ustedes promoviendo los espacios públicos, sino todo lo contrario, sería la eliminación de éstos.

NUESTRA PROPUESTA: ES QUE SE MANTENGA EL 22 % COMO MÍNIMO DE TERRENO CEDIDO COMO ÁREA VERDE TAL Y COMO LO ESTABLECE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN Y, CONFORME A LO ORDENADO POR ESTA MISMA LEY, AMPLIAR AL 25% COMO LÍMITE MÁXIMO PERMITIDO DE TERRENO CEDIDO COMO ÁREA VERDE PÚBLICA.

En el punto: 44. “Reconocemos que la configuración urbana, la infraestructura y el diseño de edificios se cuentan entre los factores más importantes impulsores de la eficiencia de los costos y el uso de los recursos, a través de los beneficios de la economía de escala y la aglomeración y mediante el fomento de la eficiencia energética, la energía renovable, la resiliencia, la productividad, la protección del medio ambiente y el crecimiento sostenible de la economía urbana.”

Actualmente la construcción de edificios, ya sean ser multifamiliares, departamentales y fraccionamientos, por mencionar algunos, de los autorizados en los últimos años conforme a la Ley actual y a este compromiso HÁBITAT III, no están cumpliendo con

lineamientos establecidos en las políticas públicas vigentes ya que las autoridades encargadas de promover el fomento de la eficiencia energética, la energía renovable, y la protección del medio ambiente, no están considerando la obligación del cumplimiento de este compromiso y tampoco lo obligatoriedad del cumplimiento referente a estas acciones establecidas en la Ley en cuestión lo que redundará en perjuicio de los vecinos ya establecidos desde hace muchos años en estas zonas donde se están construyendo grandes edificaciones y lo que están provocando es la disminución de la calidad de los servicios como son el agua, de electricidad, transporte, movilidad, entre otros, así como el deterioro de la infraestructura existente sin que lleven a cabo la remediación de los sitios afectados (asfalto).

NUESTRA PROPUESTA: POR NINGÚN MOTIVO DEBERÁN APROBAR EL INCREMENTO EN LA DENSIFICACIÓN DE 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA COMO ESTÁ ACTUALMENTE LA LEY EN CUESTIÓN A 1,000 VIVIENDAS POR HECTÁREA QUE ES LO QUE ESTÁN PROPONIENDO EN LA PROPUESTA 13763. ES DECIR, DEBE QUEDAR COMO ESTÁ EN LA LEY DE 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA, DEBIENDO AGREGAR MÁXIMO 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA.

46. "Nos comprometemos a promover la función de las viviendas asequibles y sostenibles y la financiación de la vivienda, en particular la producción social del hábitat, en el desarrollo económico, y la contribución del sector para estimular la productividad en otros sectores económicos, reconociendo que la vivienda aumenta la formación de capital, los ingresos, la generación de empleo y el ahorro y puede contribuir a la transformación económica sostenible e inclusiva en los planos nacional, subnacional y local."

Con respecto a este Compromiso del Estado Mexicano, en Nuevo León no se está respetando ni cumpliendo ya que la vivienda es muy costosa aún y cuando sean de interés social por lo que no es asequible para que las personas de más escasos recursos puedan contar con una casa habitación digna. Los fraccionamientos habitacionales que cuentan con casas de interés para la clase media y social se encuentran en casi en los suburbios del área metropolitana no son asequibles y además se incrementa su costo considerando que sus habitantes tienen que incurrir en más gastos para su transportación a sus lugares de trabajo y de estos a sus casas.

Aquí también es importante mencionar la dificultad de la movilidad en cuanto a la problemática que estamos viviendo con la pésima calidad en los servicios del transporte urbano así como su costo tan elevado que disminuye en gran proporción el asignar parte de sus ingresos para dedicarlos a la diversión y recreación de las familias y, que sin duda alguna, disminuye por mucho su calidad de vida a lo que todos tenemos derecho de acuerdo al mandato de nuestra Carta Magna.

NUESTRA PROPUESTA: QUE LA OBLIGACIÓN DE HACER RESPETAR LAS CONDICIONANTES ESTABLECIDAS EN LA LEY EN COMENTO PARA CON LOS CONSTRUCTORES, DESARROLLADORES Y PROPIETARIOS DE INTEGRAR INSTALACIONES EN LAS VIVIENDAS

PARA LA CAPTACIÓN DE AGUA DE LLUVIA, RESPETAR LAS ÁREAS VERDES PÚBLICAS EN EL PORCENTAJE OBLIGADO A CEDER Y NO INSTALAR MACETEROS EN LUGAR DE DEJAR EL TERRENO NATURAL (SIN CEMENTO) , REGAR CON EL AGUA DE LLUVIA LAS ÁREAS VERDES PÚBLICAS, APORTAR ECONÓMICAMENTE PARA AMPLIAR LA CAPACIDAD DE DISTRIBUCIÓN DE ELECTRICIDAD, RECONSTRUIR LA INFRAESTRUCTURA DAÑADA POR LAS ACTIVIDADES PROPIAS DE LA CONSTRUCCIÓN, ENTRE OTRAS.

48. "Alentamos la participación y la colaboración efectivas entre todos los interesados pertinentes, por ejemplo, los gobiernos locales, el sector privado y la sociedad civil, las mujeres, las organizaciones que representan a los jóvenes, así como las que representan a las personas con discapacidad, los pueblos indígenas, los profesionales, las instituciones académicas, los sindicatos, las organizaciones de empleadores, las asociaciones de migrantes y las asociaciones culturales, a fin de determinar las oportunidades de desarrollo económico urbano e identificar retos actuales y nuevos y adoptar medidas para encararlos."

Sobre de este compromiso, el Estado Mexicano, en Nuevo León, tampoco está cumpliendo ya que para llegar a un consenso verás y oportuno,

NUESTRA PROPUESTA ES: llevar a cabo un estudio profundo a fin de determinar los espacios que cuenten con las oportunidades de desarrollo económico urbano e identificar retos actuales y nuevos y adoptar medidas para encararlos y, tomando en cuenta, la no afectación de los vecinos ya establecidos con muchos años atrás ni cambiando los usos de suelos habitacionales por los mixtos y tampoco con el incremento de la densificación, ya que la Ley en comento la han estado aplicando sin este principio básico, logrando con esto el colapso desmedido del desarrollo urbano y que entre más pasa el tiempo, resulta casi imposible revertir este deterioro urbano que nos está afectando a todos los habitantes de esta gran Metrópoli y que, de aceptarse las propuestas de modificación, lejos de resolverse la problemática que vivimos, se incrementará con resultados catastróficos para todos los vecinos afectados y a la comunidad en general y sí, con gran beneficio para unos cuantos, que son los desarrolladores y urbanizadores y que, al final, ellos no van a vivir en un departamento de estos que construyen.

Propuesta 13763 en el punto

3.- Incrementar la densidad en las edificaciones a 1,000 viviendas por hectárea en todo lo urbanizado y por urbanizar.

NUESTRA PROPUESTA: LA LEY EN CUESTIÓN DEBE APLICARSE, EN LO QUE SE REFIERE A LA DENSIFICACIÓN Y REDENSIFICACIÓN Y USOS MIXTOS, EN LA FUNDACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE NUEVOS FRACCIONAMIENTOS Y COLONIAS, ES DECIR EN LO QUE

ESTÁ POR URBANIZAR Y NO EN LO QUE YA ESTÁ URBANIZADO. POR NINGÚN MOTIVO ACEPTAR LA PROPUESTA PRESENTADA A USTEDES NÚMERO 13763.

Nuestra propuesta la estamos motivando con fundamento en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos:

Artículo 14.- "A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna," y a la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León,

Artículo 14.- "A ninguna ley se le dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna.

Diputada Presidenta, es muy importante comentarle que de acuerdo a una de las mesas de trabajo que se llevó a cabo en días pasados para consultar las diferentes propuestas de modificación a la Ley, los asistentes que están proponiendo la 13763 en el punto que citamos 3.- Incrementar la densidad en las edificaciones a 1,000 viviendas por hectárea en todo lo urbanizado y por urbanizar, ellos están reconociendo y proponiendo que se disminuya el porcentaje de cesión de área verde pública de 22% a 17% toda vez que cuando fue autorizado un fraccionamiento ya fue entregada el área verde pública correspondiente en su momento.

Que nos indica esta manifestación de ellos, que no quieren que se aplique la ley de manera retroactiva para la densificación en lo ya urbanizado para la cesión del área verde correspondiente al 22% y por eso solicitan el 17%.

Es importante también informarle, que los cambios de uso de suelo autorizados bajo el concepto de densificación y usos mixtos con sustento en esta Ley, son inconstitucionales por la clara violación a los derechos humanos ordenados en nuestra Carta Magna. Por lo que es necesario y urgente detener más violaciones a la Constitución Mexicana y la Constitución de Nuevo León.

NUESTRA PROPUESTA: DEBE RESPETARSE LA CONSTRUCCIÓN DE 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA, COMO MÁXIMO TAL Y COMO ESTÁ EN LA LEY EN COMENTO; QUE NO SE MODIFIQUE.

Estos compromisos adquiridos en HABITAT III que estamos citando son solo un ejemplo de que los Tratados Internacionales de los que el Estado Mexicano es miembro firmante no se están respetando.

Así mismo, podemos citar también, dentro de los Tratados Internacionales los relativos al cuidado del medio ambiente, en sus diferentes facetas y que también están faltos del respeto y cumplimiento por parte de nuestras autoridades de los tres niveles de gobierno faltando al máximo mandato de la Constitución Mexicana y la Constitución de Nuevo León, además del primer párrafo del Artículo 1º, al segundo párrafo: "Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios

de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, El Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la Ley”.

A este respecto, nuestro sentir expresado vía este documento, es que no se han estado respetando estos principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad desde hace tiempo y que, de autorizar ustedes las propuestas presentadas para modificar la Ley, seremos llevados en la más terrible devastación y deterioro de nuestra calidad de vida; y en qué condiciones dejaremos esta gran área metropolitana de Monterrey a nuestros nietos?

El artículo 3º de la Constitución Mexicana, ordena que: “Todos los habitantes tienen el derecho a disfrutar de un ambiente sano para el desarrollo de la persona, así como el deber de conservarlo. Los Poderes del Estado, en forma coordinada con la ciudadanía, velarán por la conservación de los recursos naturales, así como su aprovechamiento sustentable; para proteger y mejorar la calidad de vida, tanto como defender y restaurar el medio ambiente, en forma solidaria en el logro de estos objetivos de orden superior.”

C. Diputada, al mostrarles este apartado de nuestra Constitución, es para señalar a ustedes que como Poder Legislativo del Estado consideren nuestras propuestas, recomendaciones y observaciones para no aceptar la propuesta modificación a la Ley 13763, en ninguno de los puntos, para incrementar la densificación o bien la redensificación ni tampoco la disminución de los espacios verdes propuestos por solo algunos interesados en perjuicio de la mayoría de los habitantes de la zona metropolitana de Monterrey que tenemos décadas de vivir en zonas autorizadas para casas habitacionales unifamiliares.

A continuación enunciamos algunos Tratados Internacionales que sobre Medio Ambiente México es firmante:

1. Declaración de Estocolmo sobre el Medio Ambiente Humano
Adopción: Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente Humano,
16 de junio de 1972.
2. Convención para Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural.
Depositario: UNESCO
Aprobada el 16 de noviembre de 1972
Lugar: París, Francia.
3. Carta Mundial de la Naturaleza
Asamblea General de las Naciones Unidas
28 de Octubre de 1982
4. Declaración de Río Sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo
Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo
Río de Janeiro, Brasil, del 3-14 junio de 1992.

Reafirmando la Declaración de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente Humano, aprobada en Estocolmo el 16 de junio de 1972.

5. Agenda 21
Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo
Río de Janeiro, Brasil
Del 3-14 junio de 1992.
6. Declaración de Nairobi
Adoptada por los ministros del medio ambiente PNUMA
De enero y febrero de 1997.
7. Convención de las Naciones Unidas de la Lucha contra la Desertificación y la Sequía
París, Francia
17 de junio de 1994

8. Declaración Malmö
Primer Foro Mundial de Ministros del Medio Ambiente
Malmö, Suecia
29-31 mayo de 2000

El citar estos tratados que se refieren al cuidado del Medio Ambiente es debido a que vemos con una inmensa preocupación como el deterioro ambiental es cada día más intenso y pensamos que es irreversible su recuperación debido a muchos factores, entre ellos el desarrollo desmedido de esta urbe y a la falta de integración en las autorizaciones y licencias otorgadas lo correspondiente a las regulaciones ambientales, por una parte, y por la otra, al incumplimiento de la normatividad existente así como a la escasa o casi nula vigilancia del cumplimiento de las aprobaciones que otorgan los tres niveles de gobierno convirtiendo en esta situación tierra de nadie, más bien sí, tierra de los desarrolladores, constructores y urbanizadores. El desarrollo va estrechamente ligado al Medio Ambiente para lograr realmente un Desarrollo Sustentable, de no ser así, no alcanzaremos la meta establecida en la Constitución Mexicana y en los Tratados Internacionales. Aquí todos formamos parte de la solución para lograr dicho objetivo, por lo que reiteramos nuestra propuesta para que sea **NEGADA, RECHAZADA Y/O DENEGADA LA MODIFICACIÓN A LA LEY EN CUESTIÓN EN LOS PUNTOS PROPUESTOS EN EL 13763 PARA LA DENSIFICACIÓN Y REDENSIFICACIÓN ASÍ COMO A LA DISMINUCIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS (VERDES).**

PROTECCIÓN Y GARANTÍA DE LOS DERECHOS HUMANOS

De conformidad con los artículos constitucionales ya citados con anterioridad, solicitamos respetuosamente a ustedes, todos miembros del Poder Legislativo de Nuevo León, que dentro de su competencia y facultades, se garantice la

protección a nuestros derechos humanos conforme a los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad de los mismos. Artículo 1º. Las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta Constitución y con los tratados internacionales de la materia favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia. El Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a nuestros derechos humanos, en los términos que establezca la Ley.

Por otra parte, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano así como la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Nuevo León establece con toda claridad en su artículo 1.-"La presente Ley es **de orden público e interés social** y de **observancia general** en todo el territorio nacional y del Estado de Nuevo León respectivamente.

Es de **orden público** porque:

- Busca de una manera muy inmediata y directa, la paz y la seguridad sociales, las buenas costumbres, u sentido primario de la justicia y la moral. Dicho en otras palabras, las leyes fundamentales y básicas que forman el núcleo sobre el que está estructurada la organización social.
- Tiene una fuerza imperativa absoluta y es irrevocable por voluntad de nosotros los particulares.
- Nuestros preceptos se imponen a los destinatarios de la norma por encima de la voluntad de éstos, prohibiendo u ordenando.
- Tiene fuerza obligatoria, por virtud de la cual exige su fiel observancia a todas las personas y en todos los casos comprendidos en el supuesto normativo.
- El ordenamiento establece y garantiza el orden social, ya que existe obediencia en todos los miembros del grupo firmante a la legislación vigente.

Es de **interés social**, porque:

- El grupo social está interesado en que todas las normas, en este caso de desarrollo urbano, equilibrio ecológico y protección al ambiente se cumplan.

La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano tiene por objeto,

Artículo 1.-

I.- "Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para **ORDENAR** el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente."

Esta fracción que coincide con el Artículo 1 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Nuevo León, establece con claridad el "ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos" y, de incrementar la densificación y/o redensificar y disminuir la cesión de los espacios verdes públicos estarían violando también este ordenamiento; es decir no existiría congruencia de la Ley General ni tampoco con la propia Ley del Estado de Nuevo León en cuestión.

En la fracción II del mismo Artículo 1.- "Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las demarcaciones territoriales para la **planeación** y **regulación** de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional."

En mismo Artículo 1, fracción II. De la Ley del Estado de Nuevo León fija: "Establecer la concurrencia del Estado y de los Municipios, para la ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio estatal."

En ambas leyes queda claramente establecido la coordinación del Estado y los Municipios para la ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio estatal, y, de acuerdo a las propuestas que se encuentran en la 13763, de los de ordenar y regular los asentamientos humanos de esta gran metrópoli está promoviendo desordenar aún más los asentamientos humanos ya establecidos y el gran interés por **desregular lo ya regulado.**

NUESTRA PROPUESTA: RATIFICAR CON GRAN ÉNFASIS NUESTRA POSTURA PARA QUE SEA RECHAZADA LAS PROPUESTAS CONTENIDAS EN LA 13763 EN LO QUE RESPECTA A LA DENSIFICACIÓN, REDENSIFICACIÓN Y DISMINUCIÓN DE PORCENTAJE A CEDER PARA AREAS VERDES PÚBLICAS DE 22% A 17%.

Por otra parte, la Ley General en cuestión establece en el mismo

Artículo 1, Fracción III.- "Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias **exista una efectiva congruencia**, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, Consolidación y **Conservación** de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos."

La Ley del Estado de Nuevo León en su Artículo 1, Fracción III.- "Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias **exista una efectiva congruencia**,

coordinación y participación entre el Estado y los municipios para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, Consolidación y **Conservación** de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos.”

3.- Se elimine candado en Zonas de **Conservación** (el tope) y que los municipios decidan cual es el tope. Disminuir los espacios verdes públicos.

Sobre este punto 3 de la propuesta 13763, de aceptarse esta modificación para la Ley del Estado, dejaría de existir una efectiva congruencia entre la Ley General y la Ley del Estado en cuestión convirtiéndose en una omisión y, en consecuencia, en delito grave su aplicación.

NUESTRA PROPUESTA: QUE LA LEY NO SE MODIFIQUE CONFORME AL PUNTO 3 QUE CITAMOS EN LA PROPUESTA 13763; ES DECIR, QUE SE MANTENGA EL CANDADO (EL TOPE) EN ZONAS DE CONSERVACIÓN Y QUE NO SEAN LOS MUNICIPIOS LOS QUE DECIDAN CUÁL ES EL TOPE.

LOS MUNICIPIOS NO DEBEN DECIDIR CUÁL ES EL TOPE EN LAS ZONAS DE CONSERVACIÓN TODA VEZ QUE DESDE QUE LES FUE OTORGADA LA FACULTAD PARA OTORGAR LICENCIAS, PERMISOS Y/O AUTORIZACIONES PARA EL USO DE SUELO CONFERIDA EN LOS ARTÍCULOS 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Y 132, II, DESPUÉS I) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE NUEVO LEÓN, EN NINGÚN MOMENTO HAN CONSIDERADO LO ORDENADO EN LA MISMA EN EL

ARTÍCULO 115

III.- DESPUES DEL i):

“Sin perjuicio de su competencia constitucional, en el desempeño de las funciones a la prestación de los servicios a su cargo, los municipios observarán lo dispuesto por las leyes federales y estatales.”

Como ejemplo, tenemos el caso del Municipio de Monterrey, San Pedro Garza Garcia y Santa Catarina están considerados y aplicados “Zonas de desarrollo orientado al transporte (DOT)” en las que establecen una estrategia para densificar y fomentar inmuebles de uso mixto en un radio de 500 metros alrededor de la Línea del Metro y Ecovía y esto guía a que si es sólo habitacional la zona, el incremento de densidad al 100%. En caso de ser uso mixto el establecido (comercio y servicios en primeros niveles y habitacional en niveles superiores, la densidad es LIBRE.

Ni la Ley General ni tampoco la Ley estatal en comento consideran esta opción por lo que las autoridades actuales están violando, a ojos vistos por todos nosotros, la

SEÑORA PRESIDENTA, PROPONEMOS A USTED QUE SOMETA A VOTACIÓN EN EL PLENO PARA QUE SE LLEGUE A UN PUNTO DE ACUERDO PARA QUE CITEN A COMPARÉNCIA Y, COMO RESULTADO DE ÉSTA, A JUICIO A LA MÁXIMA AUTORIDAD DEL MUNICIPIO DE MONTERREY PARA QUE PRESENTE A USTEDS CUALQUIER JUSTIFICACIÓN LEGAL QUE LOS LLEVÓ A TOMAR LA DECISIÓN DE VIOLAR AMBAS CONSTITUCIONES Y QUE SE APLIQUE LA SANCIÓN, MULTA Y CASTIGO QUE LE CORRESPONDA.

Esta PROPUESTA la presentamos a usted considerando que:

Primero, ustedes cuentan con las facultades jurídico-legales, por lo tanto, la obligación para llevarlo a cabo;

Segundo, son nuestros representantes ante el H. Congreso del Estado de Nuevo León.

Tercero, Son delitos administrativos graves en los que está incurriendo la administración municipal actual y la anterior.

Cuarto, nos encontramos al límite de nuestra paciencia y aceptación de tantas violaciones a todas las leyes y normas aplicables en materia de uso de suelo y medio ambiente por parte de los tres niveles de gobierno y que a todos nos está afectando irremediablemente sin que inicien un (siguiente párrafo)

PROPUESTA: AUTORIZAR LA ELABORACIÓN DE UN PROGRAMA PROFUNDO Y SERIO (CON ESTUDIOS TÉCNICOS Y CIENTÍFICOS) QUE CON RESPONSABILIDAD EN SU APLICACIÓN SIRVA PARA REVERTIR Y FRENAR TODO EL DETERIORO QUE HAN ESTADO CAUSANDO TANTO LAS AUTORIDADES COMO LOS DESARROLLADORES, URBANIZADORES Y PROPIETARIOS.

Por otra parte, tanto la Ley General como la Ley del Estado en comentario, fijan en su

Artículo 2.- "Todas las personas sin distinción del sexo, raza, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y Asentamientos Humanos equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros.

Las actividades que realice el Estado de Nuevo León para ordenar el territorio y los asentamientos humanos, tiene que realizarse atendiendo el cumplimiento de estas condiciones."

A este respecto, reiteramos a usted, Señora Presidenta, que esta ordenanza no ha sido respetada ni vigilado su cumplimiento por las autoridades de los tres niveles de gobierno y ahora, los desarrolladores, constructores y propietarios están proponiendo en 13763 aumentar el desorden en lugar de presentar propuestas que aseguren un plan para corregir, frenar y resarcir todo el daño ocasionado en perjuicio de los vecinos que han

estado viviendo desde hace muchos años antes de que éstos desvirtuaran los cambios de uso del suelo al aumentar la densificación sin que las autoridades consideren el aumento del impacto ambiental de forma acumulativa que establece la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente a la que todos los municipios están obligados a cumplir y hacer cumplir según lo ordenado en el 115 Constitucional ya citado con anterioridad.

En la Propuesta 13763 número 4, citado en este documento, "a entregar en cualquier parte de la ciudad," la Ley General y la Ley del Estado en materia del desarrollo urbano, tema de esta consulta, fijan con precisión la obligación para todo cambio de uso de suelo, de la cesión del 22 metros 2 por vivienda de área verde para uso público y además establece que la cesión se convierte en propiedad pública muy importante las convierten en inalienables, imprescriptibles, inembargables; entendiendo jurídicamente por:

INALIENABLES: Que no se puede vender o ceder de manera legal...Los derechos inalienables son aquellos considerados como fundamentales; los cuales no pueden ser legítimamente negados a una persona.

Ahora nos vamos a referir a la Propuesta/Iniciativa 13290:

- 1.- Tope al 25% de cesión del terreno
- 2.- Hasta 115 viviendas por hectárea ceden el 25 % del terreno.
- 3.- Arriba de 115 viviendas por hectárea, ceden el 25% con el compromiso de hacer un programa de renovación urbana fuera del terreno a desarrollar, en un radio de 3 (tres) kilómetros.

Nuestra PROPUESTA

- 1.- es que se fije el 22% de cesión del terreno como mínimo por vivienda y que se fije el tope máximo del 25% de cesión del terreno por vivienda.
- 2.- Hasta 115 viviendas por hectárea cedan el 25% del terreno.
- 3.- Arriba de 115 viviendas por hectárea hasta el tope máximo de 250 viviendas por hectárea, cedan el 25% del terreno por vivienda; en cuanto al compromiso de hacer un programa de renovación urbana fuera del terreno a desarrollar en un radio de 3 (tres) kilómetros. Los convenios y/o compromisos como lo cita la propuesta 13290 están prohibidos en las dos Leyes, en la Ley General y en la Ley del Estado de Nuevo León, por lo que:

PROMPONEMOS: Establecer en la Ley en cuestión que sea obligatorio para los desarrolladores, constructores y propietarios el anexar a su solicitud de autorización, permiso y/o licencia de uso de suelo y de construcción, un programa de renovación urbana fuera del terreno a desarrollar en un radio de mínimo 3 (tres) kilómetros y que este programa sea aplicable en dicho espacio únicamente. Prohibir que se pague en especie y/o económicamente ya que de permitirse de cualquiera de estas formas, se diluye o se pierde la aplicación y los espacios dañados se quedan sin su rehabilitación afectando a todos los vecinos y también a los usuarios.

Es importante ratificar a usted que las áreas cedidas como verdes y públicas son inalineables, imprescriptibles, inembargables por lo que la propuesta 3 que citamos con anterioridad de la iniciativa 13290 no está apegada a derecho, por lo tanto no es congruente con la Ley en cuestión y, por lo tanto, resulta improcedente.

En la iniciativa 13290 en el

4.- En un desarrollo de 250 viviendas por hectárea, la familia pasaría de 22 mts. ² de espacio público a 10 metros ².

PROPUESTA: Ratificamos nuestra propuesta de establecer un mínimo de viviendas de 115 por hectárea y un máximo de 250 viviendas por hectárea con el mínimo de terreno a ceder del 22 mts. ² por vivienda y como máximo el 25 % de terreno a ceder por vivienda respectivamente.

5.- Mantiene clasificaciones de densidades (rangos).

PROPUESTA: Ratificamos esta propuesta de mantener las clasificaciones de densidades y rangos en la Ley del Estado toda vez que ésta (ley del estado) debe ser congruente con la Ley General.

