

AÑO: 2017

EXPEDIENTE: 10967/LXXIV

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXIV Legislatura

PROMOVENTE.- CC. ARQUITECTOS PAULINO DECANINI TERAN Y ROGELIO GONZALEZ GARZA BARRÓN.

ASUNTO RELACIONADO.- MEDIANTE EL CUAL PRESENTAN INICIATIVA DE LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEON, QUE CONSTA DE 53 ARTICULOS Y DOS TRANSITORIOS.

INICIADO EN SESIÓN: 09 de Agosto del 2017

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

Lic. Mario Treviño Martínez

Oficial Mayor

**INICIATIVA CIUDADANA
LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y
DESARROLLO URBANO
DEL ESTADO DE NUEVO LEON**



H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

Diputado Andrés Cantú

C. Presidente de la Mesa Directiva de la LXXIV Legislatura

Presente.

Con el aval profesional que me dan 53 años de ejercer la profesión de Arquitectura, esfuerzo coronado por la publicación de un libro de mi autoría titulado “En busca de la CIUDAD DINAMICA” y subtítulado Uso del Suelo vs Desarrollo Urbano, reconocido en la Exposición de Motivos de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, publicada el 28 de noviembre de 2016 en el Diario Oficial de la Federación, su servidor **Paulino Decanini Terán** en mi calidad de ciudadano mexicano, residente en el Estado de Nuevo León, me permito poner a su consideración, con fundamento en el artículo 36, fracción III de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, con un formato innovador para su mejor comprensión, pero manteniendo la estructura que exige la técnica legislativa en sus partes orgánica y dogmática, la siguiente:

INICIATIVA CIUDADANA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

Exposición de Motivos

Debido a la Promulgación de una nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano el 28 de Noviembre de 2016 por el Senado de la República, las entidades federativas tienen la obligación de adecuar las disposiciones legales y reglamentarias de la materia al nuevo marco normativo dispuesto en la nueva Ley General, y en virtud de un cambio radical aprobado para un nuevo modelo de desarrollo urbano, se tiene la necesidad de una nueva ley estatal acorde con lo actual, que se inclina a la desregulación del espacio privado edificable, con el objeto de facilitar las inversiones y el desarrollo de las ciudades que

son las que compiten hoy en el mundo y no los países, sin que el estado abdique de el compromiso constitucional marcado en los artículos 25, 26 y 27 de nuestra carta magna.

- A través de ese proceso de desarrollo, se han tenido políticas para fomentarlo, para planearlo, para contenerlo y aún para prohibirlo, con políticas tan diversas- y solo en los últimos tiempos- que han ido desde la economía mixta a la rectoría económica del Estado, o desde la administración de la abundancia hasta la crisis, pasando por el desarrollo estabilizador, la economía social, el liberalismo económico y otros más.
- Como es de notar, ante la variedad de “ir hacia arriba y adelante”, o en la gradualidad de la transición, es posible afirmar que si todavía existe este país, se debe definitivamente a que es lo suficientemente fuerte para resistir todo, o todavía no se hace notar bien a bien lo que pasa.
- No tiene discusión el hecho de que este país es otro, a raíz de los acontecimientos que sobrevinieron con la globalización y hay que cambiarlo, pero este reto inmenso, obliga a tomar responsabilidades personales y de sector, en razón de que el paternalismo, corporativismo, acostumbramiento o como se le quiera llamar al hecho de depender de los demás, proceso éste que ya no se dará más, pues es un hecho irreversible, y aterra el pensar que ahora toca a la sociedad, encontrar la forma de convivir sin el sistema tradicional que prevalecía.
- Es así, que solo queda el tener que pensar en lo que ahora se conoce como reingeniería, de todo el modelo de desarrollo, para mejorar las ciudades y su entorno.
- Se necesita seguir con el desarrollo, pero tendrá que ser con nuevas formas, inéditas estas, pues las actuales ya están obsoletas, pero eso obliga a diseñar un nuevo modelo para encontrar la solución integral al problema.

Ahora se puede empezar a explicar **la causa**, que si no la única, si la más importante, **de la ya famosa y continuada crisis**, pues su inicio (1976), coincide con la creación de dispositivos limitantes, que se plasman tanto en el sistema de planeación

urbana, como en las propias leyes de la materia a nivel federal y estatal, y en los reglamentos municipales, que provocaron un cambio en la inercia de crecimiento y desarrollo natural de las ciudades, que iba acorde con sus propias características y no con dispositivos artificiales, que dieron por resultado la **imposibilidad del desarrollo**.

Existe un problema de origen, sobre todo en las ciudades grandes de corte metropolitano como Monterrey, el más importante y limitativo es el modelo de planeación urbana que nació con la Ley General de Asentamientos Humanos en 1976 y luego con la de Planeación de 1983, que junto con la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, la Ley de Expropiación, la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, la propia Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos con sus artículos 26, 27, 73 y 115 con sus modificaciones de 1983, la reforma agraria y su Ley, y toda gama de planes y programas de desarrollo urbano de Centros de Población, han vuelto, en palabras de Andrés Alarcón y Joaquín Alvarez, pioneros del derecho urbanístico, según lo consigna el conocido investigador Antonio Azuela en su ensayo titulado Una Torre de Babel para el Ajusco, como “*una selva jurídica*”, para referirse al estado de confusión que priva en la legislación aplicable a la apropiación y utilización del espacio urbano.

Ahora bien, esa confusión que se decanta hasta el nivel municipal, en donde se agrava con el cúmulo de disposiciones que los reglamentos y los planes de desarrollo urbano municipales imponen sin razón, amparados por la Ley para ser discretionales, en una especie de sustitución del Rey Luis XIV (el Rey Sol), quién decía que el Estado era Él (*I État c'est moi*), pues se necesita una autorización que hay que tramitar ante las autoridades, pero estas, son las mismas que imponen los requisitos (juez y parte), que vuelve el proceso de tramitación muy complejo y tardado, basado en el abuso de la autoridad al implantar interminables “revisiones” de los planos o documentos, a los que se hacen observaciones verbales producto de la imaginación del revisor, que no tiene facultades legales para hacerlo y las más de las veces ni los atributos profesionales, sin notificarlas por escrito, infringiendo la Constitución de la República en su artículo 8 sobre el derecho de petición y aún así, resulta negado lo solicitado,

ya sea por un extenso acuerdo o usando el dispositivo de la negativa ficta, que deja al solicitante en estado de indefensión,

Con la aprobación y promulgación de la nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano se abrió la oportunidad de corregir el error histórico cometido en 1976 con la primera Ley General de Asentamientos Humanos, al permitirle al estado conculcarle los derechos a los particulares sobre la propiedad privada, columna vertebral de la democracia real, con el pretexto de una supuesta responsabilidad social onerosa, en contra de los derechos individuales.

Hoy se tiene la oportunidad de consagrar en las leyes el derecho individual de edificar el patrimonio personal en forma tal que, sin lastimar a terceros ni a la comunidad, se propone que se pueda tener la libertad de resolver el hábitat de la ciudadanía de la manera que satisfaga el postulado constitucional de tener una vivienda digna y no bajo el estigma de suponer que el derecho a edificar el patrimonio personal es un acto aparentemente malo, por lo que vale la pena entonces caminar en el mismo rumbo que marca el Senado de la República, y cumplir con la obligación que emana de esa instancia legislativa.

ANTECEDENTES

Planeación urbana tradicional

Estaba basada en la regulación de la zonificación por medio de los usos del suelo formando zonas puras, es decir, sin mezcla de usos.

