



**ama**



**H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN  
LXXIV LEGISLATURA  
P R E S E N T E . -**

**CLARA LUZ FLORES CARRALES, MAURICIO FERNÁNDEZ GARZA, FRANCISCO R. CIENFUEGOS MARTÍNEZ, VÍCTOR OSWALDO FUENTES SOLÍS, ADRIAN EMILIO DE LA GARZA SANTOS, OSCAR ALBERTO CANTÚ GARCÍA, CÉSAR ADRIÁN VALDÉS MARTÍNEZ, HÉCTOR ISRAEL CASTILLO OLIVARES, HERIBERTO TREVIÑO CANTÚ, JAVIER CABALLERO GAONA y JOSÉ SANTIAGO PRECIADO ROBLES,** en nuestro respectivo carácter de **PRESIDENTE MUNICIPAL DE GENERAL ESCOBEDO, SAN PEDRO GARZA GARCÍA, GUADALUPE, SAN NICOLÁS DE LOS GARZA, MONTERREY, APODACA, GARCÍA, SANTA CATARINA, CIUDAD BENITO JUÁREZ, SANTIAGO Y CADEREYTA JIMÉNEZ, NUEVO LEÓN,** acudimos ante esta Soberanía para someter a su consideración la siguiente iniciativa de **REFORMA POR MODIFICACIÓN, ADICIÓN Y DEROGACIÓN DE DIVERSOS ARTÍCULOS DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.** Lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los artículos 68 y 69 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, así como lo contemplado en los numerales 102 y 103 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León. Fundando la propuesta en la siguiente:

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos determina fundamentalmente los principios rectores de la convivencia social y de la distribución de la riqueza nacional; señala también los principios fundamentales y la forma de gobierno dentro de la estructura federal del Estado Mexicano y la manera en que se articularan los distintos niveles de gobierno; además define toda la estructura normativa y los criterios políticos conforme a los cuales los poderes públicos deben configurar el marco normativo que haga posible generar las condiciones propicias para el óptimo desarrollo humano, político, económico y social de todos y cada uno de los miembros de la sociedad y de la Nación misma en su conjunto; procurando con esto encauzar la conducta de los representantes de los poderes públicos y de cada uno de los miembros de la comunidad nacional, en pro de la consecución de los fines que ahí se establecen, que pueden sintetizarse de manera sencilla en la obtención del bien común.

En este sentido, el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que la Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana.

En consecuencia, dicha porción normativa dispone que deberán dictarse las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; entre otros fines.

Sin embargo, al meditar en la facultad prevista en la Constitución General para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; destaca que también la Constitución Política Federal establece los ámbitos de competencia de los tres niveles de gobierno que reconoce, de los Poderes de la Unión y de las Entidades Federativas, así como de las autoridades municipales.

En este sentido es importante advertir que nuestra carta fundamental ha constituido claramente al Municipio como un tercer nivel de gobierno, adicional al ámbito del Gobierno Federal y de los Gobiernos de las Entidades Federativas, con un conjunto de atribuciones y facultades propias para la satisfacción de los intereses que corresponde tutelar, dada su especial función y ubicación en el contexto constitucional y la intención de que sea el primer nivel de contacto entre la autoridad y los miembros de la comunidad





Ahora bien, siendo el Municipio un nivel de gobierno claramente diferenciado de los Gobiernos Federal y Estatal, el conjunto de atribuciones y facultades que le corresponden como tal conforme a la constitución y a la ley, se dividen en aquéllas que éste puede ejercer con total autonomía, por ser propias y exclusivas, y en aquéllas que se ejercen de forma concurrente por disposición constitucional, dada la materia sobre la que versan, pero donde no obstante dicha concurrencia tienen incluso reservado un ámbito competencial propio que les concede cierto margen de libertad en la configuración normativa de sus ordenamientos jurídicos y en la gestión de los asuntos públicos que corresponden a la administración municipal.

En ese orden de ideas es importante señalar que una de las materias donde concurren los tres niveles de gobierno es el de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano; donde el Poder Constituyente delegó al Congreso General de los Estados Unidos Mexicanos el ejercicio de la función constitucional consistente en la distribución de competencias específicas en cada uno de los tres órdenes de gobierno federal, estatal y municipal, lo que debe realizar según los principios establecidos en el artículo 115 constitucional.

Al respecto es importante destacar el criterio que la Suprema Corte de Justicia de la Nación sostuvo respecto a las facultades concurrentes en materia de asentamientos humanos, al resolver las controversias constitucionales 94/2009, 99/2009 y 100/2009, promovidas por los Municipios de San Pedro Garza García, Santa Catarina y San Nicolás de los Garza, todos del Estado Nuevo León, respectivamente; donde estableció que si bien la materia de asentamientos humanos es de carácter concurrente y que las competencias de la Federación, los Estados y los Municipios se establecerían a través de una ley general, **la concurrencia en esta materia tiene la particularidad de que desde la Constitución Política Federal se delinean ciertos principios de división competencial, además de fijar algunos elementos materiales y mandatos de optimización, que deben guiar la actuación de los órganos legislativos y ejecutivos de los distintos niveles de gobierno.**

Lo anterior permite comprender que la libertad del Congreso de la Unión para ejercer la facultad delegada por el Poder Revisor para distribuir las competencias de la Federación, de los Estados y los Municipios, se encuentra restringida por los referidos principios de división competencial y la función política que desarrollan cada uno de esos ámbitos de gobierno.

Es de destacar también que en la exposición de motivos de la iniciativa de reforma constitucional a los artículos 27, 73 XXIX-C y 115 nuestra Constitución Política Federal en materia de asentamientos humanos y desarrollo urbano, del seis de febrero de mil novecientos setenta y seis, se puede advertir el reconocimiento expreso de que era necesario que las acciones de los ayuntamientos, gobiernos estatales y del propio gobierno federal, **se dieran de acuerdo con las competencias que la Constitución General de la República les confería**, respondiendo a objetivos comunes en el marco de una visión de conjunto de la problemática urbana.