6.- Por error de técnica legislativa elimina tope máximo y en redacción la densidad queda ilimitada.

PROPUESTA: corregir y enmendar el error técnico legislativo tal y como proponemos de 250 viviendas por hectárea como máximo para que la densidad quede con un límite máximo permitido sin excepción alguna.

NORA: Este error ya debieron haberlo enmendado en el Pleno desde hace tiempo así como la fijación de las vigencias para los permisos, autorizaciones y licencias que se otorgan, tal y como lo fija la Ley General.

Iniciativa 13849

1.- Mantener el porcentaje (no hace referencia a cambio)

2.- 50% del área de cesión se puede **permutar por otro terreno en cualquier parte de la ciudad.**

PROPUESTA: punto 1 de esta iniciativa 13849

RATIFICAMOS NUESTRA PROPUESTA DE FIJAR EL 22% DE CESIÓN TERRENO POR VIVIENDA COMO MÍNIMO Y EL 25% COMO MÁXIMO POR VIVIENDA.

Con referencia al punto 2 de esta iniciativa 13849

2.- 50% del área de cesión se puede **permutar por otro terreno en cualquier parte de la ciudad.**

Es importante ratificar a usted que las áreas cedidas como verdes y públicas son **inalineables, imprescriptibles, inembargables** por lo que la propuesta 2 que citamos con anterioridad de la **iniciativa 13849** no está **apegada a derecho**, por lo tanto no es congruente con la Ley en cuestión y resulta improcedente.

PROPUESTA: RATIFICAMOS ESTABLECER COMO MÍNIMO EL CEDER ÁREA VERDE PÚBLICA EL 22% POR VIVIENDA Y COMO MÁXIMO EL 25% POR VIVIENDA.

C. Diputada, es muy importante **DENUNCIARLE PÚBLICAMENTE** que en la mayoría de las autorizaciones otorgadas por los Municipios del área metropolitana de Monterrey, no han considerado en ningún momento el **impacto urbano, su significado tal y como está establecido en la multicitada Ley del Estado,**

Artículo 3

XL.- "Impacto urbano: es la influencia o alteración causada por alguna obra, edificación o proyecto público o privado que, por su proceso constructivo, funcionamiento o magnitud, modifique o altere el funcionamiento integral y eficaz de la vialidad, la infraestructura, los servicios públicos, los usos de suelo y el equipamiento urbano en una zona de un Centro de Población en relación con su entorno."

Así mismo, resulta de suma importancia también, el **DENUNCIARLE PÚBLICAMENTE** que también la mayoría de las autorizaciones otorgadas por los Municipios del área metropolitana de Monterrey, en particular Monterrey, Santa Catarina y San Pedro Garza García, para edificaciones con densidades altas, han violado y siguen violando lo establecida en la Ley de Desarrollo Urbano anterior y ahora la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León autorizando las edificaciones con densidades altas sin considerar en ningún momento la **imagen urbana, cuyo significado lo establece la Ley, en su**

Artículo 3

XXXVIII. Imagen urbana.- "Imagen urbana: impresión visual que producen las características físicas, arquitectónicas, urbanísticas, del medio ambiente y socio-económicas de una localidad."

Artículo 32.- "Se declaran como materias de interés prioritario de las zonas metropolitanas o conurbadas, y por lo tanto su atención corresponderá de manera conjunta, y coordinada al Estado y los municipios involucrados los siguientes:

V. La preservación y restauración del equilibrio ecológico, el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y la protección al medio ambiente y los recursos naturales, incluyendo la calidad del aire y la protección de la atmósfera;

IX La imagen urbana de la zona metropolitana o conurbada

XII.- La densificación, consolidación urbana y uso eficiente del territorio, con espacios públicos seguros y de calidad, como eje articulador.

Sección Tercera

De la Imagen Urbana

Artículo 254.- "Para la imagen urbana de los centros de población los proyectos urbanos y las construcciones deberán de observar lo siguiente:

I.- Las nuevas edificaciones deberán ser armónicas y compatibles en estilo, materiales y forma, integrándolos al entorno cuidando el carácter de barrio o conjunto urbano que sea característico de la zona;

II.- Se conservarán y protegerán los elementos naturales característicos y distintivos de los centros de población y sus barrios;

III.- Se promoverá la creación de parques, forestación y espacios públicos que mejoren la imagen urbana y el ambiente de las zonas urbanizadas y por urbanizar;

IV.- Se promoverá y vigilará que no se obstruya la visibilidad del paisaje natural característico de la zona.

Artículo 255.

I.- Cuidar la calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría.

III.- Las regulaciones en materia de imagen urbana que se expida, deberán garantizar la protección y seguridad de las personas y sus bienes;

IV.- La calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría, otros.

Diputada Presidenta, todos hemos visto como no se aplican las ordenanzas de la Ley en comento mucho menos son respetadas y estas omisiones graves administrativas han estado ocasionando grandes costos, primero en la salud de los habitantes, segundo el deterioro de la calidad de vida de los mismos y tercero, la grave afectación al medio ambiente. Al hacer la referencia en materia ambiental que establece la Ley, es porque vemos la proliferación de edificios con densidades muy altas en las partes bajas y altas de nuestros lomeríos, cerros y montañas y que tanto dañan la imagen urbana y afectan por mucho el disfrute de la imagen natural de las mismas. Y, como establecen algunos apartados que incluimos en nuestra denuncia pública, no han sido y siguen sin ser consideradas al momento de toda autorización y licencia que otorgan las autoridades.

Por este motivo, **ratificamos nuestras propuestas de no disminuir ni el porcentaje por terreno ni los metros cuadrados a ceder por vivienda y que las áreas de cesión sean en el mismo terreno en el que solicitan autorización de uso de suelo.**

Por otra parte, la Ley del Estado de Nuevo León en comento, establece en el

Artículo 256.- Corresponde a los Municipios autorizar o negar las autorizaciones, permisos y licencias de las distintas acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, de acuerdo con los planes o programas de desarrollo urbano aplicables.”

Este artículo es de suma importancia su aplicación toda vez que los municipios tienen facultad para autorizar o negar las solicitudes de permisos y licencias.... por tal motivo, si un desarrollador, urbanizador y/o propietario no cuenta con terreno suficiente para solicitar la densificación del mismo y por lo tanto, no está en condiciones de ceder el terreno en porcentaje o en metros cuadrados que debe de ceder, pues, simplemente, la autoridad correspondiente DEBE NEGAR FUNDAMENTANDO CORRECTAMENTE LA NEGATIVA y evitar buscar el cómo sí autorizarle permitiéndole poner macetas, maceteros y/o asignar los sótanos como estacionamiento, para cubrir esta obligación indispensable en lugar de dejar el espacio verde como área de disfrute público y de absorción.

PROPUESTA: Cambiar y eliminar la palabra autorizaciones en el primer renglón del primer párrafo por SOLICITUDES DE

Artículo 257.- “El interesado en fraccionar y urbanizar el suelo deberá:

I.- Verificar que los usos de suelo solicitados para el predio sean compatibles con lo que establezca el Plan de Desarrollo Urbano aplicable;”

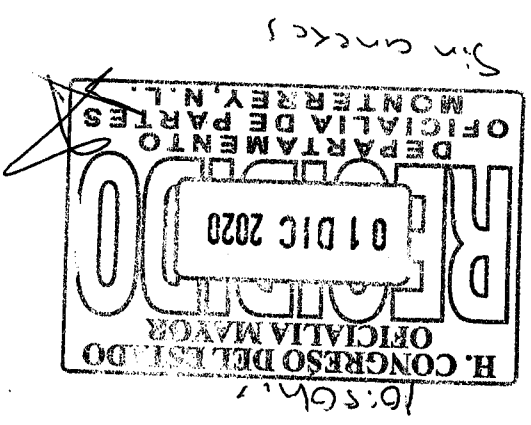
Aquí vemos con claridad en campo, alrededor de nuestras colonias, que en muchas autorizaciones otorgadas por las autoridades municipales, los desarrolladores, fraccionadores y propietarios no cumplen con lo dispuesto en la Ley y los Planes de Desarrollo Urbano Municipales y de cualquier forma sus solicitudes son autorizadas por las autoridades correspondientes. Por tal motivo, estamos todos inmersos en la gran problemática de contaminación, deterioro de la infraestructura, distribución de los servicios básicos que están muy lejos de considerarlos como "óptimos", afectación de la movilidad, entre otras muchas deficiencias.

Diputada Presidente, esperando que todo lo asentado pueda ser interpretado con claridad por parte de los Diputados integrantes de la Legislatura actual del H. Congreso del Estado de Nuevo León y voten en estricto apego a Derecho y a favor de los Principios establecidos y aquí expresados por esta vía por todos nosotros firmantes, los representantes de diferentes colonias de la Zona Sur de Monterrey.

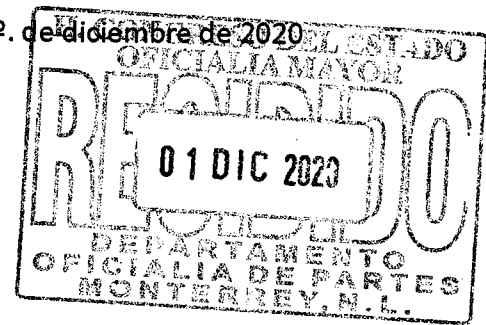
Sin otro asunto de momento y esperando que nuestras propuestas sean consideradas para el beneficio de los habitantes que ya habitamos esta gran Metrópoli y así estar en condiciones de heredar a nuestras futuras generaciones una calidad de vida óptima.

Atentamente.

Lic. Norberto Aguayo López.
Presidente
Asociación de Colonos Contry La Silla. A.C.
Lic. Lilibeth López Garza.
Secretaria.
Asociación de Colonos Contry La Silla. A.C.



Monterrey, Nuevo León, 1º de diciembre de 2020



C. DIPUTADA MARÍA GUADALUPE RODRÍGUEZ MARTÍNEZ
PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
LXXV LEGISLATURA
P R E S E N T E.-

FERNANDO ROMÁN CONTRERAS, mexicano, mayor de edad, como presidente y en representación de los vecinos de la ASOCIACIÓN DE COLONOS LOMAS DE MONTECRISTO,

. Sirva la presente para enviarle un cordial saludo y desearle éxito en todas las acciones a realizar en beneficio de la comunidad en general.

Conociendo las iniciativas números 13763, 13290 y 13849 en las que se solicitan hacer algunas modificaciones a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, es que aprovechamos la oportunidad para presentar nuestros comentarios y propuestas que, como ciudadanos responsables formamos parte integral de esta gran ciudad de Monterrey, trabajando día con día para mantener y mejorar la calidad de vida de nuestros vecinos exigiendo a las diferentes entidades gubernamentales el cumplimiento de sus obligaciones legales para con nosotros de acuerdo a lo que tenemos derecho según dicta la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y a la Constitución Política del Estado Libre y Soberano del Estado de Nuevo León.

Iniciativa 13763

1. Incrementar la densidad en las edificaciones a 1,000 viviendas por hectárea en todo lo urbanizado y por urbanizar.
2. Se elimine candado en Zonas de Conservación (el tope) y que los municipios decidan cual es el tope. Disminuir los espacios verdes públicos.
3. Disminuir del 22% a 17% de cesión de terreno de área vendible para área verde pública.
4. A entregar en cualquier parte de la ciudad.

Iniciativa 13290

1. Tope al 25% de cesión del terreno.
2. Hasta 115 viviendas por hectárea dan 25% del terreno.

3. Arriba de 115 viviendas por hectárea 25% del terreno con el compromiso de hacer un programa de renovación urbana fuera del terreno a desarrollar, en un radio de 3 (tres) kilómetros.
4. En un desarrollo de 250 viviendas por hectárea, la familia pasaría de 22 metros.² de espacio público a 10 metros².
5. Mantiene clasificaciones de densidades (rangos).
6. Por error de técnica legislativa elimina tope máximo y en redacción la densidad queda ilimitada.

Iniciativa 13849

1. Mantener el porcentaje (no hace referencia a cambio)
2. 50% del área de cesión se puede **permutar por otro terreno en cualquier parte de la ciudad.**

Diputada, con mucho orgullo y satisfacción podemos afirmarle a usted que participamos activamente en la **formulación** de la citada Ley Estatal en 2017, y, con pleno conocimiento de causa basado en las experiencias que tenemos día a día en cada uno de los sectores por nosotros representados, hemos estado dando **seguimiento** y vigilando el cumplimiento a lo ordenado en ésta y concluimos como resultado de nuestra **evaluación** que:

Lo establecido en el Título Primero, Capítulo I, De los Derechos Humanos y sus Garantías,

Artículo 1º. "En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte,

En lo que respecta a este artículo con el simple hecho de que los interesados que presentaron estas propuestas a ustedes están faltando a los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad que garantiza la protección de nuestros derechos humanos ordenados en nuestra Carta Magna. Por lo que, de ustedes aceptar en el Pleno modificar la Ley en cuestión, se convertirán en cómplices de esta gran violación a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Por otra parte, en este mismo artículo 1º. Y en lo que se refiere... " y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte...", es muy importante para nosotros informarles que el Programa de las Naciones Unidas HÁBITAT III denominada: Nueva Agenda Urbana, dentro de sus múltiples compromisos establecidos en él, establece en los puntos: Solo analizaremos este compromiso internacional como un ejemplo:

En el punto 37. "Nos comprometemos a promover la creación de espacios públicos seguros, inclusivos, accesibles, verdes y de calidad, incluidas calles, aceras y carriles para ciclistas, plazas, paseos marítimos, jardines y parques, que sean zonas multifuncionales para la interacción social y la inclusión, la salud y el bienestar humanos, el intercambio económico y la expresión cultural, y el diálogo entre una amplia diversidad de personas y culturas, y que estén diseñados y gestionados de manera tal que garanticen el desarrollo humano, construyan sociedades pacíficas, inclusivas y participativas, y promuevan la convivencia, la conectividad y la inclusión social."

Analizando y evaluando este punto, nos damos cuenta de que en las nuevas edificaciones que se están construyendo en el área metropolitana de Monterrey en las que cuentan con una gran densidad en las mismas, carecen de los espacios públicos verdes y de calidad que cumplan con estos requisitos establecidos en HÁBITAT III y en la Ley del Estado en la materia. Lo que vemos en dichas edificaciones es cemento que solo prestan el servicio a sus propietarios, inquilinos y sus usuarios; así como la carencia de áreas verdes ya que algunos maceteros son los que suplen la creación de estos espacios como tan importantes para que exista la absorción que se requiere y que nos propician la salud y el bienestar de los vecinos colindantes por lo que no promueven, en ninguno de los casos, la convivencia, la conectividad y la inclusión social a la que se refiere este compromiso analizado.

Es bien sabido que tenemos un gran déficit de área verde por habitante en la zona metropolitana de Monterrey lo que ha estado afectando la salud de muchos conciudadanos con problemas respiratorios, por citar algo, y si ustedes aceptan esta modificación que contiene la **Propuesta 13763 de disminuir del 22% al 17% de cesión de terreno para área verde pública**, estarán incrementando este déficit en lugar de lograr disminuirlo por lo que también violarían nuestros derechos humanos establecidos en la Constitución Mexicana y la Constitución del Estado de Nuevo León. En ningún momento estarían ustedes promoviendo los espacios públicos, sino todo lo contrario, sería la disminución y posterior eliminación de éstos.

NUESTRA PROPUESTA: ES QUE SE MANTENGA EL 22 % COMO MÍNIMO DE TERRENO CEDIDO COMO ÁREA VERDE TAL Y COMO LO ESTABLECE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN Y, CONFORME A LO ORDENADO POR ESTA MISMA LEY, AMPLIAR AL 25% COMO LÍMITE MÁXIMO PERMITIDO DE TERRENO CEDIDO COMO ÁREA VERDE PÚBLICA.

En el punto: 44. "Reconocemos que la configuración urbana, la infraestructura y el diseño de edificios se cuentan entre los factores más importantes impulsores de la eficiencia de los costos y el uso de los recursos, a través de los beneficios de la economía de escala y la aglomeración y mediante el fomento de la eficiencia energética, la energía renovable, la resiliencia, la productividad, la protección del medio ambiente y el crecimiento sostenible de la economía urbana."

Actualmente la construcción de edificios, ya sean ser multifamiliares, departamentales y fraccionamientos, por mencionar algunos, de los autorizados en los últimos años conforme a la Ley actual y a este compromiso HÁBITAT III, no están cumpliendo con lineamientos establecidos en las políticas públicas vigentes ya que las autoridades encargadas de promover el fomento de la eficiencia energética, la energía renovable, y la protección del medio ambiente, no están considerando la obligación de dar cumplimiento de este compromiso y tampoco la obligatoriedad del cumplimiento referente a estas acciones establecidas en la Ley en cuestión lo que redundará en perjuicio de los vecinos ya establecidos desde hace muchos años en estas zonas donde se están construyendo grandes edificaciones y lo que están provocando es la disminución de la calidad de los servicios como son el agua, de electricidad, transporte, movilidad, entre otros, así como el deterioro de la infraestructura existente sin que lleven a cabo la remediación de los sitios afectados (asfalto).

NUESTRA PROPUESTA: POR NINGÚN MOTIVO DEBERÁN APROBAR EL INCREMENTO EN LA DENSIFICACIÓN DE 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA COMO ESTÁ ACTUALMENTE LA LEY EN CUESTIÓN A 1,000 VIVIENDAS POR HECTÁREA QUE ES LO QUE ESTÁN PROPONIENDO EN LA PROPUESTA 13763. ES DECIR, DEBE QUEDAR COMO ESTÁ EN LA LEY DE 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA, DEBIENDO AGREGAR MÁXIMO 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA.

En el punto 46. "Nos comprometemos a promover la función de las viviendas asequibles y sostenibles y la financiación de la vivienda, en particular la producción social del hábitat, en el desarrollo económico, y la contribución del sector para estimular la productividad en otros sectores económicos, reconociendo que la vivienda aumenta la formación de capital, los ingresos, la generación de empleo y el ahorro y puede contribuir a la transformación económica sostenible e inclusiva en los planos nacional, subnacional y local."

Con respecto a este Compromiso del Estado Mexicano, en Nuevo León no se está respetando ni cumpliendo, ya que la vivienda es muy costosa aún y cuando sean de interés social por lo que no es asequible para que las personas de más escasos recursos puedan contar con una casa habitación digna. Los fraccionamientos habitacionales que cuentan con casas de interés para la clase media y social se encuentran en casi en los suburbios del área metropolitana no son asequibles y además se incrementa su costo considerando que sus habitantes tienen que incurrir en más gastos para su transportación a sus lugares de trabajo y de estos a sus casas.

Aquí también es importante mencionar la dificultad de la movilidad en cuanto a la problemática que estamos viviendo con la pésima calidad en los servicios del transporte urbano, así como su costo tan elevado que disminuye en gran proporción el asignar parte de sus ingresos para dedicarlos a la diversión y recreación de las familias y, que, sin duda

alguna, disminuye por mucho su calidad de vida a lo que todos tenemos derecho de acuerdo al mandato de nuestra Carta Magna.

NUESTRA PROPUESTA: QUE LA OBLIGACIÓN DE HACER RESPETAR LAS CONDICIONANTES ESTABLECIDAS EN LA LEY EN COMENTO PARA CON LOS CONSTRUCTORES, DESARROLLADORES Y PROPIETARIOS DE INTEGRAR INSTALACIONES EN LAS VIVIENDAS PARA LA CAPTACIÓN DE AGUA DE LLUVIA, RESPETAR LAS ÁREAS VERDES PÚBLICAS EN EL PORCENTAJE OBLIGADO A CEDER Y NO INSTALAR MACETEROS EN LUGAR DE DEJAR EL TERRENO NATURAL (SIN CEMENTO) , REGAR CON EL AGUA DE LLUVIA LAS ÁREAS VERDES PÚBLICAS, APORTAR ECONÓMICAMENTE PARA AMPLIAR LA CAPACIDAD DE DISTRIBUCIÓN DE ELECTRICIDAD, RECONSTRUIR LA INFRAESTRUCTURA DAÑADA POR LAS ACTIVIDADES PROPIAS DE LA CONSTRUCCIÓN, ENTRE OTRAS.

En el punto 48. "Alentamos la participación y la colaboración efectivas entre todos los interesados pertinentes, por ejemplo, los gobiernos locales, el sector privado y la sociedad civil, las mujeres, las organizaciones que representan a los jóvenes, así como las que representan a las personas con discapacidad, los pueblos indígenas, los profesionales, las instituciones académicas, los sindicatos, las organizaciones de empleadores, las asociaciones de migrantes y las asociaciones culturales, a fin de determinar las oportunidades de desarrollo económico urbano e identificar retos actuales y nuevos y adoptar medidas para encararlos."

Sobre de este compromiso, el Estado Mexicano, en Nuevo León, tampoco está cumpliendo ya que para llegar a un consenso verás y oportuno, **NUESTRA PROPUESTA ES:** llevar a cabo un estudio profundo a fin de determinar los espacios que cuenten con las oportunidades de desarrollo económico urbano e identificar retos actuales y nuevos y adoptar medidas para encararlos y, tomando en cuenta, la no afectación de los vecinos ya establecidos con muchos años atrás ni cambiando los usos de suelos habitacionales por los mixtos y tampoco con el incremento de la densificación, ya que la Ley en comento la han estado aplicando sin este principio básico, logrando con esto el colapso desmedido del desarrollo urbano y que entre más pasa el tiempo, resulta casi imposible revertir este deterioro urbano que nos está afectando a todos los habitantes de esta gran Metrópoli y que, de aceptarse las propuestas de modificación, lejos de resolverse la problemática que vivimos, se incrementará con resultados catastróficos para todos los vecinos afectados y a la comunidad en general y sí, con gran beneficio para unos cuantos, que son los desarrolladores y urbanizadores y que, al final, ellos no van a vivir en un departamento de estos que construyen.

Propuesta 13763

3.- Incrementar la densidad en las edificaciones a 1,000 viviendas por hectárea en todo lo urbanizado y por urbanizar.

NUESTRA PROPUESTA: LA LEY EN CUESTIÓN DEBE APLICARSE, EN LO QUE SE REFIERE A LA DENSIFICACIÓN Y REDENSIFICACIÓN Y USOS MIXTOS, EN LA FUNDACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE NUEVOS FRACCIONAMIENTOS Y COLONIAS, ES DECIR EN LO QUE ESTÁ POR URBANIZAR Y NO EN LO QUE YA ESTÁ URBANIZADO. POR NINGÚN MOTIVO ACEPTAR LA PROPUESTA PRESENTADA A USTEDES CON EL NÚMERO 13763.

Nuestra propuesta la estamos motivando con fundamento en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos:

Artículo 14.- “A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna,” y a la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León,

Artículo 14.- “A ninguna ley se le dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna.

Diputada, es muy importante comentarle que de acuerdo a una de las mesas de trabajo que se llevó a cabo en días pasados para consultar las diferentes propuestas de modificación a la Ley, los asistentes que están proponiendo la 13763 en el punto que citamos 3.- Incrementar la densidad en las edificaciones a 1,000 viviendas por hectárea en todo lo urbanizado y por urbanizar, ellos están reconociendo y proponiendo que se disminuya el porcentaje de cesión de área verde pública de 22% a 17% toda vez que cuando fue autorizado un fraccionamiento ya fue entregada el área verde pública correspondiente en su momento.

Que nos indica esta manifestación de ellos, que no quieren que se aplique la ley de manera retroactiva para la densificación en lo ya urbanizado para la cesión del área verde correspondiente al 22% y por eso solicitan el 17%.

Es importante también informarle, que los cambios de uso de suelo autorizados bajo el concepto de densificación y usos mixtos con sustento en esta Ley son inconstitucionales por la clara violación a los derechos humanos ordenados en nuestra Carta Magna. Por lo que es necesario y urgente detener más violaciones a la Constitución Mexicana y la Constitución de Nuevo León.

NUESTRA PROPUESTA: DEBE RESPETARSE LA CONSTRUCCIÓN DE 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA, COMO MÁXIMO TAL Y COMO ESTÁ EN LA LEY EN COMENTO; QUE NO SE MODIFIQUE.

Estos compromisos adquiridos en HÁBITAT III que estamos citando son solo un ejemplo de que los Tratados Internacionales de los que el Estado Mexicano es miembro firmante no se están respetando.

Así mismo, podemos citar también, dentro de los Tratados Internacionales los relativos al cuidado del medio ambiente, en sus diferentes facetas y que también están faltos del

respeto y cumplimiento por parte de nuestras autoridades de los tres niveles de gobierno faltando al máximo mandato de la Constitución Mexicana y la Constitución de Nuevo León, además del primer párrafo del Artículo 1º, al segundo párrafo: “Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con **los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad**. En consecuencia, El Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la Ley”.

A este respecto, nuestro sentir expresado vía este documento es que no se han estado respetando estos principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad desde hace tiempo y que, de autorizar ustedes las propuestas presentadas para modificar la Ley, seremos llevados en la más terrible devastación y deterioro de nuestra calidad de vida; y en qué condiciones dejaremos esta gran área metropolitana de Monterrey a nuestros nietos?

El artículo 3º de la Constitución Mexicana, ordena que: “Todos los habitantes tienen el derecho a disfrutar de un ambiente sano para el desarrollo de la persona, así como el deber de conservarlo. Los Poderes del Estado, en forma coordinada con la ciudadanía, velarán por la conservación de los recursos naturales, así como su aprovechamiento sustentable; para proteger y mejorar la calidad de vida, tanto como defender y restaurar el medio ambiente, en forma solidaria en el logro de estos objetivos de orden superior.”