Resultados:

- Segregación funcional, obligando a viajes extra para ir de zona a zona; casa-trabajo, casa-comercio, casa-escuela y sus diferentes combinaciones, provocando los congestionamientos viales ya conocidos.
- Especulación con los valores de la tierra, pues un lote con uso de suelo comercial tiene más valor que uno habitacional debido a su mayor usufructo, por lo cual los cambios de uso de suelo se pusieron a la orden, provocando un problema de fondo que tiene a las ciudades en un serio problema, por la saturación de las redes de servicios , por haber autorizado cambios de uso de

suelo, ya sea en forma directa o por resolución judicial al basar las supuestas negativas al cambio, en los planes de desarrollo urbano que tenían un fundamento legal precario pues no eran ley, pues no pasaban por el Congreso, tomando en cuenta solo el uso del suelo sin medir las consecuencias, pues la zonificación no prevé que la mayoría de los fraccionamientos han sido de tipo habitacional con sus tomas de servicio para ese uso de suelo, aunado a las restricciones de todo tipo, como los coeficientes de constructibilidad (COS y CUS), remetimientos laterales, frontales y posteriores que restringían aún más el área a construir, control de alturas, cajones de estacionamiento obligados, supuestas incompatibilidades de uso de suelo etc...que al ser diferentes en las distintas zonas daban lugar a que los lotes con mayores restricciones sufrían un deterioro en su valor al tener menos oportunidad de sacar el mejor provecho a esos lotes, provocando la especulación de los valores de los lotes más favorecidos, restricciones todas ellas dictadas en forma discrecional y arbitraria, "a juicio de la autoridad", según reza la Ley Estatal de Desarrollo Urbano (LEDU 2009), al definir el uso condicionado.

- El aumento indiscriminado del valor de la tierra provoca además un fenómeno perverso, pues a mayor valor inmobiliario, aumenta el impuesto predial, lo cual hace que la autoridad lo permita, pues aparentemente obtiene mayores recursos, el problema es que este fenómeno no tiene fin, y se vuelve permanente o recurrente al retroalimentarse.
- Poca atención al espacio público
- Rígidez del modelo al aprobar un Plan a largo plazo fijando una "imagen objetivo" al plazo determinado, que nunca se cumplió, lo que puso en evidencia que el modelo de desarrollo urbano basado en las restricciones y en el uso del suelo para la planeación urbana tradicional fracasó.
- Es un hecho indiscutible, que ha vuelto una verdad sabida, que las ciudades han crecido en forma desordenada a pesar o debido a ese modelo descrito, por lo que era urgente y determinante cambiar el modelo tradicional.

PROPUESTA

El nuevo modelo

Desregula el espacio edificable de propiedad privada evitando la determinación previa de los usos del suelo en los planes de desarrollo urbano marcados en colores en la llamada carta urbana.

- Evita las absurdas incompatibilidades por estar basadas en una supuesta afectación no demostrada nunca.
- El desarrollo inmobiliario en áreas ya urbanizadas antes logrado mediante el cambio de uso de suelo, ahora queda sujeto a no rebasar la infraestructura de servicios para detener la saturación de la capacidad de las redes y las tomas domiciliarias lo cual, antes, no se tomaba en cuenta, siendo ya un problema serio de dimensiones importantes y de urgente estudio que necesita una solución.
- Se deja la “asignación” (no determinación previa) de usos al ser solicitados para un nuevo desarrollo (polígono de actuación ya sea de construcción o de fraccionamiento) y en las zonas de conservación, con el objeto de prevenir la capacidad de la demanda de servicios de los diferentes usos.

Se eliminan las restricciones, pues eran limitaciones al dominio, que sanciona la Ley de Expropiación, pues equivalían a una expropiación parcial sin indemnización, pues el área “libre” no se podía usar por el propietario, pero tampoco eran de utilidad pública pues no pasaban a dominio público. Algunas de estas restricciones estaban apoyadas en las modalidades a la propiedad privada que había impuesto la abrogada Ley General de Asentamientos Humanos de 1993, en su artículo 35, que ahora en la nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano promulgada el 28 de Noviembre de 2016, cambia esas modalidades por otras, como el de que ahora se permite la mezcla de usos, que van en el sentido de la desregulación al espacio edificable, y otras se apoyaban en un error de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, que en su artículo 23, cuarto párrafo, le da al Estado atribuciones para imponer modalidades a la propiedad privada, siendo que el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Mexicanos le da esta facultad a la Nación, y solo a ésta, confusión que fue solventada por la Corte Suprema de la Nación en la siguiente jurisprudencia:**“PROPIEDAD PRIVADA, MODALIDADES DE LA – El**

párrafo tercero del artículo 27 constitucional, otorga facultad exclusiva a la Nación, para imponer modalidades a la propiedad privada, tomando en cuenta el interés público, pero esta facultad ha de entenderse en el sentido de que toca exclusivamente al Congreso de la Unión expedir leyes que reglamenten el citado párrafo, por tanto, las leyes que dicten las legislaturas de los Estados, imponiendo modalidades a la propiedad privada, están en contravención con el espíritu del artículo 27 de la Constitución". Apéndice del Semanario Judicial de la Federación 1917-1954, Tesis 832, Quinta Época, p.1517.

- Debido a lo anteriormente expuesto, no es de tomarse en cuenta la ley estatal "vigente" de desarrollo urbano como alternativa para la nueva ley en estudio y análisis, pues obedece a un paradigma obsoleto, caduco e inoperante, diametralmente opuesto a lo aprobado y en vigencia que se expone en la Nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano aprobada; lo anterior es historia. La ley estatal, no puede modificar nada ni oponer a ella disposiciones que vayan en contra de la ley jerárquicamente superior, so pena de, cuando menos, ser impugnada vía controversia constitucional y por amparo, ya sea por vía autoaplicativa o heteroaplicativa por los particulares, al ser promulgada o al pretender aplicarla en cada caso concreto, provocando más problemas de lo que ahora se tienen. No hay alternativa, se tiene que acatar lo dispuesto en el segundo y tercer artículos transitorios de la nueva ley general en comento.
- Se le da importancia prioritaria al espacio público que había sido descuidado, siendo que es la columna vertebral de las ciudades, al haber incidido solamente en el exagerado y equivocado concepto mercantilista, del desarrollo de las ciudades.

Para lograr el nuevo desarrollo se tiene que ir por el mismo camino que ya nos trazó el Senado de la República, por lo que se propone que el Congreso local adapte la legislación estatal a los postulados de la nueva Ley General, para que por fin podamos edificar nuestro patrimonio acorde con nuestras necesidades y no bajo las exigencias absurdas de una entidad de gobierno que las ha impuesto en forma autoritaria.

La propuesta está lógicamente, sustentada en el derecho, para que sea viable, de tal suerte que se plasmaría en una Ley estatal, bajo

los siguientes principios generales del Derecho y enunciados básicos de sentido común, a saber:

- 1- Los particulares, pueden hacer todo aquello que no les esté prohibido en una Ley, y las autoridades solo lo que les esté expresamente permitido en la Ley, postulado del artículo 27 de nuestra Constitución local.
- 2- El derecho de uno termina donde empieza el derecho de otro.
- 3- La Ley se debe interpretar gramaticalmente.
- 4- La única interpretación válida a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos es la que define la Suprema Corte de Justicia de la Nación.
- 5- No se pueden imponer limitaciones a la propiedad privada, que no se destinen a la utilidad pública.
- 6- Los terrenos urbanos baldíos, no tienen uso, son las construcciones las que le dan cierta función.
- 7- Los particulares tienen el derecho a edificar (*ius aedificandi*- Derecho Romano) conforme a sus necesidades, siendo lícitas.

Atendiendo a lo manifestado, el postulado determinante para regular la gestión del desarrollo urbano, es: “dar a cada quién lo que le corresponde”, acotando al Estado, representado por las autoridades, para que se circunscriba solo a la “cosa pública” (*res pública*) y que se delimite el campo de acción de los particulares solo a la relación entre ellos, de tal suerte, que no se presenten abusos por parte de la autoridad, que conculquen los derechos de los particulares, al invadir un campo que no les pertenece, y que a su vez los particulares solo actúen en su propio campo, sin excederse en sus derechos, pues ya están regulados en el Código Civil.

Para el logro de lo anterior, se propone la siguiente Iniciativa de Ley:

TITULO PRIMERO
Capítulo único
Característica y Objeto de la Ley

Artículo 1.- Esta Ley es de orden público y tiene por objeto establecer las bases para deslindar las atribuciones y obligaciones de las autoridades en relación con la programación, ejecución y protección del espacio público y las obligaciones y derechos de los particulares, en la gestión del desarrollo urbano para ejercer el derecho de estos a la ciudad en el espacio edificable, garantizando el derecho a la ciudad, por medio de la vivienda, infraestructura, equipamiento, y servicios públicos.

Artículo 2.- (Solo para las acciones que incidan o afecten la propiedad privada).- Para los efectos anteriores, se consideran causas de utilidad pública:

I. La Fundación de un nuevo centro de población.

Esta acción está relativamente en desuso, por duplicarse el proceso, pero de presentarse el caso, deberá solicitarse por el Gobernador el decreto pertinente al Congreso local, en base a un proyecto, plan o programa aprobado por el municipio o municipios, si el nuevo centro de población se encuentra en más de un municipio, en donde se delimitarán las áreas de particulares a afectar, para su debida compra, aportación o expropiación.