En ese sentido destaca que una de las premisas de que partió esa iniciativa de reforma constitucional, era que en los sistemas federales, lo que determina el conferirle al Gobierno Federal una competencia, es la trascendencia nacional de una materia cuya atención rebasa el ámbito de una Entidad Federativa en lo particular; y que ese es el criterio que sigue nuestra constitución política federal.

En la iniciativa de reforma constitucional se expuso, además, que bajo el sistema de distribución vigente en aquella época y del criterio general de "trascendencia nacional", al gobierno federal correspondían facultades que se interrelacionaban con la materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano; señalando como algunos ejemplos de ellas, las correspondientes a la tenencia de la tierra, agua, bosques, contaminación ambiental, vías generales de comunicación, energía eléctrica, promoción económica e inversiones públicas de la Federación.

Se dijo también en esa exposición de motivos (y esto es muy importante subrayarlo) que la necesidad de establecer la concurrencia como principio de estructura jurídica, de organización política o de articulación de competencias de los órganos de tres distintos ámbitos de gobierno en la regulación del fenómeno urbano, era la multiplicidad de elementos y de competencias que incidían en ese fenómeno: por consiguiente en esa exposición se precisó que lo que llevaba en



esa iniciativa a proponer esta forma de articulación entre los tres niveles de gobierno (conurrencia), era la necesidad de encontrar nuevas formas de colaboración de las Entidades Federativas entre sí, y de éstas con la Federación, como única forma de ser congruente al federalismo, dentro de un cauce de responsabilidad institucional compartida. Esta premisa fundamental se trató de justificar afirmando que sólo la acción compartida entre la Federación y los Estados, permitiría una acción intergubernamental de amplia comunicación que dé atención al problema de manera integral.

Fue bajo esas consideraciones que en la exposición de motivos de la iniciativa de reforma constitucional de 1976 se justificó la propuesta de adicionar con dos fracciones al artículo 115 constitucional; en la primera de dichas fracciones (fracción IV), para los efectos de la reforma al párrafo tercero del artículo 27 de la propia Constitución, **se reafirma la facultad de los Estados y de los Municipios para que dentro del ámbito de sus competencias expidan las leyes, los reglamentos y las disposiciones administrativas que correspondan a la observancia de la ley general de la materia**; en la segunda se prevé la posibilidad y se establecen los mecanismos de solución para que en forma coordinada la Federación, las Entidades Federativas y los Municipios planeen y regulen de manera conjunta el desarrollo de los centros urbanos de población que estando situados en territorios municipales de dos o más entidades federativas formen o tiendan a formar una continuidad geográfica.

En este punto es importante destacar que en ninguna parte de la exposición de motivos antes mencionada aparece que la mezcla irrestricta de usos del suelo y/o la densificación incondicionada de construcciones en los centros de población constituyan temas de "trascendencia nacional", que deban ser abordadas y reguladas directamente por los órganos que integran el gobierno federal.

En ese contexto constitucional se inscribe la publicación en el Diario Oficial de la Federación, el 28 de noviembre del año 2016, de la nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano, expedida por el Congreso de la Unión, donde se establece, entre otras cosas, lo siguiente:

- Determina un nuevo significado para la acción de zonificación, como la determinación de las áreas que integran y delimitan un territorio, sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos de suelo y destinos, así como la delimitación de las áreas de crecimiento, conservación, consolidación y mejoramiento.
- Señala que la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, centros de población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública: derecho a la ciudad, equidad e inclusión, derecho a la propiedad urbana, coherencia y racionalidad, participación democrática y transparencia, productividad y eficiencia, protección y progresividad del espacio público, resiliencia, seguridad urbana y riesgos, sustentabilidad ambiental, accesibilidad universal y movilidad.
- Señala cuáles son los temas de interés metropolitano.
- Prevé los mecanismos e instrumentos para lograr la eficaz gobernanza metropolitana, para asegurar la acción coordinada institucional de los tres órdenes de gobierno y la participación de la sociedad, a través de una comisión de ordenamiento metropolitano o de conurbación, y de un consejo consultivo de desarrollo metropolitano.
- Establece un modelo de desarrollo urbano basado en la consolidación y densificación de los centros de población y en la mezcla de usos de suelo.
- Para lo anterior señala que en las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades, mientras que en las zonas que no se determinen de conservación se considerarán compatibles y 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.
- También indica que 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; bajo el entendido de que los promotores o desarrolladores deberán asumir el costo incremental de recibir estos servicios y de que 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.
- Asimismo señala que se deberá garantizar la consolidación de una red coherente de vialidades primarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad



- Dispone que la legislación local, en las materias objeto de esta Ley, establecerá los requisitos para las autorizaciones, licencias o permisos de uso del suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones, condominios y para cualquier otra acción urbanística.
- Indica que la legislación local deberá definir los casos y condiciones para la suspensión y clausura de las obras en ejecución, que, en todo caso, deberán ser producto de resolución judicial.
- Establece que la legislación local deberá contener las estrategias de gestión integral de riesgos, incluyendo acciones de prevención y, en su caso, de reubicación de asentamientos humanos, así como acciones reactivas tales como provisiones financieras y operativas para la recuperación; y en general, promover las medidas que permitan a las ciudades incrementar su resiliencia.
- Precisa que las políticas de movilidad deberán asegurar que las personas puedan elegir libremente la forma de trasladarse a fin de acceder a los bienes, servicios y oportunidades que ofrecen sus centros de población; así como que las políticas y programas para la Movilidad será parte del proceso de planeación de los Asentamientos Humanos.
- Establece que deberá promoverse 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.
- Prevé que la creación, recuperación, mantenimiento y defensa del espacio público para todo tipo de usos y para la Movilidad, es principio de dicha ley y una alta prioridad para los diferentes órdenes de gobierno, por lo que en los procesos de planeación urbana, programación de inversiones públicas, aprovechamiento y utilización de áreas, polígonos y predios baldíos, públicos o privados, dentro de los centros de población, se deberá privilegiar el diseño, adecuación, mantenimiento y protección de espacios públicos, teniendo en cuenta siempre la evolución de la ciudad.
- Dispone que las leyes locales establecerán las disposiciones tendientes a que los planes y programas de desarrollo urbano que implementen acciones de densificación, garanticen una dotación suficiente de espacios públicos por habitante y conectividad con base en las normas aplicables, por medio de la adquisición y habilitación de espacios públicos adicionales a los existentes dentro del polígono sujeto a densificación.
- Establece que un plazo de un año contado a partir de la entrada en vigor del decreto de expedición de la ley en comento, las autoridades de los tres órdenes de gobierno deberán crear o adecuar todas las disposiciones legales y reglamentarias relacionadas con los contenidos de este instrumento.
- Dispone también que en un plazo de dos años contado a partir de la entrada en vigor del mismo decreto de expedición de dicha ley, se formularán o adecuarán los planes y programas de desarrollo urbano de los centros de población mayores a cien mil habitantes, así como los planes nacional, estatales y metropolitanos, incluyendo todos los nuevos instrumentos de gestión a los que alude dicha ley.