Diputada, al mostrarles este apartado de nuestra Constitución, es para señalar a ustedes que como Poder Legislativo del Estado consideren nuestras propuestas, recomendaciones y observaciones para no aceptar la propuesta modificación a la Ley 13763, en ninguno de los puntos, para incrementar la densificación o bien la redensificación ni tampoco la disminución de los espacios verdes propuestos por solo algunos interesados en perjuicio de la mayoría de los habitantes de la zona metropolitana de Monterrey que tenemos décadas de vivir en zonas autorizadas para casas habitacionales unifamiliares.

A continuación, enunciamos algunos Tratados Internacionales que sobre Medio Ambiente México es firmante:

1. Declaración de Estocolmo sobre el Medio Ambiente Humano
Adopción: Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente Humano,
16 de junio de 1972.
2. Convención para Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural.
Depositario: UNESCO
Aprobada el 16 de noviembre de 1972
Lugar: París, Francia.
3. Carta Mundial de la Naturaleza

Asamblea General de las Naciones Unidas
28 de octubre de 1982

4. Declaración de Río Sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo
Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo
Río de Janeiro, Brasil, del 3-14 junio de 1992.
Reafirmando la Declaración de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente Humano, aprobada en Estocolmo el 16 de junio de 1972.
5. Agenda 21
Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo
Río de Janeiro, Brasil
Del 3-14 junio de 1992.
6. Declaración de Nairobi
Adoptada por los ministros del medio ambiente PNUMA
De enero y febrero de 1997.
Adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas esta Declaración.
7. Convención de las Naciones Unidas de la Lucha contra la Desertificación y la Sequía
París, Francia
17 de junio de 1994
8. Declaración Malmö
Primer Foro Mundial de Ministros del Medio Ambiente
Malmö, Suecia
29-31 mayo de 2000

El citar estos tratados que se refieren al cuidado del Medio Ambiente es debido a que vemos con una inmensa preocupación como el deterioro ambiental es cada día más intenso y pensamos que es irreversible su recuperación debido a muchos factores, entre ellos el desarrollo desmedido de esta urbe y a la falta de integración en las autorizaciones y licencias otorgadas lo correspondiente a las regulaciones ambientales, por una parte, y por la otra, al incumplimiento de la normatividad existente así como a la escasa o casi nula vigilancia del cumplimiento de las aprobaciones que otorgan los tres niveles de gobierno convirtiendo en esta situación tierra de nadie, más bien en sí tierra de los desarrolladores, constructores y urbanizadores. El desarrollo va estrechamente ligado al Medio Ambiente para lograr realmente un Desarrollo Sustentable, de no ser así, no alcanzaremos la meta establecida en la Constitución Mexicana y en los Tratados Internacionales. Aquí todos formamos parte de la solución para lograr dicho objetivo, por lo que reiteramos nuestra propuesta para que sea **NEGADA, RECHAZADA Y/O DENEGADA LA MODIFICACIÓN A LA LEY EN CUESTIÓN EN LOS PUNTOS PROPUESTOS EN EL 13763 PARA LA DENSIFICACIÓN Y**

REDENSIFICACIÓN, ASÍ COMO A LA DISMINUCIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS (VERDES).

PROTECCIÓN Y GARANTÍA DE LOS DERECHOS HUMANOS

De conformidad con los artículos constitucionales ya citados con anterioridad, solicitamos respetuosamente a ustedes, todos miembros del Poder Legislativo de Nuevo León, que, dentro de su competencia y facultades, se garantice la protección a nuestros derechos humanos conforme a los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad de los mismos., Artículo 1º. Las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta Constitución y con los tratados internacionales de la materia favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia. El Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a nuestros derechos humanos, en los términos que establezca la Ley.

Por otra parte, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Nuevo León establece con toda claridad en su artículo 1º. “La presente Ley es de **orden público e interés social** y de **observancia general** en todo el territorio nacional y del Estado de Nuevo León respectivamente.

Es de orden público porque:

- Busca de una manera muy inmediata y directa, la paz y la seguridad sociales, las buenas costumbres, un sentido primario de la justicia y la moral. Dicho en otras palabras, las leyes fundamentales y básicas que forman el núcleo sobre el que está estructurada la organización social.
- Tiene una fuerza imperativa absoluta y es irrevocable por voluntad de nosotros los particulares.
- Nuestros preceptos se imponen a los destinatarios de la norma por encima de la voluntad de éstos, prohibiendo u ordenando.
- Tiene fuerza obligatoria, por virtud de la cual exige su fiel observancia a todas las personas y en todos los casos comprendidos en el supuesto normativo.
- El ordenamiento establece y garantiza el orden social, ya que existe obediencia en todos los miembros del grupo firmante a la legislación vigente.

Es de interés social, porque:

- El grupo social está interesado en que todas las normas, en este caso de desarrollo urbano, equilibrio ecológico y protección al ambiente se cumplan.

La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano tiene por objeto,

Artículo 1º.

I.- “Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para **ORDENAR** el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente.”

Esta fracción que coincide con el Artículo 1º. de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Nuevo León, establece con claridad el “ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos” y, de incrementar la densificación y/o Re densificar y disminuir la cesión de los espacios verdes públicos estarían violando también este ordenamiento; es decir no existiría congruencia de la Ley General ni tampoco con la propia Ley del Estado de Nuevo León en cuestión.

En la fracción II del mismo Artículo 1º.- “Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las demarcaciones territoriales para la **planeación ordenación y regulación** de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional.”

En mismo Artículo 1º. fracción II. De la Ley del Estado de Nuevo León fija: “Establecer la concurrencia del Estado y de los Municipios, para la **ordenación y regulación** de los Asentamientos Humanos en el territorio estatal.”

En ambas leyes queda claramente establecido la coordinación del Estado y los Municipios para la ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio estatal, y de acuerdo a las propuestas que se encuentran en la 13763, dejos de ordenar y regular los asentamientos humanos de esta gran metrópoli está promoviendo desordenar aún más los asentamientos humanos ya establecidos y el gran interés por **desregular lo ya regulado**.

NUESTRA PROPUESTA: RATIFICAR CON GRAN ÉNFASIS NUESTRA POSTURA PARA QUE SEA RECHAZADA LAS PROPUESTAS CONTENIDAS EN LA 13763 EN LO QUE RESPECTA A LA DENSIFICACIÓN, REDENSIFICACIÓN Y DISMINUCIÓN DE PORCENTAJE A CEDER PARA ÁREAS VERDES PÚBLICAS DE 22% A 17%.



Por otra parte, la Ley General en cuestión establece en el mismo

Artículo 1º. Fracción III.- “Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias **exista una efectiva congruencia**, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, Consolidación y **Conservación** de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos.”

La Ley del Estado de Nuevo León en su Artículo 1º. Fracción III.- “Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias **exista una efectiva congruencia**, coordinación y participación entre el Estado y los municipios para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, Consolidación y **Conservación** de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos.”

3.- Se elimine candado en Zonas de **Conservación** (el tope) y que los municipios decidan cual es el tope. Disminuir los espacios verdes públicos.

Sobre este punto 3 de la propuesta 13763, de aceptarse esta modificación para la Ley del Estado, dejaría de existir una efectiva congruencia entre la Ley General y la Ley del Estado en cuestión convirtiéndose en una omisión y, en consecuencia, en delito grave su aplicación.

NUESTRA PROPUESTA: QUE LA LEY NO SE MODIFIQUE CONFORME AL PUNTO 3 QUE CITAMOS EN LA PROPUESTA 13763; ES DECIR, QUE SE MANTENGA EL CANDADO (EL TOPE) EN ZONAS DE CONSERVACIÓN Y QUE NO SEAN LOS MUNICIPIOS DE MONTERREY LOS QUE DECIDAN CUÁL ES EL TOPE.

LOS MUNICIPIOS NO DEBEN DECIDIR CUÁL ES EL TOPE EN LAS ZONAS DE CONSERVACIÓN TODA VEZ QUE DESDE QUE LES FUE OTORGADA LA FACULTAD PARA OTORGAR LICENCIAS, PERMISOS Y/O AUTORIZACIONES PARA EL USO DE SUELO CONFERIDA EN LOS ARTÍCULOS 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Y 132. II, DESPUÉS I) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE NUEVO LEÓN, EN NINGÚN MOMENTO HAN CONSIDERADO LO ORDENADO EN LA MISMA EN EL ARTÍCULO 115

III.- DESPUES DEL I):

“Sin perjuicio de su competencia constitucional, en el desempeño de las funciones a la prestación de los servicios a su cargo, los municipios observarán lo dispuesto por las leyes federales y estatales.”

Como ejemplo, tenemos el caso del Municipio de Monterrey está considerando y aplicando "Zonas de desarrollo orientado al transporte (DOT)" en las que establecen una estrategia para densificar y fomentar inmuebles de uso mixto en un radio de 500 metros alrededor de la Línea del Metro y Eco vía y esto guía a que, si es sólo habitacional la zona, el incremento de densidad al 100%. En caso de ser uso mixto el establecido (comercio y servicios en primeros niveles y habitacional en niveles superiores, la densidad es LIBRE.

Ni la Ley General ni tampoco la Ley estatal en comento consideran esta opción por lo que las autoridades actuales están violando, a ojos vistos por todos nosotros, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León.

DIPUTADA, PROPONEMOS A USTED QUE SOMETA A VOTACIÓN EN EL PLENO PARA QUE SE LLEGUE A UN PUNTO DE ACUERDO PARA QUE SOMETAN A COMPARECENCIA Y, COMO RESULTADO DE ÉSTA, A JUICIO A LA MÁXIMA AUTORIDAD DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, SAN PEDRO GARZA GARCIA Y SANTA CATARINA PARA QUE PRESENTE A USTEDES CUALQUIER JUSTIFICACIÓN LEGAL QUE LOS LLEVÓ A TOMAR LA DECISIÓN DE VIOLAR AMBAS CONSTITUCIONES.

Esta PROPUESTA la presentamos a usted considerando que:

Primero, ustedes cuentan con las facultades jurídico-legales, por lo tanto, la obligación para llevarlo a cabo;

Segundo, son nuestros representantes ante el H. Congreso del Estado de Nuevo León.

Tercero, Son delitos administrativos graves en los que está incurriendo la administración municipal actual y la anterior.

Cuarto, nos encontramos al límite de nuestra paciencia y aceptación de tantas violaciones a todas las leyes y normas aplicables en materia de uso de suelo y medio ambiente por parte de los tres niveles de gobierno y que a todos nos está afectando irremediabilmente sin que inicien una propuesta.

PROPUESTA: PROGRAMA PROFUNDO Y SERIO (CON ESTUDIOS TÉCNICOS Y CIENTÍFICOS) QUE CON RESPONSABILIDAD EN SU APLICACIÓN SIRVA PARA REVERTIR Y FRENAR TODO EL DETERIORO QUE HAN ESTADO CAUSANDO TANTO LAS AUTORIDADES COMO LOS DESARROLLADORES, URBANIZADORES Y PROPIETARIOS.

Por otra parte, tanto la Ley General como la Ley del Estado en comento, fijan en su

Artículo 2.- “Todas las personas sin distinción del sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y Asentamientos Humanos equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros.

Las actividades que realice el Estado de Nuevo León para ordenar el territorio y los asentamientos humanos tienen que realizarse atendiendo el cumplimiento de estas condiciones.”

A este respecto, reiteramos a usted, que esta ordenanza no ha sido respetada ni vigilado su cumplimiento por las autoridades de los tres niveles de gobierno y ahora, los desarrolladores, constructores y propietarios están proponiendo en 13763 aumentar el desorden en lugar de presentar propuestas que aseguren un plan para corregir, frenar y resarcir todo el daño ocasionado en perjuicio de los vecinos que han estado viviendo desde hace muchos años antes de que éstos desvirtuaran los cambios de uso del suelo al aumentar la densificación sin que las autoridades consideren el aumento del impacto ambiental de forma acumulativa que establece la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente a la que todos los municipios están obligados a cumplir y hacer cumplir según lo ordenado en el 115 Constitucional ya citado con anterioridad.

En la Propuesta 13763 número 4, citado en este documento, **“a entregar en cualquier parte de la ciudad,”** la Ley General y la Ley del Estado en materia del desarrollo urbano, tema de esta consulta, fijan con precisión la obligación para todo cambio de uso de suelo, de la cesión del 22 metros 2 por vivienda de área verde para uso público y además establece que la cesión se convierte en propiedad pública muy importante las convierten en **inalienables, imprescriptibles, inembargables; entendiendo jurídicamente por:**

INALIENABLES: Que no se puede vender o ceder de manera legal... Los derechos inalienables son aquellos considerados como fundamentales; los cuales no pueden ser legítimamente negados a una persona.

Ahora nos vamos a referir a la Propuesta/Iniciativa 13290:

- 1.- Tope al 25% de cesión del terreno
- 2.- Hasta 115 viviendas por hectárea ceden el 25 % del terreno.
- 3.- Arriba de 115 viviendas por hectárea, ceden el 25% con el compromiso de hacer un programa de renovación urbana fuera del terreno kilómetros.

Nuestra PROPUESTA

1.- es que se fije el 22% de cesión del terreno como mínimo por vivienda y que se fije el tope máximo del 25% de cesión del terreno por vivienda.

2.- Hasta 115 viviendas por hectárea cedan el 25% del terreno.

3.- Arriba de 115 viviendas por hectárea hasta el tope máximo de 250 viviendas por hectárea, cedan el 25% del terreno por vivienda; en cuanto al compromiso de hacer un programa de renovación urbana fuera del terreno a desarrollar en un radio de 3 (tres) kilómetros. Los convenios y/o compromisos como lo cita la propuesta 13290 están prohibidos en las dos Leyes, en la Ley General y en la Ley del Estado de Nuevo León, por lo que:

PROPONEMOS: Establecer en la Ley en cuestión que sea obligatorio para los desarrolladores, constructores y propietarios el anexar a su solicitud de autorización, permiso y/o licencia de uso de suelo y de construcción, un programa de renovación urbana fuera del terreno a desarrollar en un radio de mínimo 3 (tres) kilómetros y que este programa sea aplicable en dicho espacio únicamente. Prohibir que se pague en especie y/o económicamente va que, de permitirse de cualquiera de estas formas, se diluye o se pierde la aplicación y los espacios dañados se quedan sin su rehabilitación afectando a todos los vecinos y también a los usuarios.

Es importante ratificar a usted que las áreas cedidas como verdes y públicas son **inalienables, imprescriptibles, inembargables** por lo que la propuesta 3 que citamos con anterioridad de la iniciativa 13290 no está apegada a derecho, por lo tanto, no es congruente con la Ley en cuestión y, por lo tanto, resulta improcedente.

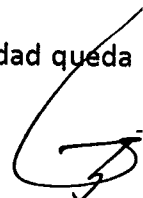
En la iniciativa 13290 en el punto 4.- En un desarrollo de 250 viviendas por hectárea, la familia pasaría de 22 metros ² de espacio público a 10 metros ².

PROPUESTA: Ratificamos nuestra propuesta de establecer un mínimo de viviendas de 115 por hectárea y un máximo de 250 viviendas por hectárea con el mínimo de terreno a ceder de los 22 metros ² por vivienda y como máximo el 25 % de terreno a ceder por vivienda respectivamente.

5.- Mantiene clasificaciones de densidades (rangos).

PROPUESTA: Ratificamos esta propuesta de mantener las clasificaciones de densidades y rangos en la Ley del Estado toda vez que ésta (ley del estado) debe ser congruente con la Ley General.

6.- Por error de técnica legislativa elimina tope máximo y en redacción la densidad queda ilimitada.



PROPUESTA: corregir y enmendar el error técnico legislativo tal y como proponemos de 250 viviendas por hectárea como máximo para que la densidad quede con un límite máximo permitido sin excepción alguna.

NOTA: Este error ya debieron haberlo enmendado en el Pleno desde hace tiempo, así como la fijación de las vigencias para los permisos, autorizaciones y licencias que se otorgan, tal y como lo fija la Ley General.

Iniciativa 13849

- 1.- Mantener el porcentaje (no hace referencia a cambio)
- 2.- 50% del área de cesión se puede **permutar por otro terreno en cualquier parte de la ciudad.**

PROPUESTA: punto 1 de esta iniciativa 13849

RATIFICAMOS NUESTRA PROPUESTA DE FIJAR EL 22% DE CESIÓN TERRENO POR VIVIENDA COMO MÍNIMO Y EL 25% COMO MÁXIMO POR VIVIENDA.

Con referencia al punto 2 de esta iniciativa 13849

- 2.- 50% del área de cesión se puede **permutar por otro terreno en cualquier parte de la ciudad.**

Es importante ratificar a usted que las áreas cedidas como verdes y públicas son **inalienables, imprescriptibles, inembargables** por lo que la propuesta 2 que citamos con anterioridad de la iniciativa 13849 **no está apegada a derecho**, por lo tanto, no es congruente con la Ley en cuestión y resulta improcedente.

PROPUESTA: RATIFICAMOS ESTABLECER COMO MÍNIMO EL CEDER ÁREA VERDE PÚBLICA EL 22% POR VIVIENDA Y COMO MÁXIMO EL 25% POR VIVIENDA.

Diputada Guadalupe Rodríguez, es muy importante **DENUNCIARLE PÚBLICAMENTE** que, en la mayoría de las autorizaciones otorgadas por los Municipios del área metropolitana de Monterrey, no han considerado en ningún momento el **impacto urbano, su significado tal y como está establecido en la multicitada Ley del Estado,**

Artículo 3 fracción XL.- "Impacto urbano: es la influencia o alteración causada por alguna obra, edificación o proyecto público o privado que, por su proceso constructivo, funcionamiento o magnitud, modifique o altere el funcionamiento integral y eficaz de la

vialidad, la infraestructura, los servicios públicos, los usos de suelo y el equipamiento urbano en una zona de un Centro de Población en relación con su entorno."

Así mismo, resulta de suma importancia también, el **DENUNCIARLE PÚBLICAMENTE** que también la mayoría de las autorizaciones otorgadas por los Municipios del área metropolitana de Monterrey, en particular Monterrey, Santa Catarina y San Pedro Garza García, para edificaciones con densidades altas, han violado y siguen violando lo establecida en la Ley de Desarrollo Urbano anterior y ahora la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León autorizando las edificaciones con densidades altas sin considerar en ningún momento la imagen urbana, cuyo significado lo establece la Ley, en su

Artículo 3 XXXVIII. Imagen urbana. - "Imagen urbana: impresión visual que producen las características físicas, arquitectónicas, urbanísticas, del medio ambiente y socioeconómicas de una localidad."

Artículo 32.- "Se declaran materias de interés prioritario de las zonas metropolitanas o conurbadas, y por lo tanto su atención corresponderá de manera conjunta, y coordinada al Estado y los municipios involucrados los siguientes:

V. La preservación y restauración del equilibrio ecológico, el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y la protección al medio ambiente y los recursos naturales, incluyendo la calidad del aire y la protección de la atmósfera;

IX La imagen urbana de la zona metropolitana o conurbada

XII.- La densificación, consolidación urbana y uso eficiente del territorio, con espacios públicos seguros y de calidad, como eje articulador.

Sección Tercera

De la Imagen Urbana

Artículo 254.- "Para la imagen urbana de los centros de población los proyectos urbanos y las construcciones deberán de observar lo siguiente:

I.- Las nuevas edificaciones deberán ser armónicas y compatibles en estilo, materiales y forma, integrándolos al entorno cuidando el carácter de barrio o conjunto urbano que sea característico de la zona;

II.- Se conservarán y protegerán los elementos naturales característicos y distintivos de los centros de población y sus barrios;

III.- Se promoverá la creación de parques, forestación y espacios públicos que mejoren la imagen urbana y el ambiente de las zonas urbanizadas y por urbanizar;

IV.- Se promoverá y vigilará que no se obstruya la visibilidad del paisaje natural característico de la zona.

Artículo 255.

I.- Cuidar la calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría;

III.- Las regulaciones en materia de imagen urbana que se expida, deberán garantizar la protección y seguridad de las personas y sus bienes;

IV.- La calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría, otros.

Diputada, todos hemos visto como no se aplican las ordenanzas de la Ley en comento mucho menos son respetadas y estas omisiones graves administrativas han estado ocasionando grandes costos, primero en la salud de los habitantes, segundo el deterioro de la calidad de vida de los mismos y tercero, la grave afectación al medio ambiente. Al hacer la referencia en materia ambiental que establece la Ley, es porque vemos la proliferación de edificios con densidades muy altas en las partes bajas y altas de nuestros lomeríos, cerros y montañas y que tanto dañan la imagen urbana y afectan por mucho el disfrute de la imagen natural de las mismas. Y, como establecen algunos apartados que incluimos en nuestra denuncia pública, no han sido y siguen sin considerarse al momento de toda autorización y licencia que otorgan las autoridades.

Por este motivo, ratificamos nuestras propuestas de no disminuir ni el porcentaje por terreno ni los metros cuadrados a ceder por vivienda.

Por otra parte, la Ley del Estado de Nuevo León en comento, establece en el

Artículo 256.- Corresponde a los Municipios autorizar o negar las autorizaciones, permisos y licencias de las distintas acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, de acuerdo con los planes o programas de desarrollo urbano aplicables."

Este artículo es de suma importancia su aplicación toda vez que los municipios tienen facultad para autorizar o negar las solicitudes de permisos y licencias.... por tal motivo, si un desarrollador, urbanizador y/o propietario no cuenta con terreno suficiente para solicitar la densificación del mismo y por lo tanto, no está en condiciones de ceder el terreno en porcentaje o en metros cuadrados que debe de ceder, pues, simplemente, la autoridad correspondiente DEBE NEGAR FUNDAMENTANDO CORRECTAMENTE LA

NEGATIVA y evitar buscar el cómo sí autorizarle permitiéndole poner macetas, maceteros y/o asignar los sótanos como estacionamiento, para cubrir esta obligación indispensable en lugar de dejar el espacio verde como área de disfrute público y de absorción.

PROPUESTA: Cambiar y eliminar la palabra autorizaciones en el primer renglón del primer párrafo por SOLICITUDES DE

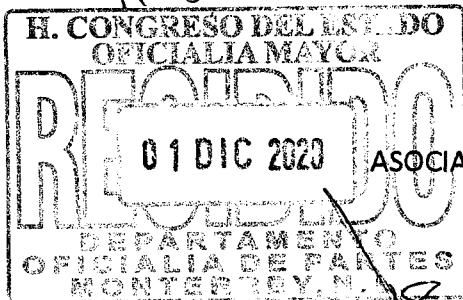
Artículo 257.- "El interesado en fraccionar y urbanizar el suelo deberá:

I.- Verificar que los usos de suelo solicitados para el predio sean compatibles con lo que establezca el Plan de Desarrollo Urbano aplicable;"

Aquí vemos con claridad en campo, alrededor de nuestras colonias, que, en muchas autorizaciones otorgadas por las autoridades municipales, los desarrolladores, fraccionadores y propietarios no cumplen con lo dispuesto en la Ley y los Planes de Desarrollo Urbano Municipales y de cualquier forma sus solicitudes son autorizadas por las autoridades correspondientes. Por tal motivo, estamos todos inmersos en la gran problemática de contaminación, deterioro de la infraestructura, distribución de los servicios básicos que están muy lejos de considerarlos como "óptimos", afectación de la movilidad, entre otras muchas deficiencias.

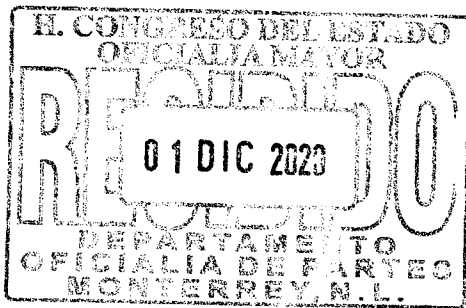
Diputada, esperando que todo lo asentado pueda ser interpretado con claridad por parte de los Diputados integrantes de la Legislatura actual del H. Congreso del Estado de Nuevo León y voten en estricto apego a Derecho y a favor de los Principios establecidos y aquí expresados por esta vía por todos nosotros firmantes, los representantes de diferentes colonias de la Zona Sur de Monterrey.

Sin otro asunto de momento y esperando que nuestra opinión sea considerada para el beneficio de los que habitarán y de los que ya habitamos esta gran Metrópoli, en la responsabilidad de heredar a nuestros hijos una ~~mejor~~ calidad de vida.



ASOCIACIÓN DE COLONOS LOMAS DE MONTECRISTO A.C.
FERNANDO ROMÁN CONTRERAS
PRESIDENTE

Sin anexo



Monterrey, Nuevo León, 1º. de diciembre de 2020

C. DIPUTADA MARÍA GUADALUPE RODRÍGUEZ MARTÍNEZ
PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
LXXV LEGISLATURA
P R E S E N T E.-

MARIA GUADALUPE AYALA GONZALEZ, ALMA MARIA HERRERA DE LA PEÑA Y ADRIANA CRISTINA DE LUNA LOZANO mexicanas, mayores de edad, en representación de los vecinos de la Col. Del Paseo Residencial sectores 1, 2 y 3 en la presente ciudad,

. Sirva la presente para enviarle un cordial saludo y desearle éxito en todas las acciones a realizar en beneficio de la comunidad en general.

Conociendo las iniciativas números 13763, 13290 y 13849 en las que se solicitan hacer algunas modificaciones a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, es que aprovechamos, los abajo firmantes, como representantes de la Colonia antes referida, es que aprovechamos la oportunidad para presentar nuestros comentarios y propuestas que, como ciudadanos responsables formamos parte integral de esta gran ciudad de Monterrey, trabajando día con día para mantener y mejorar la calidad de vida de nuestros vecinos exigiendo a las diferentes entidades gubernamentales el cumplimiento de sus obligaciones legales para con nosotros de acuerdo a lo que tenemos derecho según dicta la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y a la Constitución Política del Estado Libre y Soberano del Estado de Nuevo León.