II. La conservación y el mejoramiento de las áreas urbanas.

Las acciones anteriores se llevarán a cabo, en función de los artículos, 18 y 19 del capítulo primero del Título Tercero de esta ley.

III. La ejecución de los programas oficiales para la creación, recuperación, mantenimiento y defensa del espacio público.

Las acciones anteriores se llevarán a cabo, en función de los artículos 18 y 19 del capítulo primero del Título Tercero de esta ley.

IV. La constitución de reservas territoriales del estado para el desarrollo urbano, destinado a áreas estratégicas de seguridad nacional..

Esta acción se llevará a cabo, mediante la compra, aportación o expropiación de las áreas o zonas necesarias marcadas en la zonificación secundaria de los planes o programas aprobados por el o los municipios. Las zonas económicas especiales (ZEE) solo serán susceptibles de compra o aportación por ser para utilidad privada

V. La creación, recuperación, mantenimiento y defensa del espacio público para uso comunitario o de movilidad.

Las acciones descritas, deberán estar sujetas a la elaboración y aprobación en su caso, de un programa especial municipal o estatal donde se describan y se justifiquen las acciones necesarias.

VI. La prevención, y solución de problemas ocasionados por situaciones de emergencia provocados por fenómenos naturales o antrópicos.

VII. La delimitación de zonas naturales de riesgo natural y su área de salvaguarda para la debida protección de las personas e instalaciones.

Esta acción deberá estar prevista en la zonificación secundaria, como producto de sendos estudios geológicos e hidrometeorológicos que las justifiquen.

Artículo 3.- (Se prescinde del glosario tradicional por no ser necesario; los términos inusuales, están definidos en el punto o tema respectivo)

Para los efectos de esta ley, deberá entenderse por:

I. Acción urbana: todo acto o actividad a la que se tiene derecho y de la que se solicite registro y se ejecute para el aprovechamiento de la tierra urbanizada o urbanizable por los particulares en el espacio edificable o por las autoridades en el espacio público, o por estas mismas en el espacio edificable mediante la compra a los particulares, la aportación de estos del área privada de su propiedad para aprovecharla para el espacio público o por la expropiación de dicha área por causa de utilidad pública, mediante la indemnización correspondiente, para parcelaciones o fraccionamientos de predios rústicos para su incorporación a el área urbanizada, la construcción nueva, así como la ampliación o demolición de inmuebles o conjuntos arquitectónicos en general, que alteren el área construida original, así como las subdivisiones y fusiones de predios o del equipamiento, infraestructura y servicios.

TITULO SEGUNDO
De los sujetos de aplicación
Capítulo primero
De las autoridades

Artículo 4.- Son autoridades responsables:

- I. El Gobernador del Estado.
- II. El Ayuntamiento como representante del Municipio.

- III. Corresponde al Congreso del Estado:
- Decretar la fundación de los centros de población, a solicitud del Gobernador.
 - Resolver las controversias para fijar los límites municipales

Artículo 5.- Es atribución del Gobernador del Estado:

- La elaboración, aprobación en su caso y administración y mantenimiento del Programa de Obras Públicas de Infraestructura y Equipamiento Estatal, que sirvan al desarrollo urbano de la entidad.
- Ejercer el derecho de preferencia en igualdad de condiciones para adquirir los predios ubicados en las áreas urbanizables y en los vacantes o baldíos en zona urbanizada, para lo cual los notarios públicos no procederán a otorgar la escritura correspondiente, sino tiene a la vista el documento que salva la obligación, ya sea por perfeccionar la compra por parte del Estado o por su declinación expresa. Art.84 LGAHOTDU
- Solicitar al Congreso el decreto para la Fundación de un nuevo centro de población.
- Ratificar la aprobación del convenio que crea la Comisión de Ordenamiento de la Zona conurbada o metropolitana para la elaboración y aprobación en su caso del Plan o Programa de una conurbación.
- Elaborar y aprobar en forma conjunta y coordinada con los municipios el nivel estatal de el Plan o Programa del Espacio Público.

Artículo 6.- Es obligación del Gobernador del Estado:

La participación y coordinación con los Municipios involucrados y la asistencia de la federación, mediante la creación de una comisión de ordenamiento para llevar a cabo la elaboración, del plan o programa de una conurbación o área metropolitana, conformada por la continuidad territorial urbanizada en más de un municipio. Esta comisión estará integrada por los titulares de los distintos órdenes de gobierno de las instancias de desarrollo urbano, o por quienes sean nombrados expresamente por el Gobernador en el caso del Estado o por el Presidente Municipal en el caso de los municipios, dicha

comisión elaborará un convenio donde se fijarán los alcances, obligaciones y términos de referencia, y el calendario de elaboración, consulta y aprobación del programa de la conurbación, en base a los artículos 34, 36 y 37 de la LGAHOTDU y 17 de esta Ley, mismo que deberá ratificar el Gobernador y los presidentes municipales de los municipios conurbados.

El programa anterior se deberá registrar en el Instituto de Registro Público de la Propiedad y de Catastro. Arts.32 y 33 de laLGAHOTDU

Artículo 7.- Es atribución del Ayuntamiento de municipio no conurbado:

- I. La elaboración y aprobación en su caso de los Programas de Infraestructura Vial oficial de alcance municipal, el de Conservación, y el de Mejoramiento y la ejecución, administración y mantenimiento, de la obra pública municipal correspondiente a cada Programa de desarrollo urbano.
- II. Inspeccionar y vigilar el cumplimiento de esta Ley, en lo que corresponde al registro de las solicitudes de acciones urbanas y su ejecución.

Artículo 8.- Es atribución de los Municipios conurbados o que formen un área Metropolitana:

- I. La elaboración y aprobación en su caso, del Programa de Infraestructura Vial oficial de alcance intermunicipal en forma conjunta y coordinada con el Estado y los Municipios involucrados en la conurbación y la asistencia de la Federación, mediante la comisión de ordenamiento descrita en el artículo 6 de esta ley. El Estado es el convocante y coordinador. La aprobación de este plan o programa se deberá llevar a cabo a más tardar en un plazo de cuatro meses, a partir del aviso de inicio de la consulta pública en base al artículo 17 de esta Ley.
- II. Inspeccionar y vigilar el cumplimiento de esta Ley, en lo que corresponde al registro de las solicitudes de acciones urbanas y su ejecución, en sus respectivas jurisdicciones.

Artículo 9.- Es obligación de todos los Municipios:

I. Registrar administrativamente los fraccionamientos y construcciones, instalaciones o demoliciones, así como subdivisiones y fusiones de predios, que sean solicitadas por los interesados, ya sean particulares con interés jurídico, o entidades de gobierno, como acto de aprobación de dichas acciones, si cumple con lo establecido por esta Ley y notificarlo personalmente al solicitante, mediante acuerdo por escrito y los planos correspondientes en su caso, debidamente sellados, o negar su registro si no cumple con lo establecido en esta Ley, lo que se deberá fundar y motivar, y notificar dichos acuerdos en los siguientes 30 días hábiles.

Esta aprobación de registro se da sin responsabilidad para la autoridad, la cual no debe hacer evaluaciones técnicas, ya sean estructurales o arquitectónicas, ni por la mala ejecución de las obras que se lleven a cabo, las que deben de recaer en primera instancia en el propietario y subsecuentemente en quién éste haya deslindado dicha responsabilidad profesional.

II. Elaborar y aprobar por medio del cabildo, un reglamento para la regular la inspección o verificación de las acciones urbanas que se ejecuten en su jurisdicción.

Artículo 10.- Las subdivisiones solo se darán si no se necesita calle(s) nueva (s) para efectuarlas, en ese caso sería fraccionamiento, estas y las fusiones deberán ser registradas para efectuar la individualización catastral de los lotes resultantes y conformar el impuesto predial. En el caso de los condominios se registran para que al conformar el impuesto predial se haga mediante la suma de las áreas privativas y la parte alícuota que le corresponda de las áreas comunes. Las acciones anteriores se llevarán a cabo ante Notario Público para que causen efecto ante terceros y será éste, el que evite dar fe de algo que no cumpla con la Ley.