Ante el mandato establecido en los Artículos Transitorios Tercero y Quinto del Decreto por medio del cual se expidió la nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Asentamientos Humanos, se ha tornado necesario revisar la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León vigente, para determinar los aspectos que requieren ser armonizados con la citada ley general y, en su caso, proponer la reforma correspondiente.

En la Asociación Metropolitana de Alcaldes del Estado de Nuevo León nos hemos propuesto coadyuvar con el Congreso del Estado de Nuevo León en la tarea de revisar la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León vigente, para determinar los aspectos que requieren ser armonizados con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano, a fin de proponer la reforma de aquellas disposiciones que se relacionan con los temas que resultan novedosos de la mencionada legislación general, en comparación con la anterior Ley General de Asentamientos Humanos, hoy abrogada.

La intención de coadyuvar con esta LXXIV Legislatura, se hace bajo la premisa de que la armonización de la legislación estatal con la nueva Ley General de Asentamientos Humanos puede realizarse sin vulnerar la esfera de atribuciones constitucionales de los Municipios, modulando –bajo una interpretación conforme– la aparente amplitud o notoria ambigüedad de las disposiciones de dicha normativa general, bajo los postulados constitucionales básicos de federalismo, democracia y libertad, que permiten a los Estados y Municipios darse sus propias normas para regir las relaciones sociales de los miembros de las comunidades que habitan en el Estado y Municipios, protegiendo el más sano ejercicio de los derechos individuales para pronunciar una convivencia social pacífica y armónica.



En ese orden de ideas, en esta iniciativa de reforma a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León vigente, se tratan de abordar de manera integral los temas de zonificación, mezcla de los usos del suelo, densificación, alturas de las edificaciones y movilidad, bajo el paradigma de lograr construir ciudades más compactas y eficientes, sin causar un detrimento en la calidad de vida de los habitantes; al mismo tiempo que se propone la forma en que, bajo esta nueva concepción, se deben regular los aspectos que presuponen o condicionan la posibilidad de reordenar y densificar un centro de población o algunas de sus zonas, como lo son la capacidad disponible de sus redes de infraestructura, de movilidad y de seguridad; esto sin perder de vista que la densificación de las áreas ya urbanizadas conlleva la necesidad de dotar de espacios públicos suficientes para garantizar el desarrollo integral de las personas mediante el acceso a espacios que provean áreas de esparcimiento o recreación y a los satisfactores de las necesidades cotidianas mediante los demás equipamientos urbanos cercanos a sus viviendas y centros de trabajo.

Por otro lado se propone adecuar las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano Estatal vigente que abordan los temas de riesgos naturales y antropogénicos, a fin de integrar la visión de resiliencia urbana, con el objeto de enfatizar que lo que se pretende lograr con la prevención de riesgos, es incrementar la capacidad de una comunidad para recuperarse ante la presencia o consumación de situaciones de riesgo.

Además se busca impulsar de manera firme y decidida la gobernanza metropolitana mediante la creación y fortalecimiento de las instancias y mecanismos de coordinación institucional entre los Presidentes Municipales de quienes formen parte de un área conurbada o zona metropolitana; además de prever la existencia de un organismo descentralizado profesional y autónomo como instancia técnica de consulta y apoyo para las tareas de planeación urbana a nivel metropolitano, con el propósito de privilegiar una visión conjunta y armónica de la realidad metropolitana; sin soslayar el respeto irrestricto a la autonomía municipal.

Al respecto, quienes integramos la Asociación Metropolitana de Alcaldes del Estado de Nuevo León, consideramos pertinente señalar que el Consejero Jurídico de la Presidencia de la República, al contestar las demandas de las controversias constitucionales promovidas por los suscritos en contra de la expedición de la nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano, expresó diversas consideraciones que permiten comprender el margen de libertad que tiene este Congreso del Estado de Nuevo León, para acoger las propuestas de reforma a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado actualmente en vigor; en la medida en que reconoce la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano incorpora elementos inéditos que las legislaciones locales tienen que dotar de contenido y efectos materiales, como en el caso de esta iniciativa de reforma ocurre en los temas de zonificación primaria y secundaria, así como de mezclas de usos del suelo, espacios públicos, aplicación de medidas de seguridad y sanciones por contravenir las disposiciones de la materia, estacionamientos.