Iniciativa 13763

1. Incrementar la densidad en las edificaciones a 1,000 viviendas por hectárea en todo lo urbanizado y por urbanizar.
2. Se elimine candado en Zonas de Conservación (el tope) y que los municipios decidan cual es el tope. Disminuir los espacios verdes públicos.
3. Disminuir del 22% a 17% de cesión de terreno de área vendible para área verde pública.
4. A entregar en cualquier parte de la ciudad.

Iniciativa 13290

1. Tope al 25% de cesión del terreno.
2. Hasta 115 viviendas por hectárea dan 25% del terreno.
3. Arriba de 115 viviendas por hectárea 25% del terreno con el compromiso de hacer un programa de renovación urbana fuera del terreno a desarrollar, en un radio de 3 (tres) kilómetros.
4. En un desarrollo de 250 viviendas por hectárea, la familia pasaría de 22 metros.² de espacio público a 10 metros².
5. Mantiene clasificaciones de densidades (ràngos).
6. Por error de técnica legislativa elimina tope máximo y en redacción la densidad queda ilimitada.

Iniciativa 13849

1. Mantener el porcentaje (no hace referencia a cambio)
2. 50% del área de cesión se puede **permutar por otro terreno en cualquier parte de la ciudad.**

Diputada, con mucho orgullo y satisfacción podemos afirmarle a usted que participamos activamente en la **formulación** de la citada Ley Estatal en 2017, y, con pleno conocimiento de causa basado en las experiencias que tenemos día a día en cada uno de los sectores por nosotros representados, hemos estado dando **seguimiento** y vigilando el cumplimiento a lo ordenado en ésta y concluimos como resultado de nuestra **evaluación** que:

Lo establecido en el Título Primero, Capítulo I, De los Derechos Humanos y sus Garantías,

Artículo 1º. "En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte,

En lo que respecta a este artículo con el simple hecho de que los interesados que presentaron estas propuestas a ustedes están faltando a los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad que garantiza la protección de nuestros derechos humanos ordenados en nuestra Carta Magna. Por lo que, de ustedes aceptar en el Pleno modificar la Ley en cuestión, se convertirán en cómplices de esta gran violación a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Por otra parte, en este mismo artículo 1º. Y en lo que se refiere... " y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte...", es muy importante para nosotros informarles que el Programa de las Naciones Unidas HÁBITAT III denominada: Nueva Agenda Urbana, dentro de sus múltiples compromisos establecidos en él, establece en los puntos: Solo analizaremos este compromiso internacional como un ejemplo:

En el punto 37. “Nos comprometemos a promover la creación de espacios públicos seguros, inclusivos, accesibles, verdes y de calidad, incluidas calles, aceras y carriles para ciclistas, plazas, paseos marítimos, jardines y parques, que sean zonas multifuncionales para la interacción social y la inclusión, la salud y el bienestar humanos, el intercambio económico y la expresión cultural, y el diálogo entre una amplia diversidad de personas y culturas, y que estén diseñados y gestionados de manera tal que garanticen el desarrollo humano, construyan sociedades pacíficas, inclusivas y participativas, y promuevan la convivencia, la conectividad y la inclusión social.”

Analizando y evaluando este punto, nos damos cuenta de que en las nuevas edificaciones que se están construyendo en el área metropolitana de Monterrey en las que cuentan con una gran densidad en las mismas, carecen de los espacios públicos verdes y de calidad que cumplan con estos requisitos establecidos en HÁBITAT III y en la Ley del Estado en la materia. Lo que vemos en dichas edificaciones es cemento que solo prestan el servicio a sus propietarios, inquilinos y sus usuarios; así como la carencia de áreas verdes ya que algunos maceteros son los que suplen la creación de estos espacios como tan importantes para que exista la absorción que se requiere y que nos propician la salud y el bienestar de los vecinos colindantes por lo que no promueven, en ninguno de los casos, la convivencia, la conectividad y la inclusión social a la que se refiere este compromiso analizado.

Es bien sabido que tenemos un gran déficit de área verde por habitante en la zona metropolitana de Monterrey lo que ha estado afectando la salud de muchos conciudadanos con problemas respiratorios, por citar algo, y si ustedes aceptan esta modificación que contiene la **Propuesta 13763 de disminuir del 22% al 17% de cesión de terreno para área verde pública**, estarán incrementando este déficit en lugar de lograr disminuirlo por lo que también violarían nuestros derechos humanos establecidos en la Constitución Mexicana y la Constitución del Estado de Nuevo León. En ningún momento estarían ustedes promoviendo los espacios públicos, sino todo lo contrario, sería la disminución y posterior eliminación de éstos.

NUESTRA PROPUESTA: ES QUE SE MANTENGA EL 22 % COMO MÍNIMO DE TERRENO CEDIDO COMO ÁREA VERDE TAL Y COMO LO ESTABLECE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN Y, CONFORME A LO ORDENADO POR ESTA MISMA LEY, AMPLIAR AL 25% COMO LÍMITE MÁXIMO PERMITIDO DE TERRENO CEDIDO COMO ÁREA VERDE PÚBLICA.

En el punto: 44. “Reconocemos que la configuración urbana, la infraestructura y el diseño de edificios se cuentan entre los factores más importantes impulsores de la eficiencia de los costos y el uso de los recursos, a través de los beneficios de la economía de escala y la aglomeración y mediante el fomento de la eficiencia energética, la energía renovable, la resiliencia, la productividad, la protección del medio ambiente y el crecimiento sostenible de la economía urbana.”

Actualmente la construcción de edificios, ya sean ser multifamiliares, departamentales y fraccionamientos, por mencionar algunos, de los autorizados en los últimos años conforme

a la Ley actual y a este compromiso HÁBITAT III, no están cumpliendo con lineamientos establecidos en las políticas públicas vigentes ya que las autoridades encargadas de promover el fomento de la eficiencia energética, la energía renovable, y la protección del medio ambiente, no están considerando la obligación de dar cumplimiento de este compromiso y tampoco la obligatoriedad del cumplimiento referente a estas acciones establecidas en la Ley en cuestión lo que redundará en perjuicio de los vecinos ya establecidos desde hace muchos años en estas zonas donde se están construyendo grandes edificaciones y lo que están provocando es la disminución de la calidad de los servicios como son el agua, de electricidad, transporte, movilidad, entre otros, así como el deterioro de la infraestructura existente sin que lleven a cabo la remediación de los sitios afectados (asfalto).

NUESTRA PROPUESTA: POR NINGÚN MOTIVO DEBERÁN APROBAR EL INCREMENTO EN LA DENSIFICACIÓN DE 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA COMO ESTÁ ACTUALMENTE LA LEY EN CUESTIÓN A 1,000 VIVIENDAS POR HECTÁREA QUE ES LO QUE ESTÁN PROPONIENDO EN LA PROPUESTA 13763. ES DECIR, DEBE QUEDAR COMO ESTÁ EN LA LEY DE 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA, DEBIENDO AGREGAR MÁXIMO 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA.

En el punto 46. “Nos comprometemos a promover la función de las viviendas asequibles y sostenibles y la financiación de la vivienda, en particular la producción social del hábitat, en el desarrollo económico, y la contribución del sector para estimular la productividad en otros sectores económicos, reconociendo que la vivienda aumenta la formación de capital, los ingresos, la generación de empleo y el ahorro y puede contribuir a la transformación económica sostenible e inclusiva en los planos nacional, subnacional y local.”

Con respecto a este Compromiso del Estado Mexicano, en Nuevo León no se está respetando ni cumpliendo, ya que la vivienda es muy costosa aún y cuando sean de interés social por lo que no es asequible para que las personas de más escasos recursos puedan contar con una casa habitación digna. Los fraccionamientos habitacionales que cuentan con casas de interés para la clase media y social se encuentran en casi en los suburbios del área metropolitana no son asequibles y además se incrementa su costo considerando que sus habitantes tienen que incurrir en más gastos para su transportación a sus lugares de trabajo y de estos a sus casas.

Aquí también es importante mencionar la dificultad de la movilidad en cuanto a la problemática que estamos viviendo con la pésima calidad en los servicios del transporte urbano, así como su costo tan elevado que disminuye en gran proporción el asignar parte de sus ingresos para dedicarlos a la diversión y recreación de las familias y, que, sin duda alguna, disminuye por mucho su calidad de vida a lo que todos tenemos derecho de acuerdo al mandato de nuestra Carta Magna.

NUESTRA PROPUESTA: QUE LA OBLIGACIÓN DE HACER RESPETAR LAS CONDICIONANTES ESTABLECIDAS EN LA LEY EN COMENTO PARA CON LOS CONSTRUCTORES, DESARROLLADORES Y PROPIETARIOS DE INTEGRAR INSTALACIONES EN LAS VIVIENDAS PARA LA CAPTACIÓN DE AGUA DE LLUVIA, RESPETAR LAS ÁREAS VERDES PÚBLICAS EN EL

PORCENTAJE OBLIGADO A CEDER Y NO INSTALAR MACETEROS EN LUGAR DE DEJAR EL TERRENO NATURAL (SIN CEMENTO) , REGAR CON EL AGUA DE LLUVIA LAS ÁREAS VERDES PÚBLICAS, APORTAR ECONÓMICAMENTE PARA AMPLIAR LA CAPACIDAD DE DISTRIBUCIÓN DE ELECTRICIDAD, RECONSTRUIR LA INFRAESTRUCTURA DAÑADA POR LAS ACTIVIDADES PROPIAS DE LA CONSTRUCCIÓN, ENTRE OTRAS.

En el punto 48. “Alentamos la participación y la colaboración efectivas entre todos los interesados pertinentes, por ejemplo, los gobiernos locales, el sector privado y la sociedad civil, las mujeres, las organizaciones que representan a los jóvenes, así como las que representan a las personas con discapacidad, los pueblos indígenas, los profesionales, las instituciones académicas, los sindicatos, las organizaciones de empleadores, las asociaciones de migrantes y las asociaciones culturales, a fin de determinar las oportunidades de desarrollo económico urbano e identificar retos actuales y nuevos y adoptar medidas para encararlos.”

Sobre de este compromiso, el Estado Mexicano, en Nuevo León, tampoco está cumpliendo ya que para llegar a un consenso verás y oportuno, **NUESTRA PROPUESTA ES:** llevar a cabo un estudio profundo a fin de determinar los espacios que cuenten con las oportunidades de desarrollo económico urbano e identificar retos actuales y nuevos y adoptar medidas para encararlos y, tomando en cuenta, la no afectación de los vecinos ya establecidos con muchos años atrás ni cambiando los usos de suelos habitacionales por los mixtos y tampoco con el incremento de la densificación, ya que la Ley en comento la han estado aplicando sin este principio básico, logrando con esto el colapso desmedido del desarrollo urbano y que entre más pasa el tiempo, resulta casi imposible revertir este deterioro urbano que nos está afectando a todos los habitantes de esta gran Metrópoli y que, de aceptarse las propuestas de modificación, lejos de resolverse la problemática que vivimos, se incrementará con resultados catastróficos para todos los vecinos afectados y a la comunidad en general y sí, con gran beneficio para unos cuantos, que son los desarrolladores y urbanizadores y que, al final, ellos no van a vivir en un departamento de estos que construyen.

Propuesta 13763

3.- Incrementar la densidad en las edificaciones a 1,000 viviendas por hectárea en todo lo urbanizado y por urbanizar.

NUESTRA PROPUESTA: LA LEY EN CUESTIÓN DEBE APLICARSE, EN LO QUE SE REFIERE A LA DENSIFICACIÓN Y REDENSIFICACIÓN Y USOS MIXTOS, EN LA FUNDACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE NUEVOS FRACCIONAMIENTOS Y COLONIAS, ES DECIR EN LO QUE ESTÁ POR URBANIZAR Y NO EN LO QUE YA ESTÁ URBANIZADO. POR NINGÚN MOTIVO ACEPTAR LA PROPUESTA PRESENTADA A USTEDES CON EL NÚMERO 13763.

Nuestra propuesta la estamos motivando con fundamento en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos:

Artículo 14.- “A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna,” y a la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León,

Artículo 14.- “A ninguna ley se le dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna.

Diputada, es muy importante comentarle que de acuerdo a una de las mesas de trabajo que se llevó a cabo en días pasados para consultar las diferentes propuestas de modificación a la Ley, los asistentes que están proponiendo la 13763 en el punto que citamos 3.- Incrementar la densidad en las edificaciones a 1,000 viviendas por hectárea en todo lo urbanizado y por urbanizar, ellos están reconociendo y proponiendo que se disminuya el porcentaje de cesión de área verde pública de 22% a 17% toda vez que cuando fue autorizado un fraccionamiento ya fue entregada el área verde pública correspondiente en su momento.

Que nos indica esta manifestación de ellos, que no quieren que se aplique la ley de manera retroactiva para la densificación en lo ya urbanizado para la cesión del área verde correspondiente al 22% y por eso solicitan el 17%.

Es importante también informarle, que los cambios de uso de suelo autorizados bajo el concepto de densificación y usos mixtos con sustento en esta Ley son inconstitucionales por la clara violación a los derechos humanos ordenados en nuestra Carta Magna. Por lo que es necesario y urgente detener más violaciones a la Constitución Mexicana y la Constitución de Nuevo León.

NUESTRA PROPUESTA: DEBE RESPETARSE LA CONSTRUCCIÓN DE 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA, COMO MÁXIMO TAL Y COMO ESTÁ EN LA LEY EN COMENTO; QUE NO SE MODIFIQUE.

Estos compromisos adquiridos en HÁBITAT III que estamos citando son solo un ejemplo de que los Tratados Internacionales de los que el Estado Mexicano es miembro firmante no se están respetando.

Así mismo, podemos citar también, dentro de los Tratados Internacionales los relativos al cuidado del medio ambiente, en sus diferentes facetas y que también están faltos del respeto y cumplimiento por parte de nuestras autoridades de los tres niveles de gobierno faltando al máximo mandato de la Constitución Mexicana y la Constitución de Nuevo León, además del primer párrafo del Artículo 1º, al segundo párrafo: “Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, El Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la Ley”.

A este respecto, nuestro sentir expresado vía este documento es que no se han estado respetando estos principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad desde hace tiempo y que, de autorizar ustedes las propuestas presentadas

para modificar la Ley, seremos llevados en la más terrible devastación y deterioro de nuestra calidad de vida; ¿y en qué condiciones dejaremos esta gran área metropolitana de Monterrey a nuestros nietos?

El artículo 3º de la Constitución Mexicana, ordena que: “Todos los habitantes tienen el derecho a disfrutar de un ambiente sano para el desarrollo de la persona, así como el deber de conservarlo. Los Poderes del Estado, en forma coordinada con la ciudadanía, velarán por la conservación de los recursos naturales, así como su aprovechamiento sustentable; para proteger y mejorar la calidad de vida, tanto como defender y restaurar el medio ambiente, en forma solidaria en el logro de estos objetivos de orden superior.”

Diputada, al mostrarles este apartado de nuestra Constitución, es para señalar a ustedes que como Poder Legislativo del Estado consideren nuestras propuestas, recomendaciones y observaciones para no aceptar la propuesta modificación a la Ley 13763, en ninguno de los puntos, para incrementar la densificación o bien la redensificación ni tampoco la disminución de los espacios verdes propuestos por solo algunos interesados en perjuicio de la mayoría de los habitantes de la zona metropolitana de Monterrey que tenemos décadas de vivir en zonas autorizadas para casas habitacionales unifamiliares.

A continuación, enunciamos algunos Tratados Internacionales que sobre Medio Ambiente México es firmante:

1. Declaración de Estocolmo sobre el Medio Ambiente Humano
Adopción: Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente Humano,
16 de junio de 1972.
2. Convención para Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural.
Depositario: UNESCO
Aprobada el 16 de noviembre de 1972
Lugar: París, Francia.
3. Carta Mundial de la Naturaleza
Asamblea General de las Naciones Unidas
28 de octubre de 1982
4. Declaración de Río Sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo
Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo
Río de Janeiro, Brasil, del 3-14 junio de 1992.
Reafirmando la Declaración de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente Humano, aprobada en Estocolmo el 16 de junio de 1972.
5. Agenda 21
Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo
Río de Janeiro, Brasil
Del 3-14 junio de 1992.
6. Declaración de Nairobi
Adoptada por los ministros del medio ambiente PNUMA
De enero y febrero de 1997.
Adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas esta Declaración.

7. Convención de las Naciones Unidas de la Lucha contra la Desertificación y la Sequía
París, Francia
17 de junio de 1994
8. Declaración Malmö
Primer Foro Mundial de Ministros del Medio Ambiente
Malmö, Suecia
29-31 mayo de 2000

El citar estos tratados que se refieren al cuidado del Medio Ambiente es debido a que vemos con una inmensa preocupación como el deterioro ambiental es cada día más intenso y pensamos que es irreversible su recuperación debido a muchos factores, entre ellos el desarrollo desmedido de esta urbe y a la falta de integración en las autorizaciones y licencias otorgadas lo correspondiente a las regulaciones ambientales, por una parte, y por la otra, al incumplimiento de la normatividad existente así como a la escasa o casi nula vigilancia del cumplimiento de las aprobaciones que otorgan los tres niveles de gobierno convirtiendo en esta situación tierra de nadie, más bien en sí tierra de los desarrolladores, constructores y urbanizadores. El desarrollo va estrechamente ligado al Medio Ambiente para lograr realmente un Desarrollo Sustentable, de no ser así, no alcanzaremos la meta establecida en la Constitución Mexicana y en los Tratados Internacionales. Aquí todos formamos parte de la solución para lograr dicho objetivo, por lo que reiteramos nuestra propuesta para que sea **NEGADA, RECHAZADA Y/O DENEGADA LA MODIFICACIÓN A LA LEY EN CUESTIÓN EN LOS PUNTOS PROPUESTOS EN EL 13763 PARA LA DENSIFICACIÓN Y REDENSIFICACIÓN, ASÍ COMO A LA DISMINUCIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS (VERDES).**

PROTECCIÓN Y GARANTÍA DE LOS DERECHOS HUMANOS

De conformidad con los artículos constitucionales ya citados con anterioridad, solicitamos respetuosamente a ustedes, todos miembros del Poder Legislativo de Nuevo León, que, dentro de su competencia y facultades, se garantice la protección a nuestros derechos humanos conforme a los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad de los mismos., Artículo 1º. Las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta Constitución y con los tratados internacionales de la materia favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia. El Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a nuestros derechos humanos, en los términos que establezca la Ley.

Por otra parte, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Nuevo León establece con toda claridad en su artículo 1º. "La presente Ley es de orden público e interés social y

de **observancia general** en todo el territorio nacional y del Estado de Nuevo León respectivamente.

Es de **orden público** porque:

- Busca de una manera muy inmediata y directa, la paz y la seguridad sociales, las buenas costumbres, un sentido primario de la justicia y la moral. Dicho en otras palabras, las leyes fundamentales y básicas que forman el núcleo sobre el que está estructurada la organización social.
- Tiene una fuerza imperativa absoluta y es irrevocable por voluntad de nosotros los particulares.
- Nuestros preceptos se imponen a los destinatarios de la norma por encima de la voluntad de éstos, prohibiendo u ordenando.
- Tiene fuerza obligatoria, por virtud de la cual exige su fiel observancia a todas las personas y en todos los casos comprendidos en el supuesto normativo.
- El ordenamiento establece y garantiza el orden social, ya que existe obediencia en todos los miembros del grupo firmante a la legislación vigente.

Es de **interés social**, porque:

- El grupo social está interesado en que todas las normas, en este caso de desarrollo urbano, equilibrio ecológico y protección al ambiente se cumplan.

La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano tiene por objeto,

Artículo 1º.

I.- “Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para **ORDENAR** el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente.”

Esta fracción que coincide con el Artículo 1º. de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Nuevo León, establece con claridad el “ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos” y, de incrementar la densificación y/o Re densificar y disminuir la cesión de los espacios verdes públicos estarían violando también este ordenamiento; es decir no existiría congruencia de la Ley General ni tampoco con la propia Ley del Estado de Nuevo León en cuestión.

En la fracción II del mismo Artículo 1º.- “Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las demarcaciones territoriales para la **planeación ordenación y regulación** de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional.”

En mismo Artículo 1º. fracción II. De la Ley del Estado de Nuevo León fija: “Establecer la concurrencia del Estado y de los Municipios, para la **ordenación y regulación** de los Asentamientos Humanos en el territorio estatal.”

En ambas leyes queda claramente establecido la coordinación del Estado y los Municipios para la ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio estatal, y de acuerdo a las propuestas que se encuentran en la 13763, dejos de ordenar y regular los asentamientos humanos de esta gran metrópoli está promoviendo desordenar aún más los asentamientos humanos ya establecidos y el gran interés por **desregular lo ya regulado**.

NUESTRA PROPUESTA: RATIFICAR CON GRAN ÉNFASIS NUESTRA POSTURA PARA QUE SEA RECHAZADA LAS PROPUESTAS CONTENIDAS EN LA 13763 EN LO QUE RESPECTA A LA DENSIFICACIÓN, REDENSIFICACIÓN Y DISMINUCIÓN DE PORCENTAJE A CEDER PARA ÁREAS VERDES PÚBLICAS DE 22% A 17%.

Por otra parte, la Ley General en cuestión establece en el mismo

Artículo 1º. Fracción III.- “Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias **exista una efectiva congruencia**, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, Consolidación y **Conservación** de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos.”

La Ley del Estado de Nuevo León en su Artículo 1º. Fracción III.- “Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias **exista una efectiva congruencia**, coordinación y participación entre el Estado y los municipios para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, Consolidación y **Conservación** de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos.”

3.- Se elimine candado en Zonas de **Conservación** (el tope) y que los municipios decidan cual es el tope. Disminuir los espacios verdes públicos.

Sobre este punto 3 de la propuesta 13763, de aceptarse esta modificación para la Ley del Estado, dejaría de existir una **efectiva congruencia** entre la Ley General y la Ley del Estado en cuestión convirtiéndose en una omisión y, en consecuencia, en delito grave su aplicación.

NUESTRA PROPUESTA: QUE LA LEY NO SE MODIFIQUE CONFORME AL PUNTO 3 QUE CITAMOS EN LA PROPUESTA 13763; ES DECIR, QUE SE MANTENGA EL CANDADO (EL TOPE)

EN ZONAS DE CONSERVACIÓN Y QUE NO SEAN LOS MUNICIPIOS DE MONTERREY LOS QUE DECIDAN CUÁL ES EL TOPE.

LOS MUNICIPIOS NO DEBEN DECIDIR CUÁL ES EL TOPE EN LAS ZONAS DE CONSERVACIÓN TODA VEZ QUE DESDE QUE LES FUE OTORGADA LA FACULTAD PARA OTORGAR LICENCIAS, PERMISOS Y/O AUTORIZACIONES PARA EL USO DE SUELO CONFERIDA EN LOS ARTÍCULOS 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Y 132, II, DESPUÉS i) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE NUEVO LEÓN, EN NINGÚN MOMENTO HAN CONSIDERADO LO ORDENADO EN LA MISMA EN EL ARTÍCULO 115

III.- DESPUES DEL i):

“Sin perjuicio de su competencia constitucional, en el desempeño de las funciones a la prestación de los servicios a su cargo, los municipios observarán lo dispuesto por las leyes federales y estatales.”

Como ejemplo, tenemos el caso del Municipio de Monterrey está considerando y aplicando “Zonas de desarrollo orientado al transporte (DOT)” en las que establecen una estrategia para densificar y fomentar inmuebles de uso mixto en un radio de 500 metros alrededor de la Línea del Metro y Eco vía y esto guía a que, si es sólo habitacional la zona, el incremento de densidad al 100%. En caso de ser uso mixto el establecido (comercio y servicios en primeros niveles y habitacional en niveles superiores, la densidad es LIBRE.

Ni la Ley General ni tampoco la Ley estatal en comento consideran esta opción por lo que las autoridades actuales están violando, a ojos vistos por todos nosotros, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León.

DIPUTADA, PROPONEMOS A USTED QUE SOMETA A VOTACIÓN EN EL PLENO PARA QUE SE LLEGUE A UN PUNTO DE ACUERDO PARA QUE SOMETAN A COMPARECENCIA Y, COMO RESULTADO DE ÉSTA, A JUICIO A LA MÁXIMA AUTORIDAD DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, SAN PEDRO GARZA GARCIA Y SANTA CATARINA PARA QUE PRESENTE A USTEDES CUALQUIER JUSTIFICACIÓN LEGAL QUE LOS LLEVÓ A TOMAR LA DECISIÓN DE VIOLAR AMBAS CONSTITUCIONES.

Esta PROPUESTA la presentamos a usted considerando que:

Primero, ustedes cuentan con las facultades jurídico-legales, por lo tanto, la obligación para llevarlo a cabo;

Segundo, son nuestros representantes ante el H. Congreso del Estado de Nuevo León.

Tercero, Son delitos administrativos graves en los que está incurriendo la administración municipal actual y la anterior.

Cuarto, nos encontramos al límite de nuestra paciencia y aceptación de tantas violaciones a todas las leyes y normas aplicables en materia de uso de suelo y medio ambiente por parte de los tres niveles de gobierno y que a todos nos está afectando irremediablemente sin que inicien una propuesta.

PROPUESTA: PROGRAMA PROFUNDO Y SERIO (CON ESTUDIOS TÉCNICOS Y CIENTÍFICOS) QUE CON RESPONSABILIDAD EN SU APLICACIÓN SIRVA PARA REVERTIR Y FRENAR TODO EL DETERIORO QUE HAN ESTADO CAUSANDO TANTO LAS AUTORIDADES COMO LOS DESARROLLADORES, URBANIZADORES Y PROPIETARIOS.

Por otra parte, tanto la Ley General como la Ley del Estado en comento, fijan en su

Artículo 2.- “Todas las personas sin distinción del sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y Asentamientos Humanos equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros.

Las actividades que realice el Estado de Nuevo León para ordenar el territorio y los asentamientos humanos tienen que realizarse atendiendo el cumplimiento de estas condiciones.”