**Capítulo segundo
De los particulares**

Artículo 11.- Son derechos de los particulares:

I. Desarrollar la tierra de su propiedad o sobre la que tenga derechos legales, mediante su fraccionamiento, así como el edificar lo necesario en terreno propio o sobre el que tenga

derechos legales, ya sean construcciones, instalaciones fabriles o su demolición; e infraestructura y redes de servicio, atendiendo solo a las condiciones impuestas en esta Ley.

- II. Solicitar el registro de lo descrito en la fracción anterior en el municipio que corresponda.

Artículo 12.- Son obligaciones de los particulares:

- I. Solicitar al municipio en el que se encuentra enclavado el lote o terreno, por medio de la Secretaría de Desarrollo Urbano correspondiente o su equivalente, el registro de las acciones urbanas a las que tiene derecho para poder ejercerlas, quedando estas sujetas a la aprobación del registro correspondiente.
- II. Integrar un expediente para la solicitud de registro de la acción urbana, solo con la información requerida por esta Ley

Explicación pertinente debido al cambio de la tramitación.

No se necesita ni pedir permiso, ni autorización y menos licencia para ejercer un derecho, solo se registra, como los automóviles.

Se modifica la tramitación anterior con el objeto de “corregir” las distorsiones provocadas por la definición errónea de los términos como “permiso”, “autorización” y “licencia”.

El permiso se debe solicitar y en su caso otorgar para las solicitudes de ocupación temporal de las vías públicas por estar en principio prohibido (como el usar la calle para dejar material durante la construcción de una obra) o de las áreas municipales.

La autorización es necesario solicitarla en los casos en los que intervenga otra autoridad. La licencia es un documento que ampara el ejercicio de una determinada acción de la que se necesiten conocimientos específicos para ejercerla.

**Capítulo tercero
De los organismos auxiliares**

Artículo 13.- Son organismos auxiliares:

- I. El Comité Técnico Estatal.
- II. El Consejo Consultivo del Estado.

Artículo 14.- El Comité Técnico Estatal, está formado por:

- a) El Gobernador del Estado, quién lo preside.
- b) El Secretario Estatal del Ramo y/o el de Obras Públicas, quién funge como Secretario y suplente del Gobernador.

- c) El Director de Agua y Drenaje del Estado
- d) El Gerente regional o divisional de la Comisión Federal de Electricidad.
- e) El Director de la instancia estatal que controle el manejo de las aguas pluviales.
- f) El Delegado de la SEMARNAT en el Estado.
- g) El Delegado de la Comisión Nacional del Agua en el Estado.

Artículo 15.- Las funciones del Comité Técnico Estatal son:

- I. Coordinar las acciones de las dependencias que lo forman, con el Gobernador, mediante la creación del Sistema de Información Territorial y Urbano.
- II. Cruzar información de cada dependencia con las demás, para la debida integración de los Programas de Infraestructura del Estado y los Programas Sectoriales de las dependencias.

Capítulo cuarto De la participación ciudadana

Artículo 16.- El Consejo Consultivo del Estado, formado por:

- a) La Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda.
- b) La Cámara Nacional de la Industria de la Construcción del Estado.
- c) La Cámara de la Industria de Transformación del Estado.
- d) La Cámara de Comercio, Servicios y Turismo.
- e) El Colegio de Arquitectos del Estado.
- f) El Colegio de Ingenieros Civiles del Estado.
- g) La Cámara de Propietarios de Bienes Raíces.

Este Consejo Consultivo se constituye por iniciativa de los organismos que lo forman y lo preside en forma rotatoria anual el representante del organismo que el propio Consejo decida por insaculación.

Artículo 17.- Las funciones del Consejo Consultivo Estatal son:

- I. Dar opinión y recomendaciones a las autoridades sobre los temas de desarrollo urbano que se pongan a su consideración, con el apoyo, si se considera necesario, de un Observatorio Ciudadano, del que formarán parte los Institutos de Investigación y las Universidades, que aporten sus experiencias, las que en principio conformarán la plataforma para definir las tareas a realizar y los principios para sumar más instituciones o personas físicas al Observatorio.
- II. Recibir y dar trámite a todas las opiniones o sugerencias que los particulares, tengan a bien hacer llegar a ésta representación ciudadana, como producto de la formulación, evaluación y aprobación de los planes o programas de desarrollo urbano que los municipios o el Estado pongan a la consideración ciudadana, mediante el aviso de iniciación de la consulta pública correspondiente y su calendarización, que será de treinta días hábiles a partir del inicio del procedimiento, mismas que se harán llegar a la autoridad correspondiente mediante el desglose y clasificación pertinente en un plazo de treinta días calendario, las que la autoridad deberá contestar, a través del mismo Consejo en otros treinta días calendario. El Consejo vigilará y recibirá las contestaciones para su notificación a quien corresponda. Arts. 30 Y 36 LGAHOTDU

TITULO TERCERO

Capítulo primero

Art.59 , 60 y 71 LGAHOTDU

De la Zonificación

Artículo 18.- Para efectos de la clasificación y delimitación del territorio municipal, que se definan para el apoyo de los programas de desarrollo urbano, se establecen la zonificación primaria y la zonificación secundaria, conforme a las siguientes áreas:

I. Zonificación primaria.

Estará conformada por las siguientes áreas:

a) Áreas que se consideren urbanizadas, las que se definirán así por disponer de calles (pavimentadas o no), y cuando menos los dos servicios públicos más importantes y necesarios, como son el agua potable y el drenaje sanitario, conectados a una red establecida o autónoma

Esta definición es importante, pues de otro modo no se sabe hasta donde llega la zona urbanizada.

b) Áreas que sean urbanizables para el crecimiento de las ciudades o de reserva para un nuevo centro de población.

Las áreas descritas en los incisos a) y b) anteriores, se definen y delimitan para cumplir con la obligación de garantizar en ellas, la factibilidad o disponibilidad y suministro de los servicios públicos, por parte de el Estado, los Municipios, las empresas descentralizadas o privadas concesionarias a quienes les corresponda, del agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica y los demás que puedan surtirse, independientemente del estado de las redes o instalaciones; en el caso de que las obras de cabecera (cabeza) de dichas redes no lleguen al lugar donde se necesiten, el desarrollador pactará con las empresas surtidoras de los servicios mencionados, la instalación y/o construcción de lo necesario para llevar a cabo la acción urbana del caso, mediante convenio, contrato-cesión, aportación, recuperación vía facturación, o cualquier otro instrumento jurídico que asegure la consecución de esas obras.

c) Áreas no urbanizables por sus condiciones de preservación ecológica o vulnerabilidad geológica soportadas con sendos estudios técnicos que las justifiquen, o sean decretadas como áreas naturales protegidas o monumentos naturales. Estas quedarán sujetas a la posibilidad de mitigación o amortiguamiento mediante las obras necesarias o pertinentes, las que se harán valer mediante el proyecto respectivo ente la autoridad municipal, para su registro.

Esta zonificación primaria con sus áreas, deberá planificarse (elaborar un plano o mapa) en forma georeferenciada y registrarse en el Centro de Información Geográfica y Territorial del Estado, en términos del artículo 26 de esta Ley.

II.-Zonificación secundaria.