Cierto, en los escritos de contestación a las demandas promovidas por quienes suscribimos esta iniciativa de reforma, el Consejero Jurídico de la Presidencia de la República, manifestó:

***“Aunado a lo anterior, la decisión de reformar una ley o expedir una nueva se encuentra en el ámbito de decisión y facultades que la Constitución General otorga al Congreso de la Unión; y las razones de orden técnico obedecen a que la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano incorpora elementos inéditos que las legislaciones locales tienen que dotar de contenido y efectos en materiales tales como:***

- *Definir y dar contenido al Ordenamiento Territorial;*
- *Reconocer y regular el fenómeno metropolitano y desarrollar los mecanismo para su gobernanza;*
- *Simplificar y fortalecer el Sistema de Planeación de los Asentamientos Humanos;*
- *Establecer la Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;*
- *Regular los Dictámenes de Congruencia como mecanismos vinculantes en los procesos de planeación;*
- *Reglamentar los elementos que fortalezcan la resiliencia de las ciudades y los asentamientos*



- Definir las normas y mecanismos que den prioridad a la creación, recuperación y mantenimiento de los espacios públicos;
- Establecer las normas mínimas relativas a la movilidad urbana;
- Definir los instrumentos y políticas para la gestión integral del suelo;
- Determinar las normas aplicables a la recuperación financiera de obras y servicios públicos urbanos;
- Promover la participación democrática y la gestión transparente de la función pública;
- Crear el Sistema de Información Territorial y Urbano;
- Definir las normas relativas a las denuncias ciudadanas;
- Fortalecer el régimen de sanciones, y
- En general, desarrollar las diversas herramientas de gestión urbana, entre otras: Institutos de Planeación, Observatorios ciudadanos, Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios, Reagrupamiento de predios, derecho a la información y de procuración de justicia en la materia.”

[...]

“Sobre la pregunta: ‘¿A qué espíritu obedece la intención de imponer un único modelo de desarrollo urbano a través de la expedición de la nueva LGAHOTDU?, la nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano **no impone un único modelo de desarrollo urbano**; por el contrario, responde a los reclamos y planteamientos en materia de derechos humanos que consigna nuestra Constitución, así como a los tratados internacionales que México ha suscrito en materia de derechos sociales, asentamientos humanos y urbanismo.”

[...]

“Sobre el cuestionamiento del Municipio sobre ‘¿Cuál es el motivo por el que los integrantes del Congreso de la Unión omitieron considerar de las Directrices Internacionales sobre la Descentralización y Fortalecimiento de las Autoridades Locales (aprobadas el 20 de Abril del 2007 y el 03 de Abril del 2009 por el Consejo de Administración del Programa de Naciones Unidas para Asentamientos Humanos ONU-Hábitat III), así como con la declaración de Quito sobre Ciudades y Asentamientos Humanos Sostenibles para Todos, derivada de la Conferencia de las Nacionales [sic] sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III), celebrada del 17 al 20 de octubre de 2016?

Al respecto, es de señalar que las Directrices Internacionales sobre Descentralizadas y Fortalecimiento de las Autoridades Locales están presentes en la nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en todos los temas: gobernanza y democracia a nivel local; facultades y responsabilidades de las autoridades locales y demás instancias de gobierno; y, recursos y capacidades financieras de las autoridades locales.”

[...]

“En su ocurso, el Municipio actor establecer [sic] la premisa de que están subordinados en todo momento a las autoridades federales, por ello mencionan lo siguiente: ‘¿Por qué razón se optó en la nueva LGAHOTDU por privilegiar un esquema de subordinación jerárquica de los Municipios y Estados al Gobierno Federal y no se buscó fortalecer y consolidar los principios constitucionales de solidaridad, colaboración, coordinación y subsidiariedad?’

En respuesta concreta, podemos decir que **se trata de una ley federalista, que define y armoniza las atribuciones de los tres órdenes de gobierno y privilegia que las disposiciones se dicten en el nivel más cercano a la población.**”

[...]





*“Aunado a ello, es de señalar que la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano constituye una ley federalista, que define y armoniza las atribuciones de los distintos órdenes de gobierno y **privilegia que las disposiciones se dicten en el nivel más cercano a la población, en atención a las facultades que se le han asignado a los Municipios.**”*

[...]

*“Por último, en cuanto al argumento del promovente en el sentido de que la nueva legislación impide que las autoridades administrativas competentes en la materia ordenen y ejecuten por sí y ante sí medidas de seguridad, como suspensiones o clausuras, o sanciones equivalentes, **ello es incorrecto**, puesto que la nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, **establece expresamente, por un lado, que los municipios tendrán la facultad de imponer sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de Desarrollo Urbano y Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios en términos de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, tal y como puede observarse del texto del artículo 11, fracción XIX, del propio ordenamiento impugnado:***

[...]

*Por otro lado, en los artículos, fracción XXV, y 60, fracción VII, de la Ley reclamada, se establece que **estará a cargo de las entidades federativas prever las medidas de seguridad y sanciones que procedan en relación con las autorizaciones, licencias o permisos relacionados con las diferentes acciones urbanísticas, en los siguientes términos:***

[...]

*En este orden, resulta evidente que **el Municipio actor incurre en un error** al afirmar que la nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano impide que las autoridades competentes en la materia ordenen y ejecuten las medidas de seguridad y sanciones conducentes, **pues tal posibilidad sí se encuentra contemplada en la misma, previéndose que su fijación corresponderá a las legislaturas de las entidades federativas.**”*

[...]

*“A partir de lo anterior, se desprende que el Municipio actor, en esencia, considera que el artículo 71, fracción III, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, es inconstitucional por establecer que las políticas y programas de movilidad deberán promover los usos de suelo mixtos y evitar la imposición de cajones de estacionamiento.*

*Además, de la lectura integral del Apartado G, en cuestión, se puede apreciar que el Municipio actor reitera argumentos que ya había expresado en su escrito de demanda, en apartados precedentes, en relación con el tema de flexibilidad de usos del suelo y la densificación de construcciones, por lo cual. A efecto de evitar repeticiones innecesarias, se remite a lo expuesto en los apartados respectivos.*

*Ahora bien, lo alegado por el Municipio actor es infundado, en atención a las siguientes consideraciones:*

*En primer lugar, se debe tomar en cuenta el texto preciso del artículo 71, fracción III, de la Ley impugnada, el cual se transcribe a continuación:*

[...]