A este respecto, reiteramos a usted, que esta ordenanza no ha sido respetada ni vigilado su cumplimiento por las autoridades de los tres niveles de gobierno y ahora, los desarrolladores, constructores y propietarios están proponiendo en 13763 aumentar el desorden en lugar de presentar propuestas que aseguren un plan para corregir, frenar y resarcir todo el daño ocasionado en perjuicio de los vecinos que han estado viviendo desde hace muchos años antes de que éstos desvirtuaran los cambios de uso del suelo al aumentar la densificación sin que las autoridades consideren el aumento del impacto ambiental de forma acumulativa que establece la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente a la que todos los municipios están obligados a cumplir y hacer cumplir según lo ordenado en el 115 Constitucional ya citado con anterioridad.

En la Propuesta 13763 número 4, citado en este documento, “a entregar en cualquier parte de la ciudad,” la Ley General y la Ley del Estado en materia del desarrollo urbano, tema de esta consulta, fijan con precisión la obligación para todo cambio de uso de suelo, de la cesión del 22 metros 2 por vivienda de área verde para uso público y además establece que la cesión se convierte en propiedad pública muy importante las convierten en inalienables, imprescriptibles, inembargables; entendiendo jurídicamente por:

INALIENABLES: Que no se puede vender o ceder de manera legal... Los derechos inalienables son aquellos considerados como fundamentales; los cuales no pueden ser legítimamente negados a una persona.

Ahora nos vamos a referir a la Propuesta/Iniciativa 13290:

1.- Tope al 25% de cesión del terreno

2.- Hasta 115 viviendas por hectárea ceden el 25 % del terreno.

3.- Arriba de 115 viviendas por hectárea, ceden el 25% con el compromiso de hacer un programa de renovación urbana fuera del terreno a desarrollar, en un radio de 3 (tres) kilómetros.

Nuestra PROPUESTA

1.- es que se fije el 22% de cesión del terreno como mínimo por vivienda y que se fije el tope máximo del 25% de cesión del terreno por vivienda.

2.- Hasta 115 viviendas por hectárea cedan el 25% del terreno.

3.- Arriba de 115 viviendas por hectárea hasta el tope máximo de 250 viviendas por hectárea, cedan el 25% del terreno por vivienda; en cuanto al compromiso de hacer un programa de renovación urbana fuera del terreno a desarrollar en un radio de 3 (tres) kilómetros. Los convenios y/o compromisos como lo cita la propuesta 13290 están prohibidos en las dos Leyes, en la Ley General y en la Ley del Estado de Nuevo León, por lo que:

PROPONEMOS: Establecer en la Ley en cuestión que sea obligatorio para los desarrolladores, constructores y propietarios el anexar a su solicitud de autorización, permiso y/o licencia de uso de suelo y de construcción, un programa de renovación urbana fuera del terreno a desarrollar en un radio de mínimo 3 (tres) kilómetros y que este programa sea aplicable en dicho espacio únicamente. Prohibir que se pague en especie y/o económicamente ya que, de permitirse de cualquiera de estas formas, se diluye o se pierde la aplicación y los espacios dañados se quedan sin su rehabilitación afectando a todos los vecinos y también a los usuarios.

Es importante ratificar a usted que las áreas cedidas como verdes y públicas son **inalienables, imprescriptibles, inembargables** por lo que la propuesta 3 que citamos con anterioridad de la **iniciativa 13290** no está apegada a derecho, por lo tanto, no es congruente con la Ley en cuestión y, por lo tanto, resulta improcedente.

En la iniciativa 13290 en el punto 4.- En un desarrollo de 250 viviendas por hectárea, la familia pasaría de 22 metros ² de espacio público a 10 metros ².

PROPUESTA: Ratificamos nuestra propuesta de establecer un mínimo de viviendas de 115 por hectárea y un máximo de 250 viviendas por hectárea con el mínimo de terreno a ceder de los 22 metros ² por vivienda y como máximo el 25 % de terreno a ceder por vivienda respectivamente.

5.- Mantiene clasificaciones de densidades (rangos).

PROPUESTA: Ratificamos esta propuesta de mantener las clasificaciones de densidades y rangos en la Ley del Estado toda vez que ésta (ley del estado) debe ser congruente con la Ley General.

6.- Por error de técnica legislativa elimina tope máximo y en redacción la densidad queda ilimitada.

PROPUESTA: corregir y enmendar el error técnico legislativo tal y como proponemos de 250 viviendas por hectárea como máximo para que la densidad quede con un límite máximo permitido sin excepción alguna.

NOTA: Este error ya debieron haberlo enmendado en el Pleno desde hace tiempo, así como la fijación de las vigencias para los permisos, autorizaciones y licencias que se otorgan, tal y como lo fija la Ley General.

Iniciativa 13849

1.- Mantener el porcentaje (no hace referencia a cambio)

2.- 50% del área de cesión se puede **permutar por otro terreno en cualquier parte de la ciudad.**

PROPUESTA: punto 1 de esta iniciativa 13849

RATIFICAMOS NUESTRA PROPUESTA DE FIJAR EL 22% DE CESIÓN TERRENO POR VIVIENDA COMO MÍNIMO Y EL 25% COMO MÁXIMO POR VIVIENDA.

Con referencia al punto 2 de esta iniciativa 13849

2.- 50% del área de cesión se puede **permutar por otro terreno en cualquier parte de la ciudad.**

Es importante ratificar a usted que las áreas cedidas como verdes y públicas son **inalienables, imprescriptibles, inembargables** por lo que la propuesta 2 que citamos con anterioridad de la **iniciativa 13849** no está **apegada a derecho**, por lo tanto, no es congruente con la Ley en cuestión y resulta improcedente.

PROPUESTA: RATIFICAMOS ESTABLECER COMO MÍNIMO EL CEDER ÁREA VERDE PÚBLICA EL 22% POR VIVIENDA Y COMO MÁXIMO EL 25% POR VIVIENDA.

Diputada Guadalupe Rodríguez, es muy importante **DENUNCIARLE PÚBLICAMENTE** que, en la mayoría de las autorizaciones otorgadas por los Municipios del área metropolitana de

Monterrey, no han considerado en ningún momento el impacto urbano, su significado tal y como está establecido en la multicitada Ley del Estado,

Artículo 3 fracción XL.- "Impacto urbano: es la influencia o alteración causada por alguna obra, edificación o proyecto público o privado que, por su proceso constructivo, funcionamiento o magnitud, modifique o altere el funcionamiento integral y eficaz de la vialidad, la infraestructura, los servicios públicos, los usos de suelo y el equipamiento urbano en una zona de un Centro de Población en relación con su entorno."

Así mismo, resulta de suma importancia también, el **DENUNCIARLE PÚBLICAMENTE** que también la mayoría de las autorizaciones otorgadas por los Municipios del área metropolitana de Monterrey, en particular Monterrey, Santa Catarina y San Pedro Garza García, para edificaciones con densidades altas, han violado y siguen violando lo establecida en la Ley de Desarrollo Urbano anterior y ahora la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León autorizando las edificaciones con densidades altas sin considerar en ningún momento la imagen urbana, cuyo significado lo establece la Ley, en su

Artículo 3 XXXVIII. Imagen urbana. - "Imagen urbana: impresión visual que producen las características físicas, arquitectónicas, urbanísticas, del medio ambiente y socioeconómicas de una localidad."

Artículo 32.- "Se declaran materias de interés prioritario de las zonas metropolitanas o conurbadas, y por lo tanto su atención corresponderá de manera conjunta, y coordinada al Estado y los municipios involucrados los siguientes:

V. La preservación y restauración del equilibrio ecológico, el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y la protección al medio ambiente y los recursos naturales, incluyendo la calidad del aire y la protección de la atmósfera;

IX La imagen urbana de la zona metropolitana o conurbada

XII.- La densificación, consolidación urbana y uso eficiente del territorio, con espacios públicos seguros y de calidad, como eje articulador.

Sección Tercera

De la Imagen Urbana

Artículo 254.- "Para la imagen urbana de los centros de población los proyectos urbanos y las construcciones deberán de observar lo siguiente:

I.- Las nuevas edificaciones deberán ser armónicas y compatibles en estilo, materiales y forma, integrándolos al entorno cuidando el carácter de barrio o conjunto urbano que sea característico de la zona;

II.- Se conservarán y protegerán los elementos naturales característicos y distintivos de los centros de población y sus barrios;

III.- Se promoverá la creación de parques, forestación y espacios públicos que mejoren la imagen urbana y el ambiente de las zonas urbanizadas y por urbanizar;

IV.- Se promoverá y vigilará que no se obstruya la visibilidad del paisaje natural característico de la zona.

Artículo 255.

I.- Cuidar la calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría;

III.- Las regulaciones en materia de imagen urbana que se expida, deberán garantizar la protección y seguridad de las personas y sus bienes;

IV.- La calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría, otros.

Diputada, todos hemos visto como no se aplican las ordenanzas de la Ley en comento mucho menos son respetadas y estas omisiones graves administrativas han estado ocasionando grandes costos, primero en la salud de los habitantes, segundo el deterioro de la calidad de vida de los mismos y tercero, la grave afectación al medio ambiente. Al hacer la referencia en materia ambiental que establece la Ley, es porque vemos la proliferación de edificios con densidades muy altas en las partes bajas y altas de nuestros lomeríos, cerros y montañas y que tanto dañan la imagen urbana y afectan por mucho el disfrute de la imagen natural de las mismas. Y, como establecen algunos apartados que incluimos en nuestra denuncia pública, no han sido y siguen sin considerarse al momento de toda autorización y licencia que otorgan las autoridades.

Por este motivo, ratificamos nuestras propuestas de no disminuir ni el porcentaje por terreno ni los metros cuadrados a ceder por vivienda.

Por otra parte, la Ley del Estado de Nuevo León en comento, establece en el

Artículo 256.- Corresponde a los Municipios autorizar o negar las autorizaciones, permisos y licencias de las distintas acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, de acuerdo con los planes o programas de desarrollo urbano aplicables."

Este artículo es de suma importancia su aplicación toda vez que los municipios tienen facultad para autorizar o negar las solicitudes de permisos y licencias.... por tal motivo, si un desarrollador, urbanizador y/o propietario no cuenta con terreno suficiente para solicitar la densificación del mismo y por lo tanto, no está en condiciones de ceder el terreno en porcentaje o en metros cuadrados que debe de ceder, pues, simplemente, la autoridad correspondiente DEBE NEGAR FUNDAMENTANDO CORRECTAMENTE LA

NEGATIVA y evitar buscar el cómo sí autorizarle permitiéndole poner macetas, maceteros y/o asignar los sótanos como estacionamiento, para cubrir esta obligación indispensable en lugar de dejar el espacio verde como área de disfrute público y de absorción.

PROPUESTA: Cambiar y eliminar la palabra autorizaciones en el primer renglón del primer párrafo por SOLICITUDES DE

Artículo 257.- "El interesado en fraccionar y urbanizar el suelo deberá:

I.- Verificar que los usos de suelo solicitados para el predio sean compatibles con lo que establezca el Plan de Desarrollo Urbano aplicable;"

Aquí vemos con claridad en campo, alrededor de nuestras colonias, que, en muchas autorizaciones otorgadas por las autoridades municipales, los desarrolladores, fraccionadores y propietarios no cumplen con lo dispuesto en la Ley y los Planes de Desarrollo Urbano Municipales y de cualquier forma sus solicitudes son autorizadas por las autoridades correspondientes. Por tal motivo, estamos todos inmersos en la gran problemática de contaminación, deterioro de la infraestructura, distribución de los servicios básicos que están muy lejos de considerarlos como "óptimos", afectación de la movilidad, entre otras muchas deficiencias.

Diputada, esperando que todo lo asentado pueda ser interpretado con claridad por parte de los Diputados integrantes de la Legislatura actual del H. Congreso del Estado de Nuevo León y voten en estricto apego a Derecho y a favor de los Principios establecidos y aquí expresados por esta vía por todos nosotros firmantes, los representantes de diferentes colonias de la Zona Sur de Monterrey.

Sin otro asunto de momento y esperando que nuestras propuestas sean consideradas para el beneficio de los habitantes que ya habitamos esta gran Metrópoli y así estar en condiciones de heredar a nuestras futuras generaciones una calidad de vida óptima.

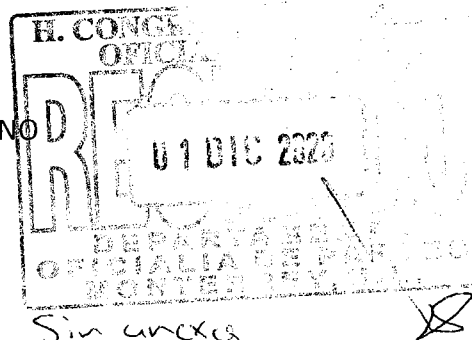
Atentamente,

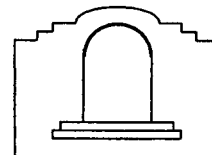
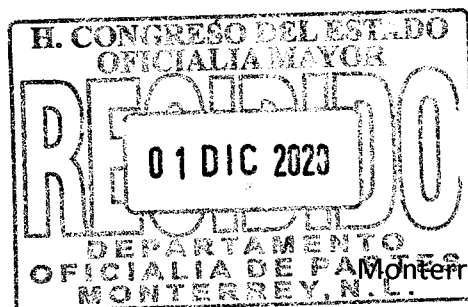
ASOCIACION DE COLONOS DEL PASEO RESIDENCIAL SECTORES 1, 2 Y 3 A. C.


MARIA GUADALUPE AYALA GONZALEZ
PRESIDENTE


ALMA MARIA HERRERA DE LA PEÑA
SECRETARIA


ADRIANA CRISTINA DE LUNA LOZANO
VOCAL DE SECRETARIA





Monterrey, Nuevo León, 1º. de diciembre de 2020

C. DIPUTADA MARÍA GUADALUPE RODRÍGUEZ MARTÍNEZ
PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
LXXV LEGISLATURA
P R E S E N T E.-

ALBERTO GORORDO ARIAS y DINORAH ARREOZOLA VILLARREAL, mexicanos, mayores de edad, en representación de los vecinos de la

Conociendo las iniciativas números 13763, 13290 y 13849 en las que se solicitan hacer algunas modificaciones a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, es que aprovechamos, los abajo firmantes, como representantes de la Colonia antes referida, es que aprovechamos la oportunidad para presentar nuestros comentarios y propuestas que, como ciudadanos responsables formamos parte integral de esta gran ciudad de Monterrey, trabajando día con día para mantener y mejorar la calidad de vida de nuestros vecinos exigiendo a las diferentes entidades gubernamentales el cumplimiento de sus obligaciones legales para con nosotros de acuerdo a lo que tenemos derecho según dicta la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y a la Constitución Política del Estado Libre y Soberano del Estado de Nuevo León.

Iniciativa 13763

1. Incrementar la densidad en las edificaciones a 1,000 viviendas por hectárea en todo lo urbanizado y por urbanizar.
2. Se elimine candado en Zonas de Conservación (el tope) y que los municipios decidan cual es el tope. Disminuir los espacios verdes públicos.
3. Disminuir del 22% a 17% de cesión de terreno de área vendible para área verde pública.
4. A entregar en cualquier parte de la ciudad.

Iniciativa 13290

1. Tope al 25% de cesión del terreno.
2. Hasta 115 viviendas por hectárea dan 25% del terreno.
3. Arriba de 115 viviendas por hectárea 25% del terreno con el compromiso de hacer un programa de renovación urbana fuera del terreno a desarrollar, en un radio de 3 (tres) kilómetros.
4. En un desarrollo de 250 viviendas por hectárea, la familia pasaría de 22 metros.² de espacio público a 10 metros².
5. Mantiene clasificaciones de densidades (rangos).
6. Por error de técnica legislativa elimina tope máximo y en redacción la densidad queda ilimitada.

Iniciativa 13849

1. Mantener el porcentaje (no hace referencia a cambio)
2. 50% del área de cesión se puede **permutar por otro terreno en cualquier parte de la ciudad.**

Diputada, con mucho orgullo y satisfacción podemos afirmarle a usted que participamos activamente en la **formulación** de la citada Ley Estatal en 2017, y, con pleno conocimiento de causa basado en las experiencias que tenemos día a día en cada uno de los sectores por nosotros representados, hemos estado dando **seguimiento** y vigilando el cumplimiento a lo ordenado en ésta y concluimos como resultado de nuestra **evaluación** que:

Lo establecido en el Título Primero, Capítulo I, De los Derechos Humanos y sus Garantías,

Artículo 1º. "En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte,

En lo que respecta a este artículo con el simple hecho de que los interesados que presentaron estas propuestas a ustedes están faltando a los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad que garantiza la protección de nuestros derechos humanos ordenados en nuestra Carta Magna. Por lo que, de ustedes aceptar en el Pleno modificar la Ley en cuestión, se convertirán en cómplices de esta gran violación a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Por otra parte, en este mismo artículo 1º. Y en lo que se refiere... " y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte...", es muy importante para

nosotros informarles que el Programa de las Naciones Unidas HÁBITAT III denominada: Nueva Agenda Urbana, dentro de sus múltiples compromisos establecidos en él, establece en los puntos: Solo analizaremos este compromiso internacional como un ejemplo:

En el punto 37. “Nos comprometemos a promover la creación de espacios públicos seguros, inclusivos, accesibles, verdes y de calidad, incluidas calles, aceras y carriles para ciclistas, plazas, paseos marítimos, jardines y parques, que sean zonas multifuncionales para la interacción social y la inclusión, la salud y el bienestar humanos, el intercambio económico y la expresión cultural, y el diálogo entre una amplia diversidad de personas y culturas, y que estén diseñados y gestionados de manera tal que garanticen el desarrollo humano, construyan sociedades pacíficas, inclusivas y participativas, y promuevan la convivencia, la conectividad y la inclusión social.”

Analizando y evaluando este punto, nos damos cuenta de que en las nuevas edificaciones que se están construyendo en el área metropolitana de Monterrey en las que cuentan con una gran densidad en las mismas, carecen de los espacios públicos verdes y de calidad que cumplan con estos requisitos establecidos en HÁBITAT III y en la Ley del Estado en la materia. Lo que vemos en dichas edificaciones es cemento que solo prestan el servicio a sus propietarios, inquilinos y sus usuarios; así como la carencia de áreas verdes ya que algunos maceteros son los que suplen la creación de estos espacios como tan importantes para que exista la absorción que se requiere y que nos propician la salud y el bienestar de los vecinos colindantes por lo que no promueven, en ninguno de los casos, la convivencia, la conectividad y la inclusión social a la que se refiere este compromiso analizado.

Es bien sabido que tenemos un gran déficit de área verde por habitante en la zona metropolitana de Monterrey lo que ha estado afectando la salud de muchos conciudadanos con problemas respiratorios, por citar algo, y si ustedes aceptan esta modificación que contiene la **Propuesta 13763 de disminuir del 22% al 17% de cesión de terreno para área verde pública**, estarán incrementando este déficit en lugar de lograr disminuirlo por lo que también violarían nuestros derechos humanos establecidos en la Constitución Mexicana y la Constitución del Estado de Nuevo León. En ningún momento estarían ustedes promoviendo los espacios públicos, sino todo lo contrario, sería la disminución y posterior eliminación de éstos.

NUESTRA PROPUESTA: ES QUE SE MANTENGA EL 22 % COMO MÍNIMO DE TERRENO CEDIDO COMO ÁREA VERDE TAL Y COMO LO ESTABLECE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN Y, CONFORME A LO ORDENADO POR ESTA MISMA LEY, AMPLIAR AL 25% COMO LÍMITE MÁXIMO PERMITIDO DE TERRENO CEDIDO COMO ÁREA VERDE PÚBLICA.

En el punto: 44. “Reconocemos que la configuración urbana, la infraestructura y el diseño de edificios se cuentan entre los factores más importantes impulsores de la eficiencia de los

costos y el uso de los recursos, a través de los beneficios de la economía de escala y la aglomeración y mediante el fomento de la eficiencia energética, la energía renovable, la resiliencia, la productividad, la protección del medio ambiente y el crecimiento sostenible de la economía urbana.”

Actualmente la construcción de edificios, ya sean ser multifamiliares, departamentales y fraccionamientos, por mencionar algunos, de los autorizados en los últimos años conforme a la Ley actual y a este compromiso HÁBITAT III, no están cumpliendo con lineamientos establecidos en las políticas públicas vigentes ya que las autoridades encargadas de promover el fomento de la eficiencia energética, la energía renovable, y la protección del medio ambiente, no están considerando la obligación de dar cumplimiento de este compromiso y tampoco la obligatoriedad del cumplimiento referente a estas acciones establecidas en la Ley en cuestión lo que redundará en perjuicio de los vecinos ya establecidos desde hace muchos años en estas zonas donde se están construyendo grandes edificaciones y lo que están provocando es la disminución de la calidad de los servicios como son el agua, de electricidad, transporte, movilidad, entre otros, así como el deterioro de la infraestructura existente sin que lleven a cabo la remediación de los sitios afectados (asfalto).

NUESTRA PROPUESTA: POR NINGÚN MOTIVO DEBERÁN APROBAR EL INCREMENTO EN LA DENSIFICACIÓN DE 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA COMO ESTÁ ACTUALMENTE LA LEY EN CUESTIÓN A 1,000 VIVIENDAS POR HECTÁREA QUE ES LO QUE ESTÁN PROPONIENDO EN LA PROPUESTA 13763. ES DECIR, DEBE QUEDAR COMO ESTÁ EN LA LEY DE 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA, DEBIENDO AGREGAR MÁXIMO 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA.

En el punto 46. “Nos comprometemos a promover la función de las viviendas asequibles y sostenibles y la financiación de la vivienda, en particular la producción social del hábitat, en el desarrollo económico, y la contribución del sector para estimular la productividad en otros sectores económicos, reconociendo que la vivienda aumenta la formación de capital, los ingresos, la generación de empleo y el ahorro y puede contribuir a la transformación económica sostenible e inclusiva en los planos nacional, subnacional y local.”

Con respecto a este Compromiso del Estado Mexicano, en Nuevo León no se está respetando ni cumpliendo, ya que la vivienda es muy costosa aún y cuando sean de interés social por lo que no es asequible para que las personas de más escasos recursos puedan contar con una casa habitación digna. Los fraccionamientos habitacionales que cuentan con casas de interés para la clase media y social se encuentran en casi en los suburbios del área metropolitana no son asequibles y además se incrementa su costo considerando que sus habitantes tienen que incurrir en más gastos para su transportación a sus lugares de trabajo y de estos a sus casas.

Aquí también es importante mencionar la dificultad de la movilidad en cuanto a la problemática que estamos viviendo con la pésima calidad en los servicios del transporte urbano, así como su costo tan elevado que disminuye en gran proporción el asignar parte de sus ingresos para dedicarlos a la diversión y recreación de las familias y, que, sin duda alguna, disminuye por mucho su calidad de vida a lo que todos tenemos derecho de acuerdo al mandato de nuestra Carta Magna.

NUESTRA PROPUESTA: QUE LA OBLIGACIÓN DE HACER RESPETAR LAS CONDICIONANTES ESTABLECIDAS EN LA LEY EN COMENTO PARA CON LOS CONSTRUCTORES, DESARROLLADORES Y PROPIETARIOS DE INTEGRAR INSTALACIONES EN LAS VIVIENDAS PARA LA CAPTACIÓN DE AGUA DE LLUVIA, RESPETAR LAS ÁREAS VERDES PÚBLICAS EN EL PORCENTAJE OBLIGADO A CEDER Y NO INSTALAR MACETEROS EN LUGAR DE DEJAR EL TERRENO NATURAL (SIN CEMENTO) , REGAR CON EL AGUA DE LLUVIA LAS ÁREAS VERDES PÚBLICAS, APORTAR ECONÓMICAMENTE PARA AMPLIAR LA CAPACIDAD DE DISTRIBUCIÓN DE ELECTRICIDAD, RECONSTRUIR LA INFRAESTRUCTURA DAÑADA POR LAS ACTIVIDADES PROPIAS DE LA CONSTRUCCIÓN, ENTRE OTRAS.

En el punto 48. “Alentamos la participación y la colaboración efectivas entre todos los interesados pertinentes, por ejemplo, los gobiernos locales, el sector privado y la sociedad civil, las mujeres, las organizaciones que representan a los jóvenes, así como las que representan a las personas con discapacidad, los pueblos indígenas, los profesionales, las instituciones académicas, los sindicatos, las organizaciones de empleadores, las asociaciones de migrantes y las asociaciones culturales, a fin de determinar las oportunidades de desarrollo económico urbano e identificar retos actuales y nuevos y adoptar medidas para encararlos.”

Sobre de este compromiso, el Estado Mexicano, en Nuevo León, tampoco está cumpliendo ya que para llegar a un consenso verás y oportuno, **NUESTRA PROPUESTA ES:** llevar a cabo un estudio profundo a fin de determinar los espacios que cuenten con las oportunidades de desarrollo económico urbano e identificar retos actuales y nuevos y adoptar medidas para encararlos y, tomando en cuenta, la no afectación de los vecinos ya establecidos con muchos años atrás ni cambiando los usos de suelos habitacionales por los mixtos y tampoco con el incremento de la densificación, ya que la Ley en comento la han estado aplicando sin este principio básico, logrando con esto el colapso desmedido del desarrollo urbano y que entre más pasa el tiempo, resulta casi imposible revertir este deterioro urbano que nos está afectando a todos los habitantes de esta gran Metrópoli y que, de aceptarse las propuestas de modificación, lejos de resolverse la problemática que vivimos, se incrementará con resultados catastróficos para todos los vecinos afectados y a la comunidad en general y sí, con gran beneficio para unos cuantos, que son los desarrolladores y urbanizadores y que, al final, ellos no van a vivir en un departamento de estos que construyen.

Propuesta 13763

3.- Incrementar la densidad en las edificaciones a 1,000 viviendas por hectárea en todo lo urbanizado y por urbanizar.