Estará conformada por las siguientes áreas;

a) Áreas de conservación, con valores históricos y culturales según lo marca la fracción VIII del artículo 3 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, que se definirán y delimitarán conforme y bajo los términos de la ley federal relativa, según lo marca la fracción V del artículo 115 Constitucional, denominada Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, de alcance nacional, en las que se marcan específicamente las características que deben de tener esas zonas para considerarlas como de conservación, en las que se

regulará el uso de suelo en función de mantener las características que las definen de común acuerdo con los propietarios o poseedores,

b) Áreas para el mejoramiento de las áreas urbanizadas y las de crecimiento en áreas urbanizables.

c) Áreas que conformen el espacio público además de las vialidades, tales como parques o jardines, derechos de vía o zonas de salvaguarda de presas naturales o artificiales, de ríos o arroyos de carácter estatal o federal, las consideradas estratégicas como cuarteles del ejército o policía, penitenciarías y las de amortiguamiento del impacto o salvaguarda, en las que se considerará en todos los casos la compensación a los particulares propietarios de dichas áreas, ya sea por medio de compra, aportación voluntaria del particular por así convenirle o por medio de la expropiación, caso en el que deberá ser indemnizado conforme a la legislación en materia de expropiación.

d) Áreas para las vialidades primarias en territorio no urbanizado, que deberán cumplir con la normatividad aplicable consistente en prever cuando menos dos carriles de alta velocidad, con un separador o camellón ajardinado (sin arboles) en donde deberán instalarse dentro de ese mismo derecho de vía, las infraestructuras de servicios eléctricos de alto voltaje (torres), el drenaje pluvial maestro, la red primaria de gas natural, y en su caso el ferrocarril metropolitano (metro) o de cercanías, además de las salidas y accesos controlados a cuando menos dos carriles de baja velocidad, y sus respectivas banquetas, por donde deberán de instalarse en forma subterránea el drenaje sanitario colector y la red de agua principal. Estas áreas se consideran de utilidad pública para lo cual se incorporarán al área urbanizada, mediante la compra de ellas por parte del sector público, la aportación de los particulares o la expropiación de acuerdo con la legislación en materia de expropiación. Estas áreas para vialidades primarias junto con la garantía de suministro de los servicios públicos marcada en los incisos a) y b) de la zonificación primaria, permitirán el crecimiento ordenado de las ciudades, caro anhelo de la población, evitando el desorden provocado por el crecimiento por "parches" sobre todo en la mancha metropolitana de Monterrey.

Esta zonificación secundaria, igual que la primaria, deberá planificarse en mapa diverso al de la zonificación primaria, como capas digitalizadas de información del sistema y deberá registrarse en el Centro de Información Geográfica mencionado.

Artículo 19.- Las áreas urbanizadas o urbanizables que no sean de conservación, se definirán mediante la mezcla de usos habitacionales, comerciales y/o servicios, y de trabajo, pues estos se consideran compatibles y complementarios, siempre y cuando no afecten la salud, seguridad, patrimonio o integridad de las personas, como condición y obligación a cumplir por el solicitante, de lo contrario, se sujetarán al artículo 834 del Código Civil para evitar el mal uso de los predios o construcciones por tratarse de un asunto entre particulares y además, como respeto a el interés común, que no rebasen la capacidad de las redes o tomas domiciliarias de los servicios de agua, drenaje o energía eléctrica, en cuyo caso, se estará a lo marcado en la fracción VI del artículo 34 de este mismo ordenamiento, con el objeto de evitar la saturación de las redes o tomas individuales de cada lote, al condicionarse los cambios de uso de suelo o el aumento de las densidades por medio de estas disposiciones, las que evitan que se intenten discrecionalmente los cambios de uso y las densidades.

Las densidades estarán sujetas a las mismas condiciones expuestas en el párrafo anterior. Por medio de este procedimiento, se regulan los cambios de uso de suelo pero evitan los amparos, pues el dispositivo cumple el postulado que reza que es primero el interés público que el individual, cuando se enfrentan ambos derechos y no quedan al arbitrio o discrecionalidad de la autoridad como ha estado hasta ahora.

En el caso del tráfico (hoy movilidad) se deberá elaborar un estudio de impacto vial por si se rebasara la capacidad de servicio del nivel F, lo cual obligaría a proponer una solución vial alterna en la zona de influencia como parte del estudio.

Las alturas de los edificios no se limitarán, serán una resultante del diseño específico de cada caso para evitar las sombras constantes arrojadas a otras edificaciones o a la propia generadora de ellas.

Los equipamientos se preverán conforme a los planes sectoriales de cada ramo, y en razón de que los usos de estos se consideran como compatibles, podrán ser ubicados en los predios que resulten idóneos mediante la adquisición de estos por las entidades encargadas de desarrollarlos, por lo cual deberán ser previstos los recursos económicos necesarios para estos efectos.

Los estacionamientos para los automóviles, que genere cada desarrollo o construcción, deberán ser considerados dentro del predio a desarrollar o construir y será responsabilidad de los desarrolladores o de los propietarios, con la excepción de los previstos en las áreas

previstas con lotes comerciales de los fraccionamientos que los contemplen.

Artículo 20.- En los fraccionamientos con lotes comerciales/servicios se permitirá en un carril de las calles el estacionamiento temporal en línea y con costo (parquímetros) .

Capítulo segundo
De los programas de desarrollo urbano

Artículo 21.- Programa (antes Plan) Estatal de Obras Públicas de Infraestructura y Equipamiento, el cual es elaborado y aprobado por el Gobernador por medio de la instancia correspondiente dentro del primer año calendario del período de gobierno, el cual debe de contar con:

- I. Los proyectos estatales de infraestructura vial pública de enlace entre ciudades y/o intermunicipal; en el caso de áreas conurbadas, que son las que tienen una continuidad territorial urbanizada de dos o más municipios o metropolitana, se hacen en forma conjunta y coordinada entre el gobierno del Estado y los municipios involucrados, de los que se deberá considerar todo el territorio municipal y se contará con la asistencia del nivel federal, considerando a el área metropolitana como una sola ciudad, con su debida justificación.
- II. Los proyectos estatales de obra para el abasto y servicios
- III. Los proyectos de equipamiento público estatal de Salud, de Seguridad, de Educación, de Recreación y de Deporte., Vivienda, Transporte y demás emanados de las leyes respectivas que contemplen los planes sectoriales, derivados del Plan Estatal de Desarrollo, el cual marca al desarrollo urbano como otro de lo sectores, por lo cual los planes sectoriales al tener la misma jerarquía, deben de contemplar sus propios planes que se conformarán con los términos de referencia y contenido formulados y aprobados por cada sector a petición del Gobernador del Estado.
- IV. La regionalización del territorio estatal en función de la homogeneidad de la fisiografía y de las cuencas hidrológicas e influencia económica.

Artículo 22.- Programa Municipal de Infraestructura Vial de Municipio no conurbado, el cual es elaborado por el Municipio y aprobado por el Ayuntamiento dentro de los primeros seis meses calendario del período de gobierno y debe de contar con:

- I. Los proyectos de vialidad primaria y colectora del Municipio, con su justificación y su respectiva memoria descriptiva, que no sean intermunicipales.
- II. Los proyectos de las áreas para parques y jardines, con su respectiva memoria descriptiva.
- III. El área de estudio será la definida por el Ayuntamiento.
- IV. Los términos de referencia y su contenido serán propuestos por el municipio y aprobados por su cabildo, con el objeto de que se adapten a las condiciones específicas de cada uno y así lograr en los casos necesarios un esquema simplificado del programa.

Art.42 LGAHOTDU.

Artículo 23.- Programa Municipal de Conservación, el cual es elaborado por el municipio, conurbado o no, a través de la instancia correspondiente y aprobada por el Ayuntamiento, y debe contar con:

- I. Los proyectos de conservación de las áreas públicas delimitadas para esos efectos, sus memorias descriptivas y su presupuesto.
- II. Los proyectos de conservación de los edificios y espacios públicos, sus respectivas memorias descriptivas y su presupuesto.

Artículo 24.- Programa Municipal de Mejoramiento de las áreas públicas, el cual es elaborado por el municipio a través del la instancia correspondiente aprobado por el Ayuntamiento y debe contar con:

- I. Los proyectos de mejoramiento de las áreas públicas.
 - II. Los proyectos de mejoramiento de las redes de servicio o introducción de las mismas, en áreas ya ocupadas y regularizadas o por regularizar, donde no se disponga de ellas.
- En todos los casos de programas municipales, se deberá elaborar un proyecto y el presupuesto correspondiente para aprobación del Ayuntamiento, y someterlo al dictamen de congruencia de la instancia del estado en esta materia, que deberá evaluar solo lo correspondiente a su ajuste a la planeación superior. Art. 44 LGAHOTDU.