De la lectura del artículo antes transcrito, podemos dilucidar que **la intención del Legislador Federal se encuentra encaminada a fijar parámetros generales** que deberán ser observados por los niveles de gobierno respectivos en la elaboración de las políticas y programas de movilidad.

En ese sentido, es claro que **el Congreso de la Unión no excedió de sus atribuciones constitucionales para establecer el marco general y la distribución de competencias** entre la Federación, entidades federativas, municipios y demarcaciones territoriales, en materia de asentamientos humanos y de desarrollo urbano, conferidas en los artículos 73, fracción XXIX-C, y 27, párrafo tercero, de la Constitución General.

**Ello se evidencia a partir del hecho de que la norma impugnada establece directrices para promover los usos de 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. Es decir, el Municipio realiza una incorrecta interpretación del contenido del artículo 71, fracción III, de la Ley combatida, toda vez que a su entender por medio del mismo la Federación prohíbe tajantemente la imposición de cajones de estacionamiento, situación que resulta inexacta, toda vez que el lenguaje empleado en dicha disposición permite interpretar que se trata de una directriz.**

[...]

**“En esta línea es claro que el Congreso de la Unión, en ejercicio de sus facultades constitucionales para distribuir la competencia que tendrá cada orden de gobierno en materia de asentamientos humanos y desarrollo urbano, determinó que serán las entidades federativas de legislar en materia de medidas de seguridad y sanciones aplicables a las autorizaciones, licencias o permisos relacionados con acciones urbanísticas.”**

De las anteriores manifestaciones se desprende que ese Congreso del Estado de Nuevo León cuenta con la suficiente libertad para dotar de contenido y efectos materiales a las “directrices” contenidas en la nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos, para adecuarlas al contexto específico de esta Entidad Federativa y a las particularidades de su conformación socioeconómica y de su medio ambiente.

También se puede advertir de tales manifestaciones que, al analizar los aspectos de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en la Entidad que deben reformarse para adecuarse a la nueva Ley General de Asentamientos Humanos, ese órgano de representación política cuenta con la libertad de configuración legislativa suficiente para establecer que sean los Municipios, a través de sus Ayuntamientos, los que de acuerdo a sus circunstancias particulares y a las preferencias de sus habitantes adopten las políticas, estrategias y reglas específicas que orientaran el ejercicio de sus atribuciones en materia de planeación y control urbano.

Esto porque la intención del legislador federal se encuentra únicamente encaminada a fijar “parámetros generales” o meras “directrices” sobre lo que se dijo era conveniente “promover”, y que por ende aún pueden y deben atemperarse por los órganos de representación popular según el contexto particular de cada entidad federativa, de acuerdo a su realidad socioeconómica, política y ambiental.

Es en esa tesitura que, para adecuar la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León vigente, a la nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, se debe abordar de manera integral los temas de zonificación, mezcla de los usos del suelo, densificación, alturas de las edificaciones y movilidad, bajo el nuevo paradigma de lograr construir ciudades más compactas y eficientes, pero sin causar un detrimento en la calidad de vida de los habitantes de los centros de población.

En ese tenor proponemos en esta iniciativa reforma adicionar y modificar el artículo 5 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León actualmente in vigor, en las fracciones que ahora se encuentran bajo los números II, III, IV, V, XIX, XX, XXII, LXXIV, LXXVI, LXVII, LXXVIII y LXXXIII, que establecen las definiciones de los siguientes conceptos: “acción de crecimiento” “acción de conservación” “acción de consolidación” “acción de mejoramiento” “conservación”



“consolidación”, “crecimiento”, “zona de crecimiento”, “zona de conservación”, “zona de consolidación”, “zona de mejoramiento” y “zonificación”.

Estas reformas tienen por objeto adecuar el lenguaje empleado en la Ley de Desarrollo Urbano Estatal vigente al nuevo paradigma derivado de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, donde la regulación de las acciones urbanas se relacionan al tipo de política pública aplicable según la zonificación primaria y secundaria que prevean los planes y programas de desarrollo urbano, distinguiendo las acciones de crecimiento, conservación, mejoramiento y consolidación, de las políticas públicas correspondientes a ese tipo de acciones, así como a las zonas previstas como relativas a las mismas en la zonificación secundaria.

En ese mismo orden de ideas se propone modificar o adicionar las fracciones II y VI del artículo 66, I, II, III, IV, VI del artículo 82, primer párrafo del artículo 84, el artículo 121 Bis, primer párrafo del artículo 123, primer, segundo y tercer párrafos, y los incisos a), b) y c), del artículo 137, 196 Bis 6 a 196 Bis 25, fracciones III y IV del artículo 325, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León vigente.

Estas reformas tienen por objeto introducir y aclarar la idea de que la regulación de las acciones urbanas ahora partirán de su concepción como acción crecimiento, conservación, mejoramiento o consolidación, según la previsión legal expresa de su ubicación en la zona de que se trate, de acuerdo a la clase de política pública que se establezca para un espacio o área determinada en la zonificación secundaria de los planes o programas de desarrollo urbano.

De acuerdo con estas ideas, los parámetros generales o directrices que se contemplan en la nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, como aquéllos que se deben promover para lograr ciudades más compactas y eficientes, se concentran en las zonas que ahora se denominarán como de consolidación en la zonificación secundaria; esto partiendo del reordenamiento del suelo y la adecuación o potencialización de las capacidades de las redes de infraestructura para la prestación oportuna y adecuada de los servicios públicos correspondientes, que deberá propiciarse para dotar de capacidad de soporte al espacio territorial donde se constituyan las zonas de consolidación.