NUESTRA PROPUESTA: LA LEY EN CUESTIÓN DEBE APLICARSE, EN LO QUE SE REFIERE A LA DENSIFICACIÓN Y REDENSIFICACIÓN Y USOS MIXTOS, EN LA FUNDACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE NUEVOS FRACCIONAMIENTOS Y COLONIAS, ES DECIR EN LO QUE ESTÁ POR URBANIZAR Y NO EN LO QUE YA ESTÁ URBANIZADO. POR NINGÚN MOTIVO ACEPTAR LA PROPUESTA PRESENTADA A USTEDES CON EL NÚMERO 13763.

Nuestra propuesta la estamos motivando con fundamento en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos:

Artículo 14.- “A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna,” y a la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León,

Artículo 14.- “A ninguna ley se le dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna.

Diputada, es muy importante comentarle que de acuerdo a una de las mesas de trabajo que se llevó a cabo en días pasados para consultar las diferentes propuestas de modificación a la Ley, los asistentes que están proponiendo la 13763 en el punto que citamos 3.- Incrementar la densidad en las edificaciones a 1,000 viviendas por hectárea en todo lo urbanizado y por urbanizar, ellos están reconociendo y proponiendo que se disminuya el porcentaje de cesión de área verde pública de 22% a 17% toda vez que cuando fue autorizado un fraccionamiento ya fue entregada el área verde pública correspondiente en su momento.

Que nos indica esta manifestación de ellos, que no quieren que se aplique la ley de manera retroactiva para la densificación en lo ya urbanizado para la cesión del área verde correspondiente al 22% y por eso solicitan el 17%.

Es importante también informarle, que los cambios de uso de suelo autorizados bajo el concepto de densificación y usos mixtos con sustento en esta Ley son inconstitucionales por la clara violación a los derechos humanos ordenados en nuestra Carta Magna. Por lo que es necesario y urgente detener más violaciones a la Constitución Mexicana y la Constitución de Nuevo León.

NUESTRA PROPUESTA: DEBE RESPETARSE LA CONSTRUCCIÓN DE 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA, COMO MÁXIMO TAL Y COMO ESTÁ EN LA LEY EN COMENTO; QUE NO SE MODIFIQUE.

Estos compromisos adquiridos en HÁBITAT III que estamos citando son solo un ejemplo de que los Tratados Internacionales de los que el Estado Mexicano es miembro firmante no se están respetando.

Así mismo, podemos citar también, dentro de los Tratados Internacionales los relativos al cuidado del medio ambiente, en sus diferentes facetas y que también están faltos del respeto y cumplimiento por parte de nuestras autoridades de los tres niveles de gobierno faltando al máximo mandato de la Constitución Mexicana y la Constitución de Nuevo León, además del primer párrafo del Artículo 1º, al segundo párrafo: “Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con **los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad**. En consecuencia, El Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la Ley”.

A este respecto, nuestro sentir expresado vía este documento es que no se han estado respetando estos principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad desde hace tiempo y que, de autorizar ustedes las propuestas presentadas para modificar la Ley, seremos llevados en la más terrible devastación y deterioro de nuestra calidad de vida; y en qué condiciones dejaremos esta gran área metropolitana de Monterrey a nuestros nietos?

El artículo 3º de la Constitución Mexicana, ordena que: “Todos los habitantes tienen el derecho a disfrutar de un ambiente sano para el desarrollo de la persona, así como el deber de conservarlo. Los Poderes del Estado, en forma coordinada con la ciudadanía, velarán por la conservación de los recursos naturales, así como su aprovechamiento sustentable; para proteger y mejorar la calidad de vida, tanto como defender y restaurar el medio ambiente, en forma solidaria en el logro de estos objetivos de orden superior.”

Diputada, al mostrarles este apartado de nuestra Constitución, es para señalar a ustedes que como Poder Legislativo del Estado consideren nuestras propuestas, recomendaciones y observaciones para no aceptar la propuesta modificación a la Ley 13763, en ninguno de los puntos, para incrementar la densificación o bien la redensificación ni tampoco la disminución de los espacios verdes propuestos por solo algunos interesados en perjuicio de la mayoría de los habitantes de la zona metropolitana de Monterrey que tenemos décadas de vivir en zonas autorizadas para casas habitacionales unifamiliares.

A continuación, enunciamos algunos Tratados Internacionales que sobre Medio Ambiente México es firmante:

1. Declaración de Estocolmo sobre el Medio Ambiente Humano

- Adopción: Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente Humano,
16 de junio de 1972.
2. Convención para Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural.
Depositario: UNESCO
Aprobada el 16 de noviembre de 1972
Lugar: París, Francia.
 3. Carta Mundial de la Naturaleza
Asamblea General de las Naciones Unidas
28 de octubre de 1982
 4. Declaración de Río Sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo
Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo
Río de Janeiro, Brasil, del 3-14 junio de 1992.
Reafirmando la Declaración de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre el
Medio Ambiente Humano, aprobada en Estocolmo el 16 de junio de 1972.
 5. Agenda 21
Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo
Río de Janeiro, Brasil
Del 3-14 junio de 1992.
 6. Declaración de Nairobi
Adoptada por los ministros del medio ambiente PNUMA
De enero y febrero de 1997.
Adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas esta Declaración.
 7. Convención de las Naciones Unidas de la Lucha contra la Desertificación y la Sequía
París, Francia
17 de junio de 1994
 8. Declaración Malmö
Primer Foro Mundial de Ministros del Medio Ambiente
Malmö, Suecia
29-31 mayo de 2000

El citar estos tratados que se refieren al cuidado del Medio Ambiente es debido a que vemos con una inmensa preocupación como el deterioro ambiental es cada día más intenso y pensamos que es irreversible su recuperación debido a muchos factores, entre ellos el desarrollo desmedido de esta urbe y a la falta de integración en las autorizaciones y licencias otorgadas lo correspondiente a las regulaciones ambientales, por una parte, y por la otra, al incumplimiento de la normatividad existente así como a la escasa o casi nula vigilancia del cumplimiento de las aprobaciones que otorgan los tres niveles de gobierno convirtiendo en esta situación tierra de nadie, más bien en sí tierra de los desarrolladores, constructores y urbanizadores. El desarrollo va estrechamente ligado al Medio Ambiente para lograr realmente un Desarrollo Sustentable, de no ser así, no alcanzaremos la meta

establecida en la Constitución Mexicana y en los Tratados Internacionales. Aquí todos formamos parte de la solución para lograr dicho objetivo, por lo que reiteramos nuestra propuesta para que sea **NEGADA, RECHAZADA Y/O DENEGADA LA MODIFICACIÓN A LA LEY EN CUESTIÓN EN LOS PUNTOS PROPUESTOS EN EL 13763 PARA LA DENSIFICACIÓN Y REDENSIFICACIÓN, ASÍ COMO A LA DISMINUCIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS (VERDES).**

PROTECCIÓN Y GARANTÍA DE LOS DERECHOS HUMANOS

De conformidad con los artículos constitucionales ya citados con anterioridad, solicitamos respetuosamente a ustedes, todos miembros del Poder Legislativo de Nuevo León, que, dentro de su competencia y facultades, se garantice la protección a nuestros derechos humanos conforme a los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad de los mismos., Artículo 1º. Las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta Constitución y con los tratados internacionales de la materia favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia. El Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a nuestros derechos humanos, en los términos que establezca la Ley.

Por otra parte, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Nuevo León establece con toda claridad en su artículo 1º. “La presente Ley es **de orden público e interés social** y de **observancia general** en todo el territorio nacional y del Estado de Nuevo León respectivamente.

Es de **orden público** porque:

- Busca de una manera muy inmediata y directa, la paz y la seguridad sociales, las buenas costumbres, un sentido primario de la justicia y la moral. Dicho en otras palabras, las leyes fundamentales y básicas que forman el núcleo sobre el que está estructurada la organización social.
- Tiene una fuerza imperativa absoluta y es irrevocable por voluntad de nosotros los particulares.
- Nuestros preceptos se imponen a los destinatarios de la norma por encima de la voluntad de éstos, prohibiendo u ordenando.
- Tiene fuerza obligatoria, por virtud de la cual exige su fiel observancia a todas las personas y en todos los casos comprendidos en el supuesto normativo.

- El ordenamiento establece y garantiza el orden social, ya que existe obediencia en todos los miembros del grupo firmante a la legislación vigente.

Es de interés social, porque:

- El grupo social está interesado en que todas las normas, en este caso de desarrollo urbano, equilibrio ecológico y protección al ambiente se cumplan.

La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano tiene por objeto,

Artículo 1º.

I.- “Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para **ORDENAR** el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente.”

Esta fracción que coincide con el Artículo 1º. de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Nuevo León, establece con claridad el “ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos” y, de incrementar la densificación y/o Re densificar y disminuir la cesión de los espacios verdes públicos estarían violando también este ordenamiento; es decir no existiría congruencia de la Ley General ni tampoco con la propia Ley del Estado de Nuevo León en cuestión.

En la fracción II del mismo Artículo 1º.- “Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las demarcaciones territoriales para la **planeación ordenación y regulación** de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional.”

En mismo Artículo 1º. fracción II. De la Ley del Estado de Nuevo León fija: “Establecer la concurrencia del Estado y de los Municipios, para la **ordenación y regulación** de los Asentamientos Humanos en el territorio estatal.”

En ambas leyes queda claramente establecido la coordinación del Estado y los Municipios para la ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio estatal, y de acuerdo a las propuestas que se encuentran en la 13763, dejos de ordenar y regular los asentamientos humanos de esta gran metrópoli está promoviendo desordenar aún más los asentamientos humanos ya establecidos y el gran interés por **desregular lo ya regulado**.

NUESTRA PROPUESTA: RATIFICAR CON GRAN ÉNFASIS NUESTRA POSTURA PARA QUE SEA RECHAZADA LAS PROPUESTAS CONTENIDAS EN LA 13763 EN LO QUE RESPECTA A LA

DENSIFICACIÓN, REDENSIFICACIÓN Y DISMINUCIÓN DE PORCENTAJE A CEDER PARA ÁREAS VERDES PÚBLICAS DE 22% A 17%.

Por otra parte, la Ley General en cuestión establece en el mismo

Artículo 1º. Fracción III.- “Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias **exista una efectiva congruencia**, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, Consolidación y **Conservación** de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos.”

La Ley del Estado de Nuevo León en su Artículo 1º. Fracción III.- “Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias **exista una efectiva congruencia**, coordinación y participación entre el Estado y los municipios para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, Consolidación y **Conservación** de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos.”

3.- Se elimine candado en Zonas de **Conservación** (el tope) y que los municipios decidan cual es el tope. Disminuir los espacios verdes públicos.

Sobre este punto 3 de la propuesta 13763, de aceptarse esta modificación para la Ley del Estado, dejaría de existir una efectiva congruencia entre la Ley General y la Ley del Estado en cuestión convirtiéndose en una omisión y, en consecuencia, en delito grave su aplicación.

NUESTRA PROPUESTA: QUE LA LEY NO SE MODIFIQUE CONFORME AL PUNTO 3 QUE CITAMOS EN LA PROPUESTA 13763; ES DECIR, QUE SE MANTENGA EL CANDADO (EL TOPE) EN ZONAS DE CONSERVACIÓN Y QUE NO SEAN LOS MUNICIPIOS DE MONTERREY LOS QUE DECIDAN CUÁL ES EL TOPE.

LOS MUNICIPIOS NO DEBEN DECIDIR CUÁL ES EL TOPE EN LAS ZONAS DE CONSERVACIÓN TODA VEZ QUE DESDE QUE LES FUE OTORGADA LA FACULTAD PARA OTORGAR LICENCIAS, PERMISOS Y/O AUTORIZACIONES PARA EL USO DE SUELO CONFERIDA EN LOS ARTÍCULOS 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Y 132, II, DESPUÉS I) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE NUEVO LEÓN, EN NINGÚN MOMENTO HAN CONSIDERADO LO ORDENADO EN LA MISMA EN EL ARTÍCULO 115

III.- DESPUES DEL I):

“Sin perjuicio de su competencia constitucional, en el desempeño de las funciones a la prestación de los servicios a su cargo, los municipios observarán lo dispuesto por las leyes federales y estatales.”

Como ejemplo, tenemos el caso del Municipio de Monterrey está considerando y aplicando “Zonas de desarrollo orientado al transporte (DOT)” en las que establecen una estrategia para densificar y fomentar inmuebles de uso mixto en un radio de 500 metros alrededor de la Línea del Metro y Eco vía y esto guía a que, si es sólo habitacional la zona, el incremento de densidad al 100%. En caso de ser uso mixto el establecido (comercio y servicios en primeros niveles y habitacional en niveles superiores, la densidad es LIBRE.

Ni la Ley General ni tampoco la Ley estatal en comento consideran esta opción por lo que las autoridades actuales están violando, a ojos vistos por todos nosotros, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León.

DIPUTADA, PROPONEMOS A USTED QUE SOMETA A VOTACIÓN EN EL PLENO PARA QUE SE LLEGUE A UN PUNTO DE ACUERDO PARA QUE SOMETAN A COMPARECENCIA Y, COMO RESULTADO DE ÉSTA, A JUICIO A LA MÁXIMA AUTORIDAD DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, SAN PEDRO GARZA GARCIA Y SANTA CATARINA PARA QUE PRESENTE A USTEDES CUALQUIER JUSTIFICACIÓN LEGAL QUE LOS LLEVÓ A TOMAR LA DECISIÓN DE VIOLAR AMBAS CONSTITUCIONES.

Esta PROPUESTA la presentamos a usted considerando que:

Primero, ustedes cuentan con las facultades jurídico-legales, por lo tanto, la obligación para llevarlo a cabo;

Segundo, son nuestros representantes ante el H. Congreso del Estado de Nuevo León.

Tercero, Son delitos administrativos graves en los que está incurriendo la administración municipal actual y la anterior.

Cuarto, nos encontramos al límite de nuestra paciencia y aceptación de tantas violaciones a todas las leyes y normas aplicables en materia de uso de suelo y medio ambiente por parte de los tres niveles de gobierno y que a todos nos está afectando irremediablemente sin que inicien una propuesta.

PROPUESTA: PROGRAMA PROFUNDO Y SERIO (CON ESTUDIOS TÉCNICOS Y CIENTÍFICOS) QUE CON RESPONSABILIDAD EN SU APLICACIÓN SIRVA PARA REVERTIR Y FRENAR TODO EL DETERIORO QUE HAN ESTADO CAUSANDO TANTO LAS AUTORIDADES COMO LOS DESARROLLADORES, URBANIZADORES Y PROPIETARIOS.

Por otra parte, tanto la Ley General como la Ley del Estado en comento, fijan en su

Artículo 2.- “Todas las personas sin distinción del sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y Asentamientos Humanos equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros.

Las actividades que realice el Estado de Nuevo León para ordenar el territorio y los asentamientos humanos tienen que realizarse atendiendo el cumplimiento de estas condiciones.”

A este respecto, reiteramos a usted, que esta ordenanza no ha sido respetada ni vigilado su cumplimiento por las autoridades de los tres niveles de gobierno y ahora, los desarrolladores, constructores y propietarios están proponiendo en 13763 aumentar el desorden en lugar de presentar propuestas que aseguren un plan para corregir, frenar y resarcir todo el daño ocasionado en perjuicio de los vecinos que han estado viviendo desde hace muchos años antes de que éstos desvirtuaran los cambios de uso del suelo al aumentar la densificación sin que las autoridades consideren el aumento del impacto ambiental de forma acumulativa que establece la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente a la que todos los municipios están obligados a cumplir y hacer cumplir según lo ordenado en el 115 Constitucional ya citado con anterioridad.

En la Propuesta 13763 número 4, citado en este documento, **“a entregar en cualquier parte de la ciudad,”** la Ley General y la Ley del Estado en materia del desarrollo urbano, tema de esta consulta, fijan con precisión la obligación para todo cambio de uso de suelo, de la cesión del 22 metros 2 por vivienda de área verde para uso público y además establece que la cesión se convierte en propiedad pública muy importante las convierten en **inalienables, imprescriptibles, inembargables; entendiendo jurídicamente por:**

INALIENABLES: Que no se puede vender o ceder de manera legal... Los derechos inalienables son aquellos considerados como fundamentales; los cuales no pueden ser legítimamente negados a una persona.

Ahora nos vamos a referir a la Propuesta/Iniciativa 13290:

- 1.- Tope al 25% de cesión del terreno
- 2.- Hasta 115 viviendas por hectárea ceden el 25 % del terreno.
- 3.- Arriba de 115 viviendas por hectárea, ceden el 25% con el compromiso de hacer un programa de renovación urbana fuera del terreno a desarrollar, en un radio de 3 (tres) kilómetros.

Nuestra PROPUESTA

- 1.- es que se fije el 22% de cesión del terreno como mínimo por vivienda y que se fije el tope máximo del 25% de cesión del terreno por vivienda.

2.- Hasta 115 viviendas por hectárea cedan el 25% del terreno.

3.- Arriba de 115 viviendas por hectárea hasta el tope máximo de 250 viviendas por hectárea, cedan el 25% del terreno por vivienda; en cuanto al compromiso de hacer un programa de renovación urbana fuera del terreno a desarrollar en un radio de 3 (tres) kilómetros. Los convenios y/o compromisos como lo cita la propuesta 13290 están prohibidos en las dos Leyes, en la Ley General y en la Ley del Estado de Nuevo León, por lo que:

PROPONEMOS: Establecer en la Ley en cuestión que sea obligatorio para los desarrolladores, constructores y propietarios el anexar a su solicitud de autorización, permiso y/o licencia de uso de suelo y de construcción, un programa de renovación urbana fuera del terreno a desarrollar en un radio de mínimo 3 (tres) kilómetros y que este programa sea aplicable en dicho espacio únicamente. Prohibir que se pague en especie y/o económicamente ya que, de permitirse de cualquiera de estas formas, se diluye o se pierde la aplicación y los espacios dañados se quedan sin su rehabilitación afectando a todos los vecinos y también a los usuarios.

Es importante ratificar a usted que las áreas cedidas como verdes y públicas son inalienables, imprescriptibles, inembargables por lo que la propuesta 3 que citamos con anterioridad de la iniciativa 13290 no está apegada a derecho, por lo tanto, no es congruente con la Ley en cuestión y, por lo tanto, resulta improcedente.

En la iniciativa 13290 en el punto 4.- En un desarrollo de 250 viviendas por hectárea, la familia pasaría de 22 metros ² de espacio público a 10 metros ².

PROPUESTA: Ratificamos nuestra propuesta de establecer un mínimo de viviendas de 115 por hectárea y un máximo de 250 viviendas por hectárea con el mínimo de terreno a ceder de los 22 metros ² por vivienda y como máximo el 25 % de terreno a ceder por vivienda respectivamente.

5.- Mantiene clasificaciones de densidades (rangos).

PROPUESTA: Ratificamos esta propuesta de mantener las clasificaciones de densidades y rangos en la Ley del Estado toda vez que ésta (ley del estado) debe ser congruente con la Ley General.

6.- Por error de técnica legislativa elimina tope máximo y en redacción la densidad queda ilimitada.

PROPUESTA: corregir y enmendar el error técnico legislativo tal y como proponemos de 250 viviendas por hectárea como máximo para que la densidad quede con un límite máximo permitido sin excepción alguna.

NOTA: Este error ya debieron haberlo enmendado en el Pleno desde hace tiempo, así como la fijación de las vigencias para los permisos, autorizaciones y licencias que se otorgan, tal y como lo fija la Ley General.

Iniciativa 13849

- 1.- Mantener el porcentaje (no hace referencia a cambio)
- 2.- 50% del área de cesión se puede **permutar por otro terreno en cualquier parte de la ciudad.**

PROPUESTA: punto 1 de esta iniciativa 13849

RATIFICAMOS NUESTRA PROPUESTA DE FIJAR EL 22% DE CESIÓN TERRENO POR VIVIENDA COMO MÍNIMO Y EL 25% COMO MÁXIMO POR VIVIENDA.

Con referencia al punto 2 de esta iniciativa 13849

- 2.- 50% del área de cesión se puede **permutar por otro terreno en cualquier parte de la ciudad.**

Es importante ratificar a usted que las áreas cedidas como verdes y públicas son **inalienables, imprescriptibles, inembargables** por lo que la propuesta 2 que citamos con anterioridad de la iniciativa 13849 **no está apegada a derecho**, por lo tanto, no es congruente con la Ley en cuestión y resulta improcedente.

PROPUESTA: RATIFICAMOS ESTABLECER COMO MÍNIMO EL CEDER ÁREA VERDE PÚBLICA EL 22% POR VIVIENDA Y COMO MÁXIMO EL 25% POR VIVIENDA.

Diputada Guadalupe Rodríguez, es muy importante **DENUNCIARLE PÚBLICAMENTE** que, en la mayoría de las autorizaciones otorgadas por los Municipios del área metropolitana de Monterrey, no han considerado en ningún momento el **impacto urbano**, su **significado tal y como está establecido en la multicitada Ley del Estado**,

Artículo 3 fracción XL.- “Impacto urbano: es la influencia o alteración causada por alguna obra, edificación o proyecto público o privado que, por su proceso constructivo, funcionamiento o magnitud, modifique o altere el funcionamiento integral y eficaz de la vialidad, la infraestructura, los servicios públicos, los usos de suelo y el equipamiento urbano en una zona de un Centro de Población en relación con su entorno.”

Así mismo, resulta de suma importancia también, el **DENUNCIARLE PÚBLICAMENTE** que también la mayoría de las autorizaciones otorgadas por los Municipios del área metropolitana de Monterrey, en particular Monterrey, Santa Catarina y San Pedro Garza García, para edificaciones con densidades altas, han violado y siguen violando lo establecida en la Ley de Desarrollo Urbano anterior y ahora la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León autorizando las edificaciones con densidades altas sin considerar en ningún momento la **imagen urbana**, cuyo significado lo establece la Ley, en su

Artículo 3 XXXVIII. Imagen urbana. - "Imagen urbana: impresión visual que producen las características físicas, arquitectónicas, urbanísticas, del medio ambiente y socioeconómicas de una localidad."

Artículo 32.- "Se declaran materias de interés prioritario de las zonas metropolitanas o conurbadas, y por lo tanto su atención corresponderá de manera conjunta, y coordinada al Estado y los municipios involucrados los siguientes:

V. La preservación y restauración del equilibrio ecológico, el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y la protección al medio ambiente y los recursos naturales, incluyendo la calidad del aire y la protección de la atmósfera;

IX La imagen urbana de la zona metropolitana o conurbada

XII.- La densificación, consolidación urbana y uso eficiente del territorio, con espacios públicos seguros y de calidad, como eje articulador.

Sección Tercera

De la Imagen Urbana

Artículo 254.- "Para la imagen urbana de los centros de población los proyectos urbanos y las construcciones deberán de observar lo siguiente:

I.- Las nuevas edificaciones deberán ser armónicas y compatibles en estilo, materiales y forma, integrándolos al entorno cuidando el carácter de barrio o conjunto urbano que sea característico de la zona;

II.- Se conservarán y protegerán los elementos naturales característicos y distintivos de los centros de población y sus barrios;

III.- Se promoverá la creación de parques, forestación y espacios públicos que mejoren la imagen urbana y el ambiente de las zonas urbanizadas y por urbanizar;

IV.- Se promoverá y vigilará que no se obstruya la visibilidad del paisaje natural característico de la zona.

Artículo 255.

I.- Cuidar la calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría;

III.- Las regulaciones en materia de imagen urbana que se expida, deberán garantizar la protección y seguridad de las personas y sus bienes;

IV.- La calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría, otros.

Diputada, todos hemos visto como no se aplican las ordenanzas de la Ley en comento mucho menos son respetadas y estas omisiones graves administrativas han estado ocasionando grandes costos, primero en la salud de los habitantes, segundo el deterioro de la calidad de vida de los mismos y tercero, la grave afectación al medio ambiente. Al hacer la referencia en materia ambiental que establece la Ley, es porque vemos la proliferación de edificios con densidades muy altas en las partes bajas y altas de nuestros lomeríos, cerros y montañas y que tanto dañan la imagen urbana y afectan por mucho el disfrute de la imagen natural de las mismas. Y, como establecen algunos apartados que incluimos en nuestra denuncia pública, no han sido y siguen sin considerarse al momento de toda autorización y licencia que otorgan las autoridades.

Por este motivo, ratificamos nuestras propuestas de no disminuir ni el porcentaje por terreno ni los metros cuadrados a ceder por vivienda.

Por otra parte, la Ley del Estado de Nuevo León en comento, establece en el

Artículo 256.- Corresponde a los Municipios autorizar o negar las autorizaciones, permisos y licencias de las distintas acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, de acuerdo con los planes o programas de desarrollo urbano aplicables.”

Este artículo es de suma importancia su aplicación toda vez que los municipios tienen facultad para autorizar o negar las solicitudes de permisos y licencias.... por tal motivo, si un desarrollador, urbanizador y/o propietario no cuenta con terreno suficiente para solicitar la densificación del mismo y por lo tanto, no está en condiciones de ceder el terreno en porcentaje o en metros cuadrados que debe de ceder, pues, simplemente, la autoridad correspondiente DEBE NEGAR FUNDAMENTANDO CORRECTAMENTE LA NEGATIVA y evitar buscar el cómo sí autorizarle permitiéndole poner macetas, maceteros y/o asignar los sótanos como estacionamiento, para cubrir esta obligación indispensable en lugar de dejar el espacio verde como área de disfrute público y de absorción.