III. En los casos en que la promoción del mejoramiento sea de particulares, se deberá:

- a) Delimitar el área del proyecto, o del polígono de actuación.
- b) Convocar a los propietarios o residentes del área para su incorporación al proyecto mediante la formación de un fideicomiso que será el representante del proyecto ante terceros, por medio del cual se elaborará el alcance, diseño urbanístico/arquitectónico para definir la asignación de los usos del suelo resultantes del proyecto de origen para la prevención de la capacidad de las infraestructuras de servicios y vialidad, presupuesto, tipo de ejecución y aprobación de los interesados, para su registro en el municipio al que corresponda. Art. 41 Y 52 LGAHOTDU

Artículo 25.- Programas de Crecimiento. Estos pueden ser de cualquier tipo, y pueden tener áreas o lotes habitacionales unifamiliares o multifamiliares, comerciales o de servicios e industriales o mixtos con mezcla adecuada de ellos, o unifuncionales y se registran en la(s) instancia(s) municipal(es) que corresponda(n), con esas características y pueden ser desarrollados por particulares o por entidades públicas y son por:

- I. Fraccionamiento nuevo de la tierra, para incorporación a área urbanizada o para desarrollo autónomo, con intención de enajenación individual de cada lote o área privativa en el caso de los regímenes en condominio. Para desarrollar la tierra por fraccionamiento, se debe cumplir con las siguientes obligaciones básicas:
 - a) Los lotes resultantes deben tener un frente mínimo de 6.00 mts.
 - b) En los fraccionamientos por áreas privativas en el caso de los condominios horizontales, estas áreas serán consecuencia del acomodo o sembrado de ellas en el predio objeto del fraccionamiento.
 - c) En las áreas con lotes habitacionales, las calles de un solo sentido de tráfico con un solo carril, deben tener un mínimo de 12.00 mts. de ancho, incluidas las banquetas; las de doble sentido de tráfico de un solo carril por sentido, deben tener un mínimo de 18.00 mts. de ancho, incluidas las banquetas, salvo en montaña cuando la pendiente de dichas calles (no del terreno, pues no hay modo técnico de

fijar una pendiente en estos por su conformación física con diferentes pendientes dentro del lote) resulte mayor o igual al 45%, que serán de 8.00 mts. incluidas las cunetas (las calles se hacen de menor ancho, para lograr cortes del terreno con menor pendiente) y la capa superficial del pavimento con acabado rugoso.

- d) En las áreas con lotes comerciales o de servicios, los anchos de las calles deberán tener un carril más de lo señalado para estacionamiento en línea.
- e) En las calles con lotes para industria no peligrosa, los anchos de las calles serán resultado de un estudio de impacto vial. En los casos de industria riesgosa, se necesitará además contar con un área de salvaguarda emanada de un estudio de análisis de riesgo, de tal suerte que los efectos se den sean dentro de esa área que deberá pertenecer al mismo predio donde se origine el riesgo.
- f) Las áreas de cesión al Municipio son: el 17% del área vendible habitacional que debe estar "dentro" de polígono a desarrollar y se destina a áreas verdes; las calles pasan a ser del dominio público, en el área vendible comercial o de servicios, es del 7% igual que en el área industrial, que deberá ser área de amortiguamiento con respecto a los lotes de otro tipo. En el caso de los desarrollos en régimen de condominio, el área verde debe ser el 15% del área vendible; en ese caso, se incluyen dentro de esa área, las calles internas que son la parte alícuota del condominio y por lo tanto son enajenadas y no se ceden a municipio. Las áreas verdes derivadas del régimen en condominio deben tener acceso en forma directa e independiente del resto del polígono.
- g) La introducción de las redes de servicios como agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica, gas, teléfono, y cable visión de las que se debe dejar una toma domiciliaria por lote. En el caso de los lotes de origen habitacional, se debe dejar una toma domiciliaria de cada servicio, cada 6.00 mts., independientemente de los tamaños de los lotes, para prever posibles subdivisiones o relotificaciones; en los lotes no habitacionales, la capacidad de las redes y tomas por lote preverán, además de la

densidad poblacional la carga o descarga de aparatos o máquinas herramienta.

- h) Cumplir con las especificaciones de accesibilidad para personas con capacidades diferentes, marcadas en la Ley de la materia.
 - i) Dar continuidad a las calles existentes que las unen a otros fraccionamientos, respetando, cuando menos, el mismo derecho de vía, además de prever la continuidad de la mancha urbana, con el proyecto cuando menos, de dos vías colectoras de doble sentido, con dos carriles por sentido como mínimo, que son la base de continuidad para el siguiente programa de crecimiento, que conecten con las vías primarias del Programa Municipal de Infraestructura vial o del Programa Estatal de Obras Públicas de Infraestructura Vial, por lo cual no habrá áreas o calles privadas, solo que el fraccionamiento ostente el régimen en condominio En todos los casos, las calles o avenidas deben destinar para el tráfico vehicular, el 75% del ancho de ellas y el 25% para banquetas y jardines, aún los fraccionamientos que tengan origen en una regularización y/o legitimación de la tenencia de la tierra. Los camellones son parte del área de cesión.
 - j) Pavimentar las calles y hacer los cordones de banqueta, mediante el contrato correspondiente con el Municipio.
 - k) Instalar el alumbrado público en base a las disposiciones y especificaciones del contrato con el municipio.
- II. Incorporación directa de predios sin fraccionar o construir, como ampliación de otro. En esta acción se debe de registrar y ceder a municipio, el porcentaje de la tierra vendible que le toque en función de cada uno de los fines habitacionales, comerciales /servicios o industriales en los que se divida el predio de la ampliación adjudicada al predio original ya urbanizado.
- III. Construcción nueva en predio no incorporado. Esta acción urbana se debe registrar, y contemplar en este caso, que se debe ceder al Municipio el mismo porcentaje que le toque dependiendo del fin a que se dedique del área vendible y las vialidades generadas. Si se trata de una industria peligrosa o contaminante, el predio debe de contar con el área de

salvaguarda necesaria para que el daño probable se de dentro del predio que ampara la construcción que origina el riesgo, definida como resultado de un estudio de impacto ambiental, en su modalidad de análisis de riesgo.

- IV. Las áreas de cesión para áreas verdes en los fraccionamientos con lotes industriales de bajo riesgo, se deberán ubicar como área de amortiguamiento entre esos lotes y los demás.
- V. Las áreas de cesión descritas en la fracción anterior, deberán tener 1,000.00 mts² como mínimo, de no ser así se deberán pagar en efectivo al municipio con base en un avalúo real catastral.

Artículo 26.- Toda la información geográfica contenida en los programas de desarrollo urbano, deberá ser registrada en el Centro de Información Geográfica y Territorial del Estado, que se crea para esos efectos, en los formatos que diseñe o formule dicho Centro, para la homologación de la información descrita.

TITULO CUARTO

Del registro de Programas de Crecimiento

Capítulo único

Artículo 27.- La solicitud para obtener el registro de los programas de Crecimiento, deben de contar para su tramitación con:

- I. Documentación que ampare la propiedad o posesión, libre de gravamen, del predio a desarrollar y acreditar el pago de las contribuciones catastrales, debidamente registradas en las instancias del Registro Público de la Propiedad y de la Dirección de Catastro respectivamente o la oficina equivalente en el Estado.
- II. Plano de ubicación georeferenciada del polígono, con curvas de nivel a 1.00 mts.
- III. Proyecto urbanístico con lotificación delimitada, calles con su nomenclatura, número de manzana y de lotes y áreas de cesión en el cuadro de áreas que corresponda. La modificación de las características originales de registro deben sujetarse a la fracción VI del artículo 34 de este dispositivo.

Artículo 28.- Una vez obtenido el registro, las obras a ejecutar están en condiciones de iniciarse. Este registro es condición indispensable, para que el desarrollador se presente ante las entidades o compañías prestadoras de los servicios para convenir o contratar con estas, el trazo y especificaciones de las redes correspondientes, las cuales, una vez ejecutadas, deben ser recibidas de conformidad por estas mismas entidades, que son las encargadas de suministrar el servicio y su mantenimiento.

Artículo 29.- El registro, es la base para elaborar el contrato de Obra Pública concesionada a particulares, en este caso al desarrollador o a quién éste contrate, en donde se fijan las condiciones y especificaciones de las calles, su pavimento y los cordones de banqueta, así como, las de las luminarias del alumbrado público, para lo cual, al contrato deben adjuntarse el plano de rasantes y el de ubicación de las luminarias. En el caso de los fraccionamientos en régimen de condominio, no existe contrato de obra pública concesionada a particulares, pues las calles, en éste régimen, son de los particulares, no del dominio público; en este caso, las especificaciones de construcción de las calles y cordones de banqueta, se solicitan al municipio, para ser cumplidas, si se quiere prever la reversión del régimen de condominio a fraccionamiento normal.