Es así que en la iniciativa que sometemos a su consideración proponemos que en los programas de desarrollo urbano de los centros de población se deberá favorecer una mayor flexibilidad en las alturas, densidades, coeficientes y mezclas del uso de suelo de las edificaciones en las zonas que se determinen como de consolidación; y que en consecuencia, las acciones urbanas en estas zonas quedarán sujetas a las políticas públicas y normas básicas que emita la autoridad municipal en cuanto a densidad de población, coeficientes de ocupación del suelo, de uso del suelo y de absorción; siempre y cuando no se rebase la capacidad disponible de las redes de infraestructura de agua, drenaje, electricidad y movilidad.

Inclusive se propone establecer la posibilidad de que los interesados puedan acceder a un potencial de desarrollo adicional en las zonas de consolidación, siempre y cuando se incremente la capacidad disponible de las redes de infraestructura y equipamiento en la zona de consolidación respectiva, con cargo a los propios promotores o desarrolladores de las acciones de urbanas que se pretendan en esa clase de zona; partiendo de que los compromisos que se asuman en los planes o programas parciales de desarrollo urbano que se diseñen para tales efectos en la zona que corresponda.

Sobre la capacidad de soporte del territorio en función de la capacidad de las redes de infraestructura, es igualmente importante señalar que en nuestra iniciativa de reforma se prevé la misma como un presupuesto indispensable que condiciona la posibilidad de densificación de cualquier zona, especialmente de las zonas que se prevean de consolidación; de ahí que para administrar adecuadamente los procesos de planeación y control urbano se prevea el establecimiento y operación del denominado Sistema Integral de Control y Evaluación de Capacidad de Infraestructura, que procura la sistematización de una base de datos administrada por un nuevo organismo descentralizado, con el objeto de evaluar y cuantificar en tiempo real la disponibilidad actual y futura de la capacidad de las redes de infraestructura urbana y de movilidad de la zona metropolitana.



En diverso tema, otro aspecto importante que se aborda en nuestra iniciativa de reforma es la concierne a la creación, recuperación, mantenimiento y defensa del espacio público para todo tipo de usos y para la movilidad; esto en sintonía con las disposiciones que al respecto contiene la nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

En efecto, se propone la modificación o adición de las fracciones XI, XV y XIX del artículo 2, V y VIII del artículo 4, XII y XXXVII del artículo 5, fracción VI del artículo 61, artículos 79 y 80, fracción VII del artículo 82, fracción IV del artículo 121, fracción V del artículo 196 Bis 4, primer párrafo del artículo 196 Bis 24, artículos 201, 202, 203, 203 Bis y 203 Bis 1, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado; esto a fin de que toda acción de crecimiento o cualquier otra que implique la densificación de las zonas secundarias de los centros población exigirá un incremento proporcional de superficie a ceder a los Municipios para prever la dotación adecuada y suficiente para la constitución de áreas verdes, de recreación y de centros de equipamiento.

Por otra parte, proponemos reformar la fracción XIII del artículo 4, fracciones IX, XV y LXXX del artículo 5, inciso c), fracción I, del artículo 9 Bis 2, fracción VI del artículo 10, fracción VII del artículo 28 Bis 4, fracción VIII del artículo 61, fracción VIII del artículo 82, el artículo 164, y el inciso b) de la fracción IV del artículo 288 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado en vigor; a fin de que no sólo se identifiquen las zonas de riesgo en los Atlas de Riesgos, sino que el enfoque de los mismos también comprendan las medidas de mitigación para prevenirlos, las políticas y estrategias, para disminuir y superar los efectos adversos del hecho riesgoso, en caso de que sobrevenga.

Asimismo se pone a su consideración, mediante la adición de las fracciones XXXIII y LXVIII al artículo 5, de una fracción IV al artículo 6, así como de los artículos 9 Bis, 9 Bis 1, 9 Bis 2, 52 Bis, 253, 281 y 313 Bis de la Ley de Desarrollo urbano Estatal en vigor, la creación de un Instituto Metropolitano de Planeación Urbana, como un organismo público descentralizado dotado de personalidad jurídica y patrimonio propios, así como de la autonomía técnica y financiera necesaria para desarrollar sus funciones; con el objeto de que funja como un órgano técnico de consulta y apoyo para la Comisión de Gobierno de la Zona Metropolitana, en materia de planeación urbana.

En estrecha relación con el tema de la planeación urbana a nivel metropolitano, en la iniciativa que se somete a la consideración de esta honorable legislatura se propone modificar el Título Cuarto de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado vigente en la actualidad, referente a las Zonas Metropolitanas, Áreas Conurbadas y Regiones, para establecer un capítulo relativo a la Gobernanza Metropolitana, con el objeto de propiciar la actualización de las instancias de coordinación y colaboración entre los gobiernos municipales que formen parte de una zona metropolitana o área conurbada, así como de lograr su adecuado funcionamiento.

La anterior propuesta constituye un paso decisivo y fundamental para lograr que el espíritu que propició la conformación de la Asociación Metropolitana de Alcaldes de Nuevo León, lleve a la transformación de la política de coordinación y colaboración institucional, a fin de que los instrumentos e instancias respectivas produzcan los resultados que los habitantes de la Zona Metropolitana de Monterrey esperan y exigen de sus gobernantes, sin importar su filiación o ideología política, a fin de que prevalezca una visión de conjunto en la resolución de la problemática que les sea común.

Por estas razones, solicitamos a Ustedes, Ciudadanos Diputados de la LXXIV Legislatura del Estado de Nuevo León, tengan a bien aprobar la iniciativa de reforma por modificación y adición que se les presenta.