PROPUESTA: Cambiar y eliminar la palabra autorizaciones en el primer renglón del primer párrafo por SOLICITUDES DE

Artículo 257.- “El interesado en fraccionar y urbanizar el suelo deberá:

I.- Verificar que los usos de suelo solicitados para el predio sean compatibles con lo que establezca el Plan de Desarrollo Urbano aplicable;”

Aquí vemos con claridad en campo, alrededor de nuestras colonias, que, en muchas autorizaciones otorgadas por las autoridades municipales, los desarrolladores, fraccionadores y propietarios no cumplen con lo dispuesto en la Ley y los Planes de Desarrollo Urbano Municipales y de cualquier forma sus solicitudes son autorizadas por las autoridades correspondientes. Por tal motivo, estamos todos inmersos en la gran problemática de contaminación, deterioro de la infraestructura, distribución de los servicios básicos que están muy lejos de considerarlos como “óptimos”, afectación de la movilidad, entre otras muchas deficiencias.

Diputada, esperando que todo lo asentado pueda ser interpretado con claridad por parte de los Diputados integrantes de la Legislatura actual del H. Congreso del Estado de Nuevo León y voten en estricto apego a Derecho y a favor de los Principios establecidos y aquí expresados por esta vía por todos nosotros firmantes, los representantes de diferentes colonias de la Zona Sur de Monterrey.

Sin otro asunto de momento y esperando que nuestras propuestas sean consideradas para el beneficio de los habitantes que ya habitamos esta gran Metrópoli y así estar en condiciones de heredar a nuestras futuras generaciones una calidad de vida óptima.

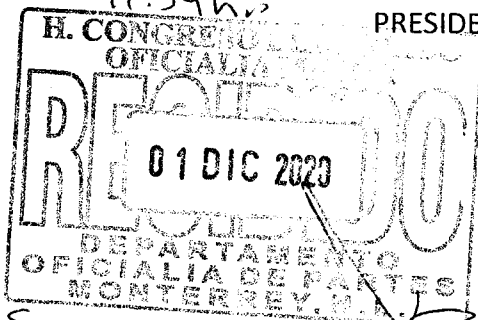
Atentamente,

JUNTA DE RESIDENTES DE LA COLONIA JARDINES DEL PASEO, A.C.

C.P. ALBERTO GONZALEZ ARIAS. DINORAH ARREOLA VILLARREAL.

PRESIDENTE

TESORERA



Sin anexos



COLONIAS ZONA SUR de la Ciudad de Monterrey

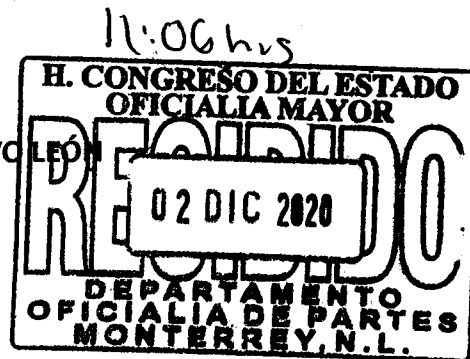
Monterrey, Nuevo León, 2 de diciembre de 2020

DIPUTADA MARÍA GUADALUPE RODRÍGUEZ MARTÍNEZ

C. PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

LXXV LEGISLATURA

PRESENTE.-



Sirva la presente para enviarle un cordial saludo y desearle éxito en todas las acciones a realizar en beneficio de la comunidad en general.

Conociendo las iniciativas números 13763, 13290 y 13849 en las que solicitan hacer algunas modificaciones a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, es que aprovechamos, los abajo firmantes, todos vecinos y representantes de diferentes colonias del sur de la ciudad de Monterrey, es que aprovechamos la oportunidad para presentar nuestros comentarios y propuestas que, como ciudadanos responsables formamos parte integral de esta gran ciudad de Monterrey, trabajando día con día para mantener y mejorar la calidad de vida de nuestros vecinos exigiendo a las diferentes entidades gubernamentales el cumplimiento de sus obligaciones legales para con nosotros de acuerdo a lo que tenemos derecho según dicta la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y a la Constitución Política del Estado Libre y Soberano del Estado de Nuevo León.

Iniciativa 13763

1. Incrementar la densidad en las edificaciones a 1,000 viviendas por hectárea en todo lo urbanizado y por urbanizar.
2. Se elimine candado en Zonas de Conservación (el tope) y que los municipios decidan cual es el tope. Disminuir los espacios verdes públicos.
3. Disminuir del 22% a 17% de cesión de terreno de área vendible para área verde pública.
4. A entregar en cualquier parte de la ciudad.

Iniciativa 13290

1. Tope al 25% de cesión del terreno.
2. Hasta 115 viviendas por hectárea dan 25% del terreno.
3. Arriba de 115 viviendas por hectárea 25% del terreno con el compromiso de hacer un programa de renovación urbana fuera del terreno a desarrollar, en un radio de 3 (tres) kilómetros.
4. En un desarrollo de 250 viviendas por hectárea, la familia pasaría de 22 mts. ²de espacio público a 10 metros ².
5. Mantiene clasificaciones de densidades (rangos).
6. Por error de técnica legislativa elimina tope máximo y en redacción la densidad queda ilimitada.

Iniciativa 13849

1. Mantener el porcentaje (no hace referencia a cambio)
2. 50% del área de cesión se puede **permutar por otro terreno en cualquier parte de la ciudad.**

Señora Diputada Presidenta, con mucho orgullo y satisfacción podemos afirmarle a usted que participamos activamente en la **formulación** de la citada Ley Estatal en 2017, y, con pleno conocimiento de causa basado en las experiencias que tenemos día a día en cada uno de los sectores por nosotros representados, hemos estado dando **seguimiento** y vigilando el cumplimiento a lo ordenado en ésta y concluimos como resultado de nuestra **evaluación que:**

Lo establecido en el Título Primero, Capítulo I, De los Derechos Humanos y sus Garantías,

Artículo 1º. "En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte,

En lo que respecta a este artículo, señora Diputada Presidenta, con el simple hecho de que los interesados que presentaron estas propuestas a ustedes, ya están faltando a los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad que garantiza la protección de nuestros derechos humanos ordenados en nuestra Carta Magna. Por lo que, de ustedes aceptar en el Pleno modificar la Ley en cuestión, se convertirán en cómplices de esta gran violación a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Por otra parte, en este mismo artículo 1º. Y en lo que se refiere"y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte...", es muy importante para nosotros informarles que el Programa de las Naciones Unidas HÁBITAT III denominada: Nueva Agenda Urbana, dentro de sus múltiples compromisos establecidos en él, establece en los puntos: Solo analizaremos este compromiso internacional como un ejemplo:

37. "Nos comprometemos a promover la creación de espacios públicos seguros, inclusivos, accesibles, verdes y de calidad, incluidas calles, aceras y carriles para ciclistas, plazas, paseos marítimos, jardines y parques, que sean zonas multifuncionales para la interacción social y la

inclusión, la salud y el bienestar humanos, el intercambio económico y la expresión cultural, y el diálogo entre una amplia diversidad de personas y culturas, y que estén diseñados y gestionados de manera tal que garanticen el desarrollo humano, construyan sociedades pacíficas, inclusivas y participativas, y promuevan la convivencia, la conectividad y la inclusión social.”

Analizando y evaluando este punto, nos damos cuenta que en las nuevas edificaciones que se están construyendo en el área metropolitana de Monterrey en las que cuentan con una gran densidad en las mismas, carecen de los espacios públicos **verdes** y de calidad que cumplan con estos requisitos establecidos en HÁBITAT III y en la Ley del Estado en la materia. Lo que vemos en dichas edificaciones es cemento que solo prestan el servicio a sus propietarios, inquilinos y sus usuarios; así como la carencia de áreas verdes ya que algunos maceteros son los que suplen la creación de estos espacios como tan importantes para que exista la absorción que se requiere y que nos propician la salud y el bienestar de los vecinos colindantes por lo que no promueven, en ninguno de los casos, la convivencia, la conectividad y la inclusión social a la que se refiere este compromiso analizado.

Es bien sabido que tenemos un gran déficit de área verde por habitante en la zona metropolitana de Monterrey lo que ha estado afectando la salud de muchos conciudadanos con problemas respiratorios, por citar algo, y si ustedes aceptan esta modificación que contiene la **Propuesta 13763 de disminuir del 22% al 17% de cesión de terreno para área verde pública**, estarán incrementando este déficit en lugar de lograr disminuirlo por lo que también violarían nuestros derechos humanos establecidos en la Constitución Mexicana y la Constitución del Estado de Nuevo León. En ningún momento estarían ustedes promoviendo los espacios públicos, sino todo lo contrario, sería la eliminación de éstos.

NUESTRA PROPUESTA: ES QUE SE MANTENGA EL 22 % COMO MÍNIMO DE TERRENO CEDIDO COMO ÁREA VERDE TAL Y COMO LO ESTABLECE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN Y, CONFORME A LO ORDENADO POR ESTA MISMA LEY, AMPLIAR AL 25% COMO LÍMITE MÁXIMO PERMITIDO DE TERRENO CEDIDO COMO ÁREA VERDE PÚBLICA.

En el punto: 44. “Reconocemos que la configuración urbana, la infraestructura y el diseño de edificios se cuentan entre los factores más importantes impulsores de la eficiencia de los costos y el uso de los recursos, a través de los beneficios de la economía de escala y la aglomeración y mediante el fomento de la eficiencia energética, la energía renovable, la resiliencia, la productividad, la protección del medio ambiente y el crecimiento sostenible de la economía urbana.”

Actualmente la construcción de edificios, ya sean ser multifamiliares, departamentales y fraccionamientos, por mencionar algunos, de los autorizados en los últimos años conforme a la Ley actual y a este compromiso HÁBITAT III, no están cumpliendo con lineamientos establecidos en las políticas públicas vigentes ya que las autoridades encargadas de promover el fomento de la eficiencia energética, la energía renovable, y la protección del medio ambiente, no están considerando la obligación del cumplimiento de este compromiso y tampoco la obligatoriedad del cumplimiento referente a estas acciones establecidas en la Ley en cuestión lo que redundará en perjuicio de los vecinos ya establecidos desde hace muchos años en estas zonas donde se están construyendo grandes edificaciones y lo que están provocando es la disminución de la calidad de

los servicios como son el agua, de electricidad, transporte, movilidad, entre otros, así como el deterioro de la infraestructura existente sin que lleven a cabo la remediación de los sitios afectados (asfalto).

NUESTRA PROPUESTA: POR NINGÚN MOTIVO DEBERÁN APROBAR EL INCREMENTO EN LA DENSIFICACIÓN DE 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA COMO ESTÁ ACTUALMENTE LA LEY EN CUESTIÓN A 1,000 VIVIENDAS POR HECTÁREA QUE ES LO QUE ESTÁN PROPONIENDO EN LA PROPUESTA 13763. ES DECIR, DEBE QUEDAR COMO ESTÁ EN LA LEY DE 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA, DEBIENDO AGREGAR MÁXIMO 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA.

46. “Nos comprometemos a promover la función de las viviendas asequibles y sostenibles y la financiación de la vivienda, en particular la producción social del hábitat, en el desarrollo económico, y la contribución del sector para estimular la productividad en otros sectores económicos, reconociendo que la vivienda aumenta la formación de capital, los ingresos, la generación de empleo y el ahorro y puede contribuir a la transformación económica sostenible e inclusiva en los planos nacional, subnacional y local.”

Con respecto a este Compromiso del Estado Mexicano, en Nuevo León no se está respetando ni cumpliendo ya que la vivienda es muy costosa aún y cuando sean de interés social por lo que no es asequible para que las personas de más escasos recursos puedan contar con una casa habitación digna. Los fraccionamientos habitacionales que cuentan con casas de interés para la clase media y social se encuentran en casi en los suburbios del área metropolitana no son asequibles y además se incrementa su costo considerando que sus habitantes tienen que incurrir en más gastos para su transportación a sus lugares de trabajo y de estos a sus casas.

Aquí también es importante mencionar la dificultad de la movilidad en cuanto a la problemática que estamos viviendo con la pésima calidad en los servicios del transporte urbano así como su costo tan elevado que disminuye en gran proporción el asignar parte de sus ingresos para dedicarlos a la diversión y recreación de las familias y, que sin duda alguna, disminuye por mucho su calidad de vida a lo que todos tenemos derecho de acuerdo al mandato de nuestra Carta Magna.

NUESTRA PROPUESTA: QUE LA OBLIGACIÓN DE HACER RESPETAR LAS CONDICIONANTES ESTABLECIDAS EN LA LEY EN COMENTO PARA CON LOS CONSTRUCTORES, DESARROLLADORES Y PROPIETARIOS DE INTEGRAR INSTALACIONES EN LAS VIVIENDAS PARA LA CAPTACIÓN DE AGUA DE LLUVIA, RESPETAR LAS ÁREAS VERDES PÚBLICAS EN EL PORCENTAJE OBLIGADO A CEDER Y NO INSTALAR MACETEROS EN LUGAR DE DEJAR EL TERRENO NATURAL (SIN CEMENTO) , REGAR CON EL AGUA DE LLUVIA LAS ÁREAS VERDES PÚBLICAS, APORTAR ECONÓMICAMENTE PARA AMPLIAR LA CAPACIDAD DE DISTRIBUCIÓN DE ELECTRICIDAD, RECONSTRUIR LA INFRAESTRUCTURA DAÑADA POR LAS ACTIVIDADES PROPIAS DE LA CONSTRUCCIÓN, ENTRE OTRAS.

48. “Alentamos la participación y la colaboración efectivas entre todos los interesados pertinentes, por ejemplo, los gobiernos locales, el sector privado y la sociedad civil, las mujeres, las organizaciones que representan a los jóvenes, así como las que representan a las personas con discapacidad, los pueblos indígenas, los profesionales, las instituciones académicas, los sindicatos, las organizaciones de empleadores, las asociaciones de migrantes y las asociaciones culturales, a fin de determinar las oportunidades de desarrollo económico urbano e identificar retos actuales y nuevos y adoptar medidas para encararlos.”

Sobre de este compromiso, el Estado Mexicano, en Nuevo León, tampoco está cumpliendo ya que para llegar a un consenso verás y oportuno, **NUESTRA PROPUESTA ES: llevar a cabo un estudio profundo** a fin de determinar los espacios que cuenten con las oportunidades de desarrollo económico urbano e identificar retos actuales y nuevos y adoptar medidas para encararlos y, tomando en cuenta, la no afectación de los vecinos ya establecidos con muchos años atrás ni cambiando los usos de suelos habitacionales por los mixtos y tampoco con el incremento de la densificación, ya que la Ley en comento la han estado aplicando sin este principio básico, logrando con esto el colapso desmedido del desarrollo urbano y que entre más pasa el tiempo, resulta casi imposible revertir este deterioro urbano que nos está afectando a todos los habitantes de esta gran Metrópoli y que, de aceptarse las propuestas de modificación, lejos de resolverse la problemática que vivimos, se incrementará con resultados catastróficos para todos los vecinos afectados y a la comunidad en general y sí, con gran beneficio para unos cuantos, que son los desarrolladores y urbanizadores y que, al final, ellos no van a vivir en un departamento de estos que construyen.

Propuesta 13763

3.- Incrementar la densidad en las edificaciones a 1,000 viviendas por hectárea en todo lo urbanizado y por urbanizar.

NUESTRA PROPUESTA: LA LEY EN CUESTIÓN DEBE APLICARSE, EN LO QUE SE REFIERE A LA DENSIFICACIÓN Y REDENSIFICACIÓN Y USOS MIXTOS, EN LA FUNDACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE NUEVOS FRACCIONAMIENTOS Y COLONIAS, ES DECIR EN LO QUE ESTÁ POR URBANIZAR Y NO EN LO QUE YA ESTÁ URBANIZADO. POR NINGÚN MOTIVO ACEPTAR LA PROPUESTA PRESENTADA A USTEDES NÚMERO 13763.

Nuestra propuesta la estamos motivando con fundamento en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos:

Artículo 14.- “A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna,” y a la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León,

Artículo 14.- “A ninguna ley se le dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna.

Diputada Presidenta, es muy importante comentarle que de acuerdo a una de las mesas de trabajo que se llevó a cabo en días pasados para consultar las diferentes propuestas de modificación a la Ley, los asistentes que están proponiendo la 13763 en el punto que citamos 3.- Incrementar la densidad en las edificaciones a 1,000 viviendas por hectárea en todo lo urbanizado y por urbanizar, ellos están reconociendo y proponiendo que se disminuya el porcentaje de cesión de área verde pública de 22% a 17% toda vez que cuando fue autorizado un fraccionamiento ya fue entregada el área verde pública correspondiente en su momento.

Que nos indica esta manifestación de ellos, que no quieren que se aplique la ley de manera retroactiva para la densificación en lo ya urbanizado para la cesión del área verde correspondiente al 22% y por eso solicitan el 17%.

Es importante también informarle, que los cambios de uso de suelo autorizados bajo el concepto de densificación y usos mixtos con sustento en esta Ley, son inconstitucionales por la clara

violación a los derechos humanos ordenados en nuestra Carta Magna. Por lo que es necesario y urgente detener más violaciones a la Constitución Mexicana y la Constitución de Nuevo León.

NUESTRA PROPUESTA: DEBE RESPETARSE LA CONSTRUCCIÓN DE 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA, COMO MÁXIMO TAL Y COMO ESTÁ EN LA LEY EN COMENTO; QUE NO SE MODIFIQUE.

Estos compromisos adquiridos en HÁBITAT III que estamos citando son solo un ejemplo de que los Tratados Internacionales de los que el Estado Mexicano es miembro firmante no se están respetando.

Así mismo, podemos citar también, dentro de los Tratados Internacionales los relativos al cuidado del medio ambiente, en sus diferentes facetas y que también están faltos del respeto y cumplimiento por parte de nuestras autoridades de los tres niveles de gobierno faltando al máximo mandato de la Constitución Mexicana y la Constitución de Nuevo León, además del primer párrafo del Artículo 1º, al segundo párrafo: “Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con **los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad**. En consecuencia, El Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la Ley”.

A este respecto, nuestro sentir expresado vía este documento, es que no se han estado respetando estos principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad desde hace tiempo y que, de autorizar ustedes las propuestas presentadas para modificar la Ley, seremos llevados en la más terrible devastación y deterioro de nuestra calidad de vida; y en qué condiciones dejaremos esta gran área metropolitana de Monterrey a nuestros nietos?

El artículo 3º de la Constitución Mexicana, ordena que: “Todos los habitantes tienen el derecho a disfrutar de un ambiente sano para el desarrollo de la persona, así como el deber de conservarlo. Los Poderes del Estado, en forma coordinada con la ciudadanía, velarán por la conservación de los recursos naturales, así como su aprovechamiento sustentable; para proteger y mejorar la calidad de vida, tanto como defender y restaurar el medio ambiente, en forma solidaria en el logro de estos objetivos de orden superior.”

C. Diputada, al mostrarles este apartado de nuestra Constitución, es para señalar a ustedes que como Poder Legislativo del Estado consideren nuestras propuestas, recomendaciones y observaciones para no aceptar la propuesta modificación a la Ley 13763, en ninguno de los puntos, para incrementar la densificación o bien la redensificación ni tampoco la disminución de los espacios verdes propuestos por solo algunos interesados en perjuicio de la mayoría de los habitantes de la zona metropolitana de Monterrey que tenemos décadas de vivir en zonas autorizadas para casas habitacionales unifamiliares.

A continuación enunciamos algunos Tratados Internacionales que sobre Medio Ambiente México es firmante:

1. Declaración de Estocolmo sobre el Medio Ambiente Humano
Adopción: Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente Humano, 16 de junio de 1972.
2. Convención para Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural.

Depositorio: UNESCO

Aprobada el 16 de noviembre de 1972

Lugar: París, Francia.

3. Carta Mundial de la Naturaleza
Asamblea General de las Naciones Unidas
28 de Octubre de 1982
4. Declaración de Río Sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo
Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo
Río de Janeiro, Brasil, del 3-14 junio de 1992.
Reafirmando la Declaración de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente Humano, aprobada en Estocolmo el 16 de junio de 1972.
5. Agenda 21
Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo
Río de Janeiro, Brasil
Del 3-14 junio de 1992.
6. Declaración de Nairobi
Adoptada por los ministros del medio ambiente PNUMA
De enero y febrero de 1997.
Adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas esta Declaración.
7. Convención de las Naciones Unidas de la Lucha contra la Desertificación y la Sequía
París, Francia
17 de Junio de 1994
8. Declaración Malmo
Primer Foro Mundial de Ministros del Medio Ambiente
Malmo, Suecia
29-31 mayo de 2000

El citar estos tratados que se refieren al cuidado del Medio Ambiente es debido a que vemos con una inmensa preocupación como el deterioro ambiental es cada día más intenso y pensamos que es irreversible su recuperación debido a muchos factores, entre ellos el desarrollo desmedido de esta urbe y a la falta de integración en las autorizaciones y licencias otorgadas lo correspondiente a las regulaciones ambientales, por una parte, y por la otra, al incumplimiento de la normatividad existente así como a la escasa o casi nula vigilancia del cumplimiento de las aprobaciones que otorgan los tres niveles de gobierno convirtiendo en esta situación tierra de nadie, más bien sí, tierra de los desarrolladores, constructores y urbanizadores. El desarrollo va estrechamente ligado al Medio Ambiente para lograr realmente un Desarrollo Sustentable, de no ser así, no alcanzaremos la meta establecida en la Constitución Mexicana y en los Tratados Internacionales. Aquí todos formamos parte de la solución para lograr dicho objetivo, por lo que reiteramos nuestra propuesta para que sea **NEGADA, RECHAZADA Y/O DENEGADA LA MODIFICACIÓN A LA LEY EN CUESTIÓN EN LOS PUNTOS PROPUESTOS EN EL 13763 PARA LA DENSIFICACIÓN Y REDENSIFICACIÓN ASÍ COMO A LA DISMINUCIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS (VERDES).**

PROTECCIÓN Y GARANTÍA DE LOS DERECHOS HUMANOS

De conformidad con los artículos constitucionales ya citados con anterioridad, solicitamos respetuosamente a ustedes, todos miembros del Poder Legislativo de Nuevo León, que dentro de su competencia y facultades, se garantice la protección a nuestros derechos humanos conforme a los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad de los mismos. Artículo 1º. Las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta Constitución y con los tratados internacionales de la materia favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia. El Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a nuestros derechos humanos, en los términos que establezca la Ley.

Por otra parte, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano así como la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Nuevo León establece con toda claridad en su artículo 1.-“La presente Ley es **de orden público e interés social** y de **observancia general** en todo el territorio nacional y del Estado de Nuevo León respectivamente.

Es de **orden público** porque:

- Busca de una manera muy inmediata y directa, la paz y la seguridad sociales, las buenas costumbres, u sentido primario de la justicia y la moral. Dicho en otras palabras, las leyes fundamentales y básicas que forman el núcleo sobre el que está estructurada la organización social.
- Tiene una fuerza imperativa absoluta y es irrevocable por voluntad de nosotros los particulares.
- Nuestros preceptos se imponen a los destinatarios de la norma por encima de la voluntad de éstos, prohibiendo u ordenando.
- Tiene fuerza obligatoria, por virtud de la cual exige su fiel observancia a todas las personas y en todos los casos comprendidos en el supuesto normativo.
- El ordenamiento establece y garantiza el orden social, ya que existe obediencia en todos los miembros del grupo firmante a la legislación vigente.

Es de **interés social**, porque:

- El grupo social está interesado en que todas las normas, en este caso de desarrollo urbano, equilibrio ecológico y protección al ambiente se cumplan.

La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano tiene por objeto,

Artículo 1.-

I.- “Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para **ORDENAR** el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente.”

Esta fracción que coincide con el Artículo 1 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Nuevo León, establece con claridad el “ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos” y, de incrementar la densificación y/o redensificar y disminuir la cesión de los espacios verdes públicos estarían violando también este ordenamiento; es decir no existiría congruencia de la Ley General ni tampoco con la propia Ley del Estado de Nuevo León en cuestión.

En la fracción II del mismo Artículo 1.- “Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las demarcaciones territoriales para la **planeación ordenación y regulación** de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional.”

En mismo Artículo 1, fracción II. De la Ley del Estado de Nuevo León fija: “Establecer la concurrencia del Estado y de los Municipios, para la **ordenación y regulación** de los Asentamientos Humanos en el territorio estatal.”

En ambas leyes queda claramente establecido la coordinación del Estado y los Municipios para la ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio estatal, y, de acuerdo a las propuestas que se encuentran en la 13763, dejen de ordenar y regular los asentamientos humanos de esta gran metrópoli está promoviendo desordenar aún más los asentamientos humanos ya establecidos y el gran interés por **desregular lo ya regulado**.

NUESTRA PROPUESTA: RATIFICAR CON GRAN ÉNFASIS NUESTRA POSTURA PARA QUE SEA RECHAZADA LAS PROPUESTAS CONTENIDAS EN LA 13763 EN LO QUE RESPECTA A LA DENSIFICACIÓN, REDENSIFICACIÓN Y DISMINUCIÓN DE PORCENTAJE A CEDER PARA ÁREAS VERDES PÚBLICAS DE 22% A 17%.

Por otra parte, la Ley General en cuestión establece en el mismo

Artículo 1, Fracción III.- “Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias **exista una efectiva congruencia**, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, Consolidación y **Conservación** de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos.”

La Ley del Estado de Nuevo León en su Artículo 1, Fracción III.- “Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias **exista una efectiva congruencia**, coordinación y participación entre el Estado y los municipios para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, Consolidación y **Conservación** de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos.”

3.- Se elimine candado en Zonas de **Conservación** (el tope) y que los municipios decidan cual es el tope. Disminuir los espacios verdes públicos.

Sobre este punto 3 de la propuesta 13763, de aceptarse esta modificación para la Ley del Estado, dejaría **de existir una efectiva congruencia entre la Ley General y la Ley del Estado en cuestión convirtiéndose en una omisión y, en consecuencia, en delito grave su aplicación.**

NUESTRA PROPUESTA: QUE LA LEY NO SE MODIFIQUE CONFORME AL PUNTO 3 QUE CITAMOS EN LA PROPUESTA 13763; ES DECIR, QUE SE MANTENGA EL CANDADO (EL TOPE) EN ZONAS DE CONSERVACIÓN Y QUE NO SEAN LOS MUNICIPIOS LOS QUE DECIDAN CUÁL ES EL TOPE.