Artículo 30.- Una vez terminada la obra pública concesionada, se hace constar en el finiquito del contrato y se solicita el acto de entrega-recepción en el que se hace la entrega de la escritura de los terrenos de cesión del 17% del área vendible además del oficio donde se ceden las calles al Municipio, con la referencia del plano registrado, de conformidad por ambas partes. En este momento, los gastos por consumo y/o mantenimiento de las calles y el alumbrado, son por cuenta del Municipio.

En el caso de los regímenes en condominio el área verde es del 15% del área vendible, que es todo el polígono.

Artículo 31.- El acta de entrega recepción del fraccionamiento y el finiquito del contrato de Obra Pública Concesionada, son la base para solicitar a la Dirección de Catastro, la individualización de los expedientes catastrales por cada lote. En el caso de los regímenes en

condominio, el acta de entrega-recepción de las escrituras del área de cesión, será el acto previo para solicitar la individualización catastral.

Artículo 32.- Una vez terminado el proceso de individualización catastral, el desarrollador está en posibilidades de vender los lotes o en el caso de condominio, las áreas privativas con su parte alícuota de las calles.

TITULO QUINTO
Capítulo único
De las construcciones

Artículo 33.- Todas las construcciones o demoliciones, deberán ser registradas en el municipio ante la Secretaría correspondiente, para poder ser ejecutadas, mediante una solicitud de registro de las construcciones o de las demoliciones, que debe hacerse por escrito, anexando para la construcción, los planos solo del Proyecto Arquitectónico, y con el único objeto administrativo de cuantificar el área de construcción, que se considerará toda área que tenga techo, para lo cual se marcará en esos planos los volados o aleros con el objeto de comprobación vía aérea para efectos del cobro de derechos y como base del impuesto predial, por lo que se registrarán solo construcciones que impliquen metros cuadrados de construcción. En el caso de las demoliciones, se anexará un plano solo con el área a demoler, ya sea parcial o total, con el objeto administrativo de descargar del pago del predial, el área a demoler. En ambos casos se anexará además, el documento que demuestre el interés jurídico en el inmueble objeto de la construcción o la demolición y del comprobante de estar al corriente en el pago de sus impuestos prediales. Art. 60
LGAHOTDU

Artículo 34 .-Las construcciones de todo tipo, están sujetas solo a lo siguiente:

- I. Deben edificarse solo dentro del predio al que se tiene derecho, con las restricciones que marca solo el Código Civil, o las autorizaciones de otras autoridades que deban intervenir, como la Secretaría de Salud, en el caso de las construcciones de plantas de tratamiento de aguas residuales, transferencia de basura, rellenos sanitarios, servicios médico-forenses,

crematorios o capillas de velación, resguardo de animales o la Secretaría de la Defensa en los casos en que se necesite el uso de explosivos o instalación de polvorines o de la SEMARNAT, para control de la generación de polvos y emanaciones al medio ambiente o de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial/Secretaría de Energía, para atender la Norma Oficial Mexicana /NOM) en el caso de tanques estacionarios de almacenamiento de gas L.P., así como la Secretaría de Comunicaciones y Transporte para la instalación de antenas o torres de transmisión o radiofrecuencia, mismas que no deberán instalarse sobre otra construcción, por comprometer la estabilidad estructural de lo existente, pues lo va a someter a cargas no previstas. En el caso de las estaciones de distribución de gasolina, no se necesita autorización especial, pues al cumplir con las normas de instalación aprobadas internacionalmente que exige hoy Petróleos Mexicanos y posteriormente también las compañías que suministren el producto, no se consideran instalaciones de riesgo, pues las compañías citadas, verifican que las instalaciones cumplan con la normatividad, para surtir el producto.

II Deben respetar las normas de la Ley de Prevención de Incendios. Art. 64 y 65 de la LGAHOTDU

III Deben de cumplir con lo establecido en la Ley para personas con capacidades diferentes

IV El responsable directo de la construcción y del trámite ante la autoridad, es el propietario o poseedor del inmueble. Si el trámite lo lleva a cabo un intermediario, ésta debe contar con el poder específico para ello. Para efectos de la construcción no se necesita firma de ningún profesional de la Arquitectura o de la Ingeniería Civil, según el artículo 2508 del Código Civil, salvo que el propietario haya deslindado su responsabilidad en uno de ellos.

V El estacionamiento para los vehículos que genere la construcción, debe ubicarse dentro del mismo predio, salvo el caso del carril extra en las calles de un área de lotes comerciales/servicios de un fraccionamiento nuevo y no se impondrá ninguna restricción o número de cajones.

VI Todas las construcciones nuevas o adaptación de las existentes, salvo las de una sola casa habitación en un solo lote, deben anexar a la solicitud de registro, la constancia de las entidades prestadoras de los servicios, de aceptación de no ser necesario

modificar las instalaciones que suministran el servicio o si fuera el caso, el convenio de aceptación del solicitante de llevar acabo a su cargo las modificaciones que le sean requeridas a las instalaciones de los mencionados servicios para evitar su saturación, o en su defecto, la imposibilidad de modificar las instalaciones, lo cual lo hace inviable.

VII Estudio de análisis de riesgo en zonas de alto riesgo o inestabilidad de suelos y sus medidas de mitigación o estabilización de suelos, estudio del que resultará el área de salvaguarda, que debe ser la necesaria para que los daños probables ocasionados por algún incidente o accidente, se mantengan dentro del área del predio que genere el riesgo. Art.66 Y 68 de la LGAHOTDU.

TITULO SEXTO

De la Planeación del Espacio Público

Capítulo único

Título Octavo LGAHOTDU

Artículo 35.-El Plan o Programa del espacio público es un elemento básico de alta prioridad en la planeación urbana que deberán elaborar, aprobar y administrar los municipios y el Estado en sus niveles correspondientes, que deben contener lo siguiente:

Nivel Municipal:

I. Características Básicas

- a) Se hace por programas específicos: vialidades, áreas verdes para parques y jardines, pasos peatonales, áreas deportivas.
- b) Define la infraestructura vial necesaria; acceso controlado, flujo continuo, principales, colectoras y así se definen las áreas probables para mejoramiento y crecimiento
- c) Dotación de nuevas áreas por incorporación de nuevos fraccionamientos o desarrollos integrales.
- d) Preservación en áreas urbanizadas.

II. Características Complementarias

- a) Mejorar la localización en relación a su función
- b) Definir su defensa y mantenimiento
- c) Continuidad y alternativas para la movilidad
- d) Adaptación a diferentes densidades
- e) Bases para la ocupación temporal

III. Características Operativas

- a) El interés público prevalece sobre el particular
- b) Accesibilidad universal

- c) Es inalienable
- d) No puede ser destinado a otros usos
- e) Reglamentación municipal para su uso y disfrute
- f) Distancias peatonales
- g) Trazo de vialidades que aseguren el aforo futuro
- h) Enlaces municipales: definición de áreas para continuidad y estrategias para su incorporación al dominio público

Nivel estatal:

- a) Enlace entre ciudades: áreas para parques estatales
- b) Enlaces intermunicipales: definición de áreas para dar continuidad y estrategias para su incorporación al dominio público

Los planes descritos, contendrán el inventario actual, el diagnóstico, las estrategias para su ejecución y las acciones que correspondan a cada planteamiento descrito.

TITULO
SEPTIMO
 De las disposiciones generales
 Capítulo primero
 De las solicitudes

Artículo 36- En todos los casos, el tiempo de respuesta de las autoridades a las solicitudes de los particulares, es de máximo 30 días hábiles contados a partir de la recepción de dichas solicitudes, aún sean para comunicar problemas de trámite, corrección o faltantes de documentación.

Artículo 37- En todos los casos, las respuestas a las solicitudes deben ser mediante acuerdo por escrito y en su caso con copias selladas y firmadas de los planos arquitectónicos o urbanísticos anexos a las solicitudes. Para efectos de transparencia y rendición de cuentas, a solicitud de parte interesada que no sea el propietario, el municipio deberá otorgar copia solo del escrito de recepción o aprobación del registro, definiendo a los planos como documentos reservados por razones obvias. Art.58 LGAHOTDU

Artículo 38- En los casos en que no proceda el registro solicitado, se deben motivar y fundamentar en derecho, las causas de la improcedencia en el acuerdo respectivo.

Artículo 39- De intentarse de nuevo las solicitudes rechazadas, deben subsanar las causas de la improcedencia, haciendo referencia al acuerdo anterior donde se desecha la solicitud, como vía de recurso de revisión.

Artículo 40- En el caso de que no convenga la resolución de la autoridad, el solicitante tiene tanto la vía de la justicia administrativa para exigir o impugnar dicha resolución o mediante el juicio de amparo. No está obligado a salvar el recurso de revisión ante la misma sede administrativa. Si la autoridad es omisa en el tiempo de resolución, el superior jerárquico está obligado a dar respuesta en las siguientes 24 horas contadas a partir de la queja o aviso que el solicitante haga valer ante la autoridad, sin perjuicio de la pena prevista en la Ley de Responsabilidades de los Funcionarios Públicos del Estado de Nuevo León.

Artículo 41- La transferencia de los derechos de la solicitud o del registro, debe ser solicitada a la misma autoridad ante la que se lleva el trámite de registro o el registro mismo y procede solo si no afecta a terceros.

Artículo 42- La legalidad de la documentación requerida por la autoridad al particular o a otra entidad de gobierno, es responsabilidad de los solicitantes o de la entidad oficial correspondiente.

Capítulo segundo De las suspensiones y revocaciones

Artículo 43- La ilegalidad de la documentación requerida por la Ley o si se suscita una controversia judicial entre particulares por la autenticidad de la documentación o la tenencia de la tierra, son causas para la suspensión del trámite de la solicitud y releva a la autoridad de responder en los tiempos previstos en esta Ley, en tanto no cause estado la resolución judicial de la controversia, la cual debe ser notificada a la autoridad.

Artículo 44- La suspensión o clausura de una obra en ejecución ya registrada o no, debe ser producto de la resolución de un juicio, ya sea civil, penal, o del contencioso-administrativo.

Artículo 45- Cuando es la autoridad administrativa, la que intenta la acción de suspensión o clausura, ésta lo debe hacer por medio de la demanda correspondiente ante el tribunal de lo contencioso-administrativo, previa notificación de apercibimiento por escrito al interesado, en donde se le otorga el derecho de audiencia dando un plazo perentorio de cinco días hábiles para atender la causa. Si esta no se subsanara, se dará inicio a la demanda que corresponda por parte de la autoridad ante el tribunal de justicia administrativa, considerando a este procedimiento como de trámite sucesivo.Art.60, fracc.VII

Las causales de suspensión administrativa son:

- I. Falta de registro
- II. Incumplimiento de lo establecido en los planos del registro correspondiente.
El incumplimiento de las fracciones anteriores, trae aparejada una multa en los términos del artículo 21 Constitucional, además de la obligación de regularización del registro correspondiente, mediante el pago de los derechos correspondientes. Art. 52 fracc. VI LGAHOTDU
- III. Riesgo inminente justificado, en base a dictamen de un perito con cédula profesional vigente, en Ingeniería Civil o Arquitectura, solicitado por la autoridad al propietario del inmueble objeto de la acción, dando un plazo de 24 horas para que sea nombrado el perito por el propietario y en rebeldía, debe ser contratado por la autoridad con cargo al propietario, debiendo ser un profesional independiente y no estar bajo la dirección y dependencia de ninguna institución, ya sea autoridad de gobierno o académica; en el primer caso por razones obvias como el conflicto de intereses y estar prohibido por Ley y en el segundo caso, porque las instituciones no pueden ser peritos ni admitir responsabilidades que le acarreen las personas empleadas por la institución académica, como es el caso de el tan socorrido Instituto de Ingeniería Civil de la Facultad de Ingeniería Civil de la Universidad Autónoma de Nuevo León (UANL), que además no puede, pues su estructura orgánica lo considera un Instituto de Investigación Científica y

Profesional para apoyo de los estudiantes y docentes de la Facultad de Ingeniería Civil de la UANL y cuya misión es prestar servicios a la comunidad, no a la autoridad. La Ley de Profesiones del Estado de Nuevo León, en su artículo 41, considera a los Colegios de Profesionales, como coadyuvantes de la autoridad, por lo que es a estos a los que se les puede solicitar el o los profesionales que estén registrados en el Colegio correspondiente en la especialidad necesaria en cada caso, institución ésta, El Colegio que al ser una asociación civil gremial (AC), tiene socios o agremiados, no empleados que estén bajo ninguna dirección ni dependencia. El dictamen es solo para efectos de la suspensión.

Artículo 46- La suspensión es levantada al subsanarse o atenderse la causa que la motivara y debe ser solicitada al Juez que lleva el caso.

Artículo 47- La revocación de un registro procede cuando éste se logre por falsificación o alteración de los documentos requeridos o por falsedad en las declaraciones de la solicitud. Esta revocación debe ser sancionada por el tribunal de lo contencioso-administrativo, como resolución a la demanda correspondiente interpuesta por la autoridad, en contra del titular del registro, quién en dado caso, debe demoler lo construido, para que no se afecte la calidad del predio.

Capítulo tercero De la inspección y vigilancia

Artículo 48- La inspección y vigilancia del cumplimiento de las acciones que ampara esta Ley, se debe hacer conforme lo determine un reglamento interno que el Ayuntamiento debe elaborar, aprobar y administrar dentro de lo que marca esta Ley y la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Artículo 49- La ciudadanía debe ser coadyuvante de la autoridad, en la inspección y vigilancia en el cumplimiento de ésta Ley, ya sea por parte de la autoridad o de los particulares, para lo cual se debe levantar una queja por escrito dirigida a la autoridad, misma que debe ser recibida por ésta y recibir respuesta en la misma forma, en un término no mayor a 30 días hábiles.

Artículo 50- Cuando la respuesta de la autoridad a la ciudadanía no esté de acuerdo con las inquietudes expuestas, esta misma ciudadanía tiene la opción de recurrir a los tribunales, ya sea el de Justicia Administrativa en el caso de que la queja haya sido contra la autoridad, o los tribunales civiles o penales en su caso, si la queja es entre los particulares.

Capítulo cuarto
De las sanciones a los servidores públicos

Artículo 51.- Las faltas al cumplimiento de esta ley por parte de los servidores públicos serán sancionadas conforme a la Ley de Responsabilidades de los Servidores públicos del Estado de Nuevo León.

Artículo 52 .- Las omisiones en los casos de resolución de solicitudes fuera de tiempo, implica el resarcimiento de los costos económicos por daños y/o perjuicios al solicitante afectado, con base en la responsabilidad subsidiaria de la autoridad en relación con el servidor público.

TITULO OCTAVO
De las reglamentaciones municipales
Bases Generales
Capítulo único

Artículo 53,- En base al inciso i) segundo párrafo de la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los Municipios expedirán los reglamentos y disposiciones **administrativas** (no técnicas ni limitantes del dominio) que fueren necesarias, las que a continuación se enlistan:

I. Reglamento para la tramitación del registro de acciones urbanas.

- a) Integración del expediente de registro, su documentación y número de control para su identificación. Número de copias.
- b) Definir o diseñar el o los formatos de los planos exigidos y la información requerida en ellos
- c) Tipo de comprobante de pago al corriente del impuesto predial.
- d) Comprobante de pago de derechos
- e) Formato de solicitud de registro en donde el propietario reconoce

y acepta su responsabilidad de la acción urbana solicitada

f) Descripción del procedimiento.

II. Reglamento para la etapa de ejecución de las construcciones

- a) Seguridad interna y externa de la obra
- b) Permisos de ocupación temporal de la vía pública con materiales de construcción o equipo móvil o mecánico
- c) Coordinación con la Secretaría de Movilidad para definir señalización

III. Reglamento interior para la inspección y vigilancia de las acciones urbanas

- a) Características e identificación del personal adscrito
- b) Protocolos para los distintos casos de participación de los inspectores.

TRANSITORIOS

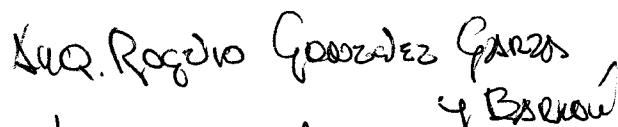
Primero- Esta Ley entra en vigor el día siguiente al de la publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Segundo- Esta Ley abroga la anterior en su totalidad y las disposiciones municipales que se opongan a ella.

Protesto lo necesario



Arq. Paulino Decanini Terán


y Bernal

Monterrey N.L. a 1 de Agosto de 2017

Explicaciones



Anexa C.D.