LOS MUNICIPIOS NO DEBEN DECIDIR CUÁL ES EL TOPE EN LAS ZONAS DE CONSERVACIÓN TODA VEZ QUE DESDE QUE LES FUE OTORGADA LA FACULTAD PARA OTORGAR LICENCIAS, PERMISOS Y/O AUTORIZACIONES PARA EL USO DE SUELO CONFERIDA EN LOS ARTÍCULOS 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Y 132, II, DESPUÉS I) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE NUEVO LEÓN, EN NINGÚN MOMENTO HAN CONSIDERADO LO ORDENADO EN LA MISMA EN EL

ARTÍCULO 115

III.- DESPUES DEL I):

“Sin perjuicio de su competencia constitucional, en el desempeño de las funciones a la prestación de los servicios a su cargo, los municipios observarán lo dispuesto por las leyes federales y estatales.”

Como ejemplo, tenemos el caso del Municipio de Monterrey está considerando y aplicando “Zonas de desarrollo orientado al transporte (DOT)” en las que establecen una estrategia para densificar y fomentar inmuebles de uso mixto en un radio de 500 metros alrededor de la Línea del Metro y Ecovía y esto guía a que si es sólo habitacional la zona, el incremento de densidad al 100%. En caso de ser uso mixto el establecido (comercio y servicios en primeros niveles y habitacional en niveles superiores, la densidad es LIBRE.

Ni la Ley General ni tampoco la Ley estatal en comento consideran esta opción por lo que las autoridades actuales están violando, a ojos vistos por todos nosotros, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León.

SEÑORA PRESIDENTA, PROPONEMOS A USTED QUE SOMETA A VOTACIÓN EN EL PLENO PARA QUE SE LLEGUE A UN PUNTO DE ACUERDO PARA QUE SOMETAN A COMPARECENCIA Y, COMO RESULTADO DE ÉSTA, A JUICIO A LA MÁXIMA AUTORIDAD DEL MUNICIPIO DE MONTERREY PARA QUE PRESENTE A USTEDES CUALQUIER JUSTIFICACIÓN LEGAL QUE LOS LLEVÓ A TOMAR LA DECISIÓN DE VIOLAR AMBAS CONSTITUCIONES.

Esta **PROPUESTA** la presentamos a usted considerando que:

Primero, ustedes cuentan con las facultados jurídico-legales, por lo tanto, la obligación para llevarlo a cabo;

Segundo, son nuestros representantes ante el H. Congreso del Estado de Nuevo León.

Tercero, Son delitos administrativos graves en los que está incurriendo la administración municipal actual y la anterior.

Cuarto, nos encontramos al límite de nuestra paciencia y aceptación de tantas violaciones a todas las leyes y normas aplicables en materia de uso de suelo y medio ambiente por parte de los tres

niveles de gobierno y que a todos nos está afectando irremediablemente sin que inicien un (siguiente párrafo)

PROPUESTA: PROGRAMA PROFUNDO Y SERIO (CON ESTUDIOS TÉCNICOS Y CIENTÍFICOS) QUE CON RESPONSABILIDAD EN SU APLICACIÓN SIRVA PARA REVERTIR Y FRENAR TODO EL DETERIORO QUE HAN ESTADO CAUSANDO TANTO LAS AUTORIDADES COMO LOS DESARROLLADORES, URBANIZADORES Y PROPIETARIOS.

Por otra parte, tanto la Ley General como la Ley del Estado en comento, fijan en su

Artículo 2.- “Todas las personas sin distinción del sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y Asentamientos Humanos equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros.

Las actividades que realice el Estado de Nuevo León para ordenar el territorio y los asentamientos humanos, tiene que realizarse atendiendo el cumplimiento de estas condiciones.”

A este respecto, reiteramos a usted, Señora Presidenta, que esta ordenanza no ha sido respetada ni vigilado su cumplimiento por las autoridades de los tres niveles de gobierno y ahora, los desarrolladores, constructores y propietarios están proponiendo en 13763 aumentar el desorden en lugar de presentar propuestas que aseguren un plan para corregir, frenar y resarcir todo el daño ocasionado en perjuicio de los vecinos que han estado viviendo desde hace muchos años antes de que éstos desvirtuaran los cambios de uso del suelo al aumentar la densificación sin que las autoridades consideren el aumento del impacto ambiental de forma acumulativa que establece la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente a la que todos los municipios están obligados a cumplir y hacer cumplir según lo ordenado en el 115 Constitucional ya citado con anterioridad.

En la **Propuesta 13763 número 4, citado en este documento, “a entregar en cualquier parte de la ciudad,”** la Ley General y la Ley del Estado en materia del desarrollo urbano, tema de esta consulta, fijan con precisión la obligación para todo cambio de uso de suelo, de la cesión del 22 metros 2 por vivienda de área verde para uso público y además establece que la cesión se convierte en propiedad pública muy importante las convierten en inalienables, imprescriptibles, inembargables; entendiendo jurídicamente por:

INALIENABLES: Que no se puede vender o ceder de manera legal...Los derechos inalienables son aquellos considerados como fundamentales; los cuales no pueden ser legítimamente negados a una persona.

Ahora nos vamos a referir a la Propuesta/Iniciativa 13290:

- 1.- Tope al 25% de cesión del terreno
- 2.- Hasta 115 viviendas por hectárea ceden el 25 % del terreno.
- 3.- Arriba de 115 viviendas por hectárea, ceden el 25% con el compromiso de hacer un programa de renovación urbana fuera del terreno a desarrollar, en un radio de 3 (tres) kilómetros.

Nuestra PROPUESTA

1.- es que se fije el 22% de cesión del terreno como mínimo por vivienda y que se fije el tope máximo del 25% de cesión del terreno por vivienda.

2.- Hasta 115 viviendas por hectárea cedan el 25% del terreno.

3.- Arriba de 115 viviendas por hectárea hasta el tope máximo de 250 viviendas por hectárea, cedan el 25% del terreno por vivienda; en cuanto al compromiso de hacer un programa de renovación urbana fuera del terreno a desarrollar en un radio de 3 (tres) kilómetros. Los convenios y/o compromisos como lo cita la propuesta 13290 están prohibidos en las dos Leyes, en la Ley General y en la Ley del Estado de Nuevo León, por lo que:

PROPONEMOS: Establecer en la Ley en cuestión que sea obligatorio para los desarrolladores, constructores y propietarios el anexar a su solicitud de autorización, permiso y/o licencia de uso de suelo y de construcción, un programa de renovación urbana fuera del terreno a desarrollar en un radio de mínimo 3 (tres) kilómetros y que éste programa sea aplicable en dicho espacio únicamente. Prohibir que se pague en especie y/o económicamente ya que de permitirse de cualquiera de estas formas, se diluye o se pierde la aplicación y los espacios dañados se quedan sin su rehabilitación afectando a todos los vecinos y también a los usuarios.

Es importante ratificar a usted que las áreas cedidas como verdes y públicas son inalienables, imprescriptibles, inembargables por lo que la propuesta 3 que citamos con anterioridad de la iniciativa 13290 no está apegada a derecho, por lo tanto no es congruente con la Ley en cuestión y, por lo tanto, resulta improcedente.

En la iniciativa 13290 en el

4.- En un desarrollo de 250 viviendas por hectárea, la familia pasaría de 22 mts. ²de espacio público a 10 metros ².

PROPUESTA: Ratificamos nuestra propuesta de establecer un mínimo de viviendas de 115 por hectárea y un máximo de 250 viviendas por hectárea con el mínimo de terreno a ceder del 22 mts. ² por vivienda y como máximo el 25 % de terreno a ceder por vivienda respectivamente.

5.- Mantiene clasificaciones de densidades (rangos).

PROPUESTA: Ratificamos esta propuesta de mantener las clasificaciones de densidades y rangos en la Ley del Estado toda vez que ésta (ley del estado) debe ser congruente con la Ley General.

6.- Por error de técnica legislativa elimina tope máximo y en redacción la densidad queda ilimitada.

PROPUESTA: corregir y enmendar el error técnico legislativo tal y como proponemos de 250 viviendas por hectárea como máximo para que la densidad quede con un límite máximo permitido sin excepción alguna.

NOTA: Este error ya debieron haberlo enmendado en el Pleno desde hace tiempo así como la fijación de las vigencias para los permisos, autorizaciones y licencias que se otorgan, tal y como lo fija la Ley General.

Iniciativa 13849

- 1.- Mantener el porcentaje (no hace referencia a cambio)
- 2.- 50% del área de cesión se puede **permutar por otro terreno en cualquier parte de la ciudad.**

PROPUESTA: punto 1 de esta iniciativa 13849

RATIFICAMOS NUESTRA PROPUESTA DE FIJAR EL 22% DE CESIÓN TERRENO POR VIVIENDA COMO MÍNIMO Y EL 25% COMO MÁXIMO POR VIVIENDA.

Con referencia al punto 2 de esta iniciativa 13849

- 2.- 50% del área de cesión se puede **permutar por otro terreno en cualquier parte de la ciudad.**

Es importante ratificar a usted que las áreas cedidas como verdes y públicas son **inalineables, imprescriptibles, inembargables** por lo que la propuesta 2 que citamos con anterioridad de la **iniciativa 13849 no está apegada a derecho**, por lo tanto no es congruente con la Ley en cuestión y resulta improcedente.

PROPUESTA: RATIFICAMOS ESTABLECER COMO MÍNIMO EL CEDER ÁREA VERDE PÚBLICA EL 22% POR VIVIENDA Y COMO MÁXIMO EL 25% POR VIVIENDA.

C. Diputada Presidenta Profesora Guadalupe Rodríguez, es muy importante **DENUNCIARLE PÚBLICAMENTE** que en la mayoría de las autorizaciones otorgadas por los Municipios del área metropolitana de Monterrey, no han considerado en ningún momento el **impacto urbano**, su **significado tal y como está establecido en la multicitada Ley del Estado**,

Artículo 3

XL.- "Impacto urbano: es la influencia o alteración causada por alguna obra, edificación o proyecto público o privado que, por su proceso constructivo, funcionamiento o magnitud, modifique o altere el funcionamiento integral y eficaz de la vialidad, la infraestructura, los servicios públicos, los usos de suelo y el equipamiento urbano en una zona de un Centro de Población en relación con su entorno."

Así mismo, resulta de suma importancia también, el **DENUNCIARLE PÚBLICAMENTE** que también la mayoría de las autorizaciones otorgadas por los Municipios del área metropolitana de Monterrey, en particular Monterrey, Santa Catarina y San Pedro Garza García, para edificaciones con densidades altas, han violado y siguen violando lo establecida en la Ley de Desarrollo Urbano anterior y ahora la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León autorizando las edificaciones con densidades altas sin considerar en ningún momento **la imagen urbana, cuyo significado lo establece la Ley, en su**

Artículo 3

XXXVIII. Imagen urbana.- “Imagen urbana: impresión visual que producen las características físicas, arquitectónicas, urbanísticas, del medio ambiente y socio-económicas de una localidad.”

Artículo 32.- “Se declaran como materias de interés prioritario de las zonas metropolitanas o conurbadas, y por lo tanto su atención corresponderá de manera conjunta, y coordinada al Estado y los municipios involucrados los siguientes:

V. La preservación y restauración del equilibrio ecológico, el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y la protección al medio ambiente y los recursos naturales, incluyendo la calidad del aire y la protección de la atmósfera;

IX La imagen urbana de la zona metropolitana o conurbada

XII.- La densificación, consolidación urbana y uso eficiente del territorio, con espacios públicos seguros y de calidad, como eje articulador.

Sección Tercera

De la Imagen Urbana

Artículo 254.- “Para la imagen urbana de los centros de población los proyectos urbanos y las construcciones deberán de observar lo siguiente:

I.- Las nuevas edificaciones deberán ser armónicas y compatibles en estilo, materiales y forma, integrándolos al entorno cuidando el carácter de barrio o conjunto urbano que sea característico de la zona;

II.- Se conservarán y protegerán los elementos naturales característicos y distintivos de los centros de población y sus barrios;

III.- Se promoverá la creación de parques, forestación y espacios públicos que mejoren la imagen urbana y el ambiente de las zonas urbanizadas y por urbanizar;

IV.- Se promoverá y vigilará que no se obstruya la visibilidad del paisaje natural característico de la zona.

Artículo 255.

I.- Cuidar la calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría;

III.- Las regulaciones en materia de imagen urbana que se expida, deberán garantizar la protección y seguridad de las personas y sus bienes;

IV.- La calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría, otros.

Diputada Presidenta, todos hemos visto como no se aplican las ordenanzas de la Ley en comento mucho menos son respetadas y estas omisiones graves administrativas han estado ocasionando grandes costos, primero en la salud de los habitantes, segundo el deterioro de la calidad de vida de los mismos y tercero, la grave afectación al medio ambiente. Al hacer la referencia en materia ambiental que establece la Ley, es porque vemos la proliferación de edificios con densidades muy altas en las partes bajas y altas de nuestros lomeríos, cerros y montañas y que tanto dañan la imagen urbana y afectan por mucho el disfrute de la imagen natural de las mismas. Y, como establecen algunos apartados que incluimos en nuestra denuncia pública, no han sido y siguen sin ser consideradas al momento de toda autorización y licencia que otorgan las autoridades.

Por este motivo, ratificamos nuestras propuestas de no disminuir ni el porcentaje por terreno ni los metros cuadrados a ceder por vivienda.

Por otra parte, la Ley del Estado de Nuevo León en comento, establece en el

Artículo 256.- Corresponde a los Municipios autorizar o negar las autorizaciones, permisos y licencias de las distintas acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, de acuerdo con los planes o programas de desarrollo urbano aplicables.”

Este artículo es de suma importancia su aplicación toda vez que los municipios tienen facultad para autorizar o negar las solicitudes de permisos y licencias.... por tal motivo, si un desarrollador, urbanizador y/o propietario no cuenta con terreno suficiente para solicitar la densificación del mismo y por lo tanto, no está en condiciones de ceder el terreno en porcentaje o en metros cuadrados que debe de ceder, pues, simplemente, la autoridad correspondiente DEBE NEGAR FUNDAMENTANDO CORRECTAMENTE LA NEGATIVA y evitar buscar el cómo sí autorizarle permitiéndole poner macetas, maceteros y/o asignar los sótanos como estacionamiento, para cubrir esta obligación indispensable en lugar de dejar el espacio verde como área de disfrute público y de absorción.

PROPUESTA: Cambiar y eliminar la palabra autorizaciones en el primer renglón del primer párrafo por SOLICITUDES DE

Artículo 257.- “El interesado en fraccionar y urbanizar el suelo deberá:

I.- Verificar que los usos de suelo solicitados para el predio sean compatibles con lo que establezca el Plan de Desarrollo Urbano aplicable;”

Aquí vemos con claridad en campo, alrededor de nuestras colonias, que en muchas autorizaciones otorgadas por las autoridades municipales, los desarrolladores, fraccionadores y propietarios no cumplen con lo dispuesto en la Ley y los Planes de Desarrollo Urbano Municipales y de cualquier forma sus solicitudes son autorizadas por las autoridades correspondientes. Por tal motivo, estamos todos inmersos en la gran problemática de contaminación, deterioro de la infraestructura, distribución de los servicios básicos que están muy lejos de considerarlos como “óptimos”, afectación de la movilidad, entre otras muchas deficiencias.






Diputada Presidente, esperando que todo lo asentado pueda ser interpretado con claridad por parte de los Diputados integrantes de la Legislatura actual del H. Congreso del Estado de Nuevo León y

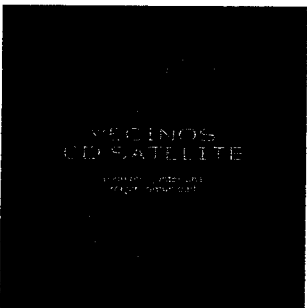

voten en estricto apego a Derecho y a favor de los Principios establecidos y aquí expresados por esta vía por todos nosotros firmantes, los representantes de diferentes colonias de la Zona Sur de Monterrey.

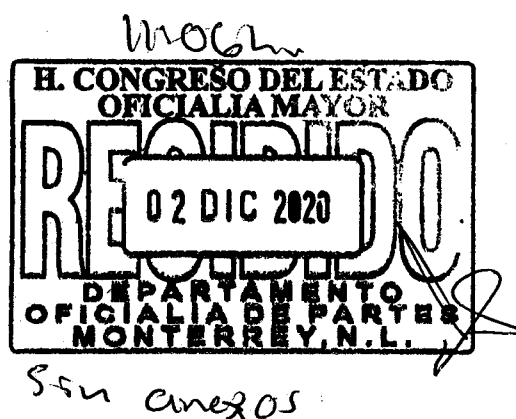
Sin otro asunto de momento y esperando que nuestras propuestas sean consideradas para el beneficio de los habitantes que ya habitamos esta gran Metrópoli y así estar en condiciones de heredar a nuestras futuras generaciones una calidad de vida óptima.

Atentamente,

Logotipo	Colonia
	Contry
	Villa del Río
	Contry Torremolinos
	Arroyo Seco

	<p>Mirador Residencia</p>	<p>U</p>
	<p>Contry la Costa</p>	
	<p>Rincón de la Primavera 4º, 5º, 6º Sector</p>	
	<p>Valle de las Brisas</p>	
	<p>Pedregal la Silla</p>	

	Cd. Satélite
	La Primavera 1er Sec.





SURMAC
SOCIEDAD DE URBANISMO
REGION MONTERREY, A. C.

Monterrey, Nuevo León a 2 de diciembre de 2020

C. DIPUTADA MARÍA GUADALUPE RODRÍGUEZ MARTINEZ

C. Presidenta del H. Congreso del Estado de Nuevo León

Presente. –



CC. arquitecto Valentin Martinez Cuellar, arquitecta Pricila Dávila Páez, arquitecto Juan Ignacio Barragán Villarreal, arquitecto Eduardo Armando Aguilar Valdez en calidad respectivamente como Presidente, Secretario, Tesorero y asociado respectivamente de la Sociedad de Urbanismo Región Monterrey A.C. respetuosamente comparecemos y exponemos que:

La Sociedad de Urbanismo Región Monterrey A.C. de acuerdo con los estatutos que rigen nuestra institución en el artículo 4 inciso V está comprometida a promover iniciativas de proyectos de normas municipales o de disposiciones legislativas y reglamentarias relativas al Urbanismo. Cooperar con las autoridades y legisladores para lograr el marco jurídico necesario para un desarrollo urbano adecuado y necesario para beneficio de la población del Estado de Nuevo León.

La legislación de los asentamientos humanos desarrollo urbano y ordenamiento territorial requiere actualizarse periódicamente de acuerdo con los objetivos y compromisos que han contraído las autoridades del País y del Estado, con los objetivos de desarrollo sostenible de la Organización de las Naciones Unidas y con la SEDATU.

Como en otras ocasiones lo hemos hecho con otras leyes, Nos dirigimos a los Diputados miembros de la Comisión de Desarrollo Urbano de este H. Congreso del Estado de Nuevo León, y demás legisladores que integran la presente Legislatura.

Con fundamento en lo dispuesto 46, 62, 68 y demás relativos de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, 51 a 59, 104 y demás relativos del Reglamento para el Gobierno interior del Congreso del Estado, ocurrimos a refrendar los comentarios hechos a nombre de la Sociedad de Urbanismo Región Monterrey A.C. en la mesa de trabajo del día 6 de noviembre llevada a cabo de manera virtual vía zoom. Y ampliamos y adjuntamos nuestra intervención por escrito en relación a la Iniciativa de reforma a los Artículos 140, 210 y 212 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León presentada en los expedientes 13763/LXXV, por los CC. Marco Antonio Salazar Peñuñuri, Ricardo Fautsch Garza y José Francisco Guajardo Valdez, Presidentes de la Delegación Nuevo León, de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda, la Cámara de Propietarios del Estado de Nuevo León y la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción. La iniciativa identificada con el EXP. 13290/LXXV. promovida por Cosijopii Montero Sánchez.

Adicionamos nuestra propuesta para la iniciativa a varios artículos de la mencionada ley presentada por el diputado Alvaro Ibarra Hinojosa del grupo legislativo del partido Revolucionario Institucional de la LXXV legislatura del congreso del Estado, en donde proponen adicionar el siguiente artículo:

Artículo 211 Bis. - Con la finalidad de promover una mejor distribución de los espacios de uso común, las obligaciones relativas a las áreas de cesión municipal correspondientes a las acciones de crecimiento urbano señaladas en las fracciones II, VII y XII del artículo 210 de esta Ley, podrán cumplirse parcialmente mediante la permuta de otros terrenos, lo que se sujetara a las siguientes reglas:

- a) La permuta a favor del municipio se tendrá para todos los efectos como áreas de cesión municipal;
- b) La permuta no podrá ser mayor del 50% del área de cesión a que

estén obligados quienes llevan a cabo las acciones de crecimiento urbano;

Artículo 361.III en las autorizaciones el número de cajones de estacionamiento requeridos conforme al Reglamento municipal podrá disminuirse....

Con estos antecedentes exponemos la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La densidad no puede ni debe ser generalizada, debe ser planificada, con un orden respetando el patrimonio histórico existente y en zonas y puntos específicos, con densidad e intensidades diferentes de acuerdo con la factibilidad de consolidación, mejoramiento y crecimiento de estas. Esto implica considerar las áreas públicas existentes, la infraestructura de servicios públicos hidráulicos y energéticos, de movilidad y transporte urbano existentes y su factibilidad de mejoramiento.

Para ello se requiere un Plan de redensificación para las áreas urbanas de los centros municipales, considerando la situación de áreas públicas existentes y necesidades de cada centro y de todo el conjunto urbano, tomando en cuenta la capacidad física del sitio e identificando las zonas factibles a redensificar o redesarrollar.

Por este motivo, y en atención a la búsqueda de soluciones para tener una ciudad más compacta, la Sociedad de Urbanismo propone una solución flexible pero razonable, que permita avanzar en el objetivo deseado sin repetir los problemas de la periferia.

ZONAS DE DENSIFICACIÓN PRIORITARIA

Artículo... Dentro de las zonas con política de ordenamiento territorial de Consolidación, que se encuentren ubicadas en los municipios conurbados de la ciudad, los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano municipales, o en su caso los Programas Parciales o Polígonos de Actuación, podrán establecer zonas de densificación prioritaria.

Para definir dichas zonas, los municipios deberán analizar la infraestructura existente en materia de movilidad peatonal ciclovías, de transporte público y vehículos privados. Asimismo, analizará la infraestructura de abastecimiento de agua potable, de saneamiento, y de energía eléctrica.

Las zonas de densificación prioritaria tendrán una normatividad particular dirigida a fomentar la densificación de la ciudad y el desarrollo urbano más compacto y eficiente.

Los propietarios de los predios ubicados en zonas de densificación prioritaria deberán contribuir al financiamiento de la infraestructura y el espacio público requerido para garantizar la sustentabilidad de incremento en potencial urbano, conforme a la ley de hacienda para los municipios para los aprovechamientos optativos; además de contar con todas las factibilidades establecidas en la ley.

Artículo... Las zonas de densificación prioritaria tendrán los siguientes beneficios:

- a. La densidad permitida podrá incrementarse hasta 300 viviendas por hectárea, sujeta al pago de aportaciones por incremento en el potencial urbano, a través de la figura de aprovechamientos optativos.
- b. Las áreas de cesión podrán repartirse de la siguiente manera:
 - i. En los predios ubicados en zona que no hayan otorgado áreas de cesión en el pasado, el área de cesión será 17% o 22 metros cuadrados por unidad de vivienda, la que resulte mayor;

- ii. 17% del área del predio se utilizará como área verde en el sitio de la construcción;
 - iii. El resto del área de cesión requerida conforme al número de viviendas que se vayan a construir podrá cederse en otra ubicación dentro del municipio localizada dentro de un radio no mayor a 3 kilómetros a la redonda, con un valor comercial equivalente al predio de la construcción, previo acuerdo con un plan municipal para ubicarlo en la zona más adecuada y evitar su dispersión, y destinarse tanto como área verde como para equipamiento público, habilitado para su uso y libre de gravamen.
- c. En densificaciones ubicadas dentro de fraccionamientos previamente autorizados que impliquen nuevas construcciones se dejará área libre complementaria a razón del 8% -ocho por ciento sobre el área del predio libre de afectaciones, excepto en construcciones habitacionales de cuatro unidades o menos y en predios ubicados frente a plazas, parques camellones o aceras de 3 metros o más quedaran exentos a la aplicación de las áreas libres complementarias.
- i. El Área Libre Complementaria-ALC podrá ser de manera indistinta sobre estacionamientos subterráneos, banquetas o jardines, así como terreno natural de acceso libre para el público.
 - ii. El Área Libre Complementaria-ALC contará para el cálculo del área libre del Coeficiente de Ocupación de Suelo-COS y/o Coeficiente de Absorción y Área Verde-CAAV; Será área abierta fuera de construcción cerrada, pudiendo tener cubiertas.

Art. 361. La disminución de cajones de estacionamiento estará condicionado a realizar obras de movilidad peatonal desde el predio del proyecto hasta los

paraderos de transporte urbano con el 50% del valor equivalente a la disminución de cajones de estacionamiento.

ATENTAMENTE,

Sociedad de Urbanismo Región Monterrey A.C. Mesa Directiva 2019 - 2020

Arq. Valentín Martínez Cuellar

Presidente

Arq. Pricila Dávila Paez

Secretaria

Arq. Juan Ignacio Barragán Villarreal

Tesorero

Arq. Eduardo Armando Aguilar Valdez

Asociado