Por lo anteriormente expuesto, quien suscribe este documento, propone al Pleno de esta Soberanía, la siguiente iniciativa de:

## DECRETO

**ARTÍCULO ARTÍCULO ÚNICO:** Se reforman por modificación el **Artículo 2** Fracción XI, Fracción XV, Fracción XIX; **Artículo 4**, Fracción V, Fracción XIII, Fracción XVIII; **Artículo 5**; **Artículo 6**, Fracción IV y V; **Artículo 8**, Fracción IX; **Artículo 10**, Fracción VI, Fracción XXIV, Fracción XXV; se modifica la denominación del Título Cuarto y se modifica el contenido de sus Capítulos Primero, Segundo y Tercero; **Artículo 28**; **Artículo 36**; **Artículo 37**; **Artículo 38**; **Artículo**



**39; Artículo 40; Artículo 41; Artículo 42; Artículo 43; Artículo 44; Artículo 45; Artículo 46; Artículo 47; Artículo 50,** Fracción II, Fracción III; **Artículo 54,** Fracción VII; **Artículo 61,** Fracción V, Fracción VI, Fracción VII, Fracción VIII, Fracción IX; Se modifica la denominación de la Sección Cuarta del Capítulo Tercero del Título Quinto; **Artículo 66** primer y segundo párrafo, Fracción I, Fracción III, Fracción VI, Fracción VII, Fracción X; Se modifica la denominación de la Sección Novena del Capítulo Tercero del Título Quinto; **Artículo 79; Artículo 80** primer párrafo, Fracción I, Fracción III, Fracción IV; **Artículo 81** primer párrafo, Fracción III, Fracción V, Fracción VIII; **Artículo 82** primer párrafo, segundo párrafo: Fracción I, Fracción II, Fracción III, Fracción IV, Fracción VII, Fracción VIII, Fracción IX, Fracción XI; **Artículo 84** primer y segundo párrafo; **Artículo 85** Fracción II; **Artículo 121** primer párrafo Fracción III, inciso a); **Artículo 121 BIS; Artículo 123** primer párrafo, Fracción I y el inciso e) Fracción II y sus incisos a), b); **Artículo 128** Fracción I, Fracción II; **Artículo 132; Artículo 137;** Se modifica la denominación del Capítulo Tercero de la Sección Tercera, del Título Séptimo; **Artículo 141** en su tercer párrafo; **Artículo 149** en su primer párrafo; **Artículo 161;** Se modifica la denominación de la Sección Tercera del Capítulo Quinto, del Título Séptimo; **Artículo 164** en su primer párrafo, Fracción VII del segundo párrafo; Se modifica la denominación del Título Octavo; Se modifica la denominación del Capítulo Segundo del Título Octavo; **Artículo 191** en su tercer párrafo; **Artículo 193;** en su tercer párrafo; **Artículo 195** Fracción IX; **Artículo 196** Fracción I; Se modifica la denominación del Capítulo Segundo del Título Octavo; Se modifica la denominación de los Capítulos Tercero, Cuarto, Quinto y Sexto del Título Octavo para pasar a ser respectivamente los Títulos Séptimo, Octavo, Noveno y Décimo de ese mismo Título; se modifica la denominación de la Sección Segunda del Capítulo Tercero del Título Octavo; **Artículo 199** Fracción IV, Fracción XIII; **Artículo 201** en su primer párrafo; **Artículo 202** Fracción IV; **Artículo 203,** en su primer y segundo párrafo, así como sus incisos a) y b); **Artículo 204** Fracción III; **Artículo 221** Fracción II, Fracción IV; **Artículo 228** Fracción IV; Se modifica la denominación del Título Noveno; **Artículo 242** Fracción II; **Artículo 252** Fracción IX; **Artículo 253; Artículo 257; Artículo 281** se modifica el segundo párrafo; **Artículo 288; Artículo 294** Fracción V; Se modifica la denominación del Título Décimo; **Artículo 297** Fracción VII; **Artículo 298** Fracción I, Fracción II; **Artículo 309;** Se modifica la denominación de la Sección Cuarta del Capítulo Segundo del Título Décimo, se modifica la denominación del Capítulo Segundo del título decimo para pasar a ser el Capítulo Tercero; Se modifica la denominación del Capítulo Tercero a Cuarto del Título Décimo; **Artículo 321,** Fracción III, Fracción IV e inciso g). Se reforman por adición los artículos: **Artículo 6** Fracción VI; **Artículo 9 BIS; Artículo 9 BIS 1; Artículo 9 BIS 2; Artículo 10** Fracción XXVI; **Artículo 28 BIS, Artículo 28 BIS 1; Artículo 28 BIS 2; Artículo 28 BIS 3; Artículo 28 BIS 4; Artículo 28 BIS 5; Artículo 28 BIS 6; Artículo 52 BIS; Artículo 61** Fracción X, Fracción XI; **Artículo 82** Fracción VI se adicionan dos párrafos; **Artículo 85** Fracción XIV, se adiciona un segundo párrafo; **Artículo 121,** se adiciona un segundo párrafo, así como las fracciones IV, V, VI, VII y VIII; **Artículo 121 BIS; Artículo 123** Fracción III y su inciso a), Fracción IV y sus incisos a), b), c) y d), **Artículo 128** Fracción III y Fracción IV; **Artículo 161** segundo párrafo; y se le adiciona la Sección Primera del Capítulo Segundo al Título Octavo con sus artículos **196 BIS, 196 BIS1, 196 BIS2, 196 BIS3;** Se agrega Sección Segunda del Título Octavo y sus Artículos: **196 BIS 4, 196 BIS 5;** Se adiciona un Capítulo Tercero del Título Octavo, con los artículos **196 BIS 6, 196 BIS 7, 196 BIS 8, 196 BIS 9;** Se adiciona un Capítulo Cuarto del Título Octavo y sus artículos: **196 BIS 10, 196 BIS 11, 196 BIS 12, 196 BIS 13, 196 BIS 14;** Se agrega Capítulo Quinto del Título Octavo y sus artículos: **196 BIS 15, 196 BIS 16, 196 BIS 17, 196 BIS 18, 196 BIS 19;** Se agrega Capítulo Sexto del Título Octavo, con sus artículos: **196 BIS 20, 196 BIS 21, 196 BIS 22, 196 BIS 23, 196 BIS 24, 196 BIS 25; Artículo 201,** se agrega segundo párrafo con las fracciones I a IX; **Artículo 203 BIS, Artículo 203 BIS 1, Artículo 220,** se agrega un segundo párrafo; **Artículo 221** se agregan los incisos a) y b) de la Fracción IV; **Artículo 253,** se agrega segundo párrafo; **Artículo 281,** se agrega un tercer y cuarto párrafo; **Artículo 288,** se agrega un segundo párrafo en su Fracción II; se adiciona un **Artículo 313 BIS.** Se reforma por derogación los artículos: **Artículo 48; Artículo 49; Artículo 123** Fracción I: incisos f), g), Fracción II: incisos c), d), g); **Artículo 201** Fracción I a IX, del primer párrafo; **Artículo 203,** se elimina el segundo párrafo del inciso a), se e eliminan el segundo y tercer párrafo del artículo; Se deroga la totalidad del Capítulo Séptimo del Título Octavo, así como sus Secciones Primera y Segunda; todos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León para quedar como siguen:

## ARTÍCULO 2. ...

I a X



XI. La restructuración interna de los centros de población y la dotación suficiente y oportuna de infraestructura, espacio público, equipamiento y servicios urbanos;

XII. a XIV. ...

XV. El ordenado aprovechamiento de la propiedad inmobiliaria en los centros de población, así como la protección, conservación y mejoramiento del espacio público;

XVI. a XVIII. ...

XIX. El desarrollo y adecuación en los centros de población de la infraestructura, el espacio público, el equipamiento y los servicios urbanos que garanticen la seguridad, movilidad, libre tránsito y accesibilidad que requieren las personas con discapacidad; y

XX. ...

#### **ARTÍCULO 4. ...**

I. a IV. ...

V. La constitución de reservas territoriales para el desarrollo urbano, la vivienda, el espacio público y el equipamiento de salud y educativo;

VI. a VII. ...

VIII. Las acciones y obras necesarias para la protección, conservación o restauración del patrimonio artístico, cultural o histórico, así como de la imagen urbana, espacio público y valores culturales de los centros de población;

XIX. a XII. ...

XIII. La elaboración de los Atlas de Riesgo, de medidas de mitigación y de resiliencia urbana

XIV. a XV. ...

#### **ARTÍCULO 5. ...**

I. ...

II. Acción de crecimiento: Acción tendente a la protección y preservación de las zonas con valores históricos o culturales, así como al mantenimiento del equilibrio ecológico, el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda, servicios urbanos y ambientales de los centros de población.

III. Acción de conservación: Acción tendente a la protección y preservación de las zonas con valores históricos o culturales, así como al mantenimiento del equilibrio ecológico, el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda, servicios urbanos y ambientales de los centros de población.

IV. Acción de consolidación: Acción tendente al máximo aprovechamiento del suelo estratégico, a fin de propiciar la densificación de los espacios urbanos, la funcionalidad y eficiencia de una zona mediante la mezcla adecuada de usos y destinos del suelo, facilitando a la población el acceso pleno e inmediato a las fuentes de empleo, servicios de infraestructura, equipamiento y sistemas de movilidad existentes o previstos en los planes o programas de desarrollo urbano



V. Acción de mejoramiento: Acción tendente a renovar, actualizar la infraestructura, equipamientos y servicios de las zonas de un Centro de Población de incipiente desarrollo, subutilizadas o deterioradas física o funcionalmente, para efficientar su aprovechamiento o regenerar la zona prevista como tal en los planes o programas de desarrollo urbana;

VI. Área de preservación natural: superficie de territorio que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico, deban mantenerse en su estado natural, conforme a lo establecido en esta Ley, la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y la Ley Ambiental del Estado y su reglamento;

VII. Áreas naturales protegidas: las zonas del territorio estatal, en donde los ambientes originales no han sido significativamente alterados por la actividad del ser humano o que requieren ser preservadas y restauradas y están sujetas al régimen previsto en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y en la de la Ley Ambiental del Estado;

VIII. Área urbanizable o de reserva para la expansión urbana: superficie de suelo en estado natural sujeto a actividades productivas agropecuarias o extractivas, que por reunir las condiciones necesarias para ser dotadas de servicios, la autoridad municipal, a través de los planes y programas de desarrollo urbano correspondientes, la determina como reserva para el futuro crecimiento del centro de población;

IX. Área no urbanizable: son las áreas naturales protegidas; distritos de riego, zonas de recarga de mantos acuíferos, tierras de alto rendimiento agrícola, pecuario o forestal, derechos de vía; zonas arqueológicas y demás bienes del patrimonio histórico, artístico y cultural, los terrenos inundables y las que tengan alto riesgo, que no sea mitigable, y se encuentran señalados como tales en los Atlas de Riesgo, de medidas de mitigación y de resiliencia urbana, los demás que como tales defina el plan o programa de desarrollo urbano respectivo que no deban ser urbanizados;

X. Área rural: superficie de suelo en estado natural con usos agropecuarios o extractivos que puede o no ser colindante con el área urbana o urbanizada y que no esta conectada a las redes de infraestructura y servicios públicos;

XI. Área urbana o urbanizada: superficie de suelo ubicada dentro de los centros de población que desempeñe una función de habitación, producción, comercio o algún otro tipo de servicio comunitario, y que forma parte del conjunto de edificaciones y trazado de calles, incluyéndose los cascos antiguos y las superficies que aún no estando edificadas han sido objeto de traza vial y urbanización con la aprobación de la autoridad competente e instalación de al menos dos de los siguientes servicios públicos: agua potable, drenaje sanitario, manejo integral de aguas pluviales, alumbrado público, energía eléctrica, transporte urbano, tránsito, seguridad pública y recolección de basura;

XII. Área comercializable: es el área susceptible de ser enajenada a terceros una vez que se haya cumplido con los requisitos de Ley o que pueda ser objeto de explotación comercial por su propietario o poseedor;

XIII. Asentamiento humano: el establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran;

XIV. Asentamiento humano irregular: el establecimiento de un conglomerado demográfico con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran el cual fue ocupado por invasión o mediante operaciones traslativas de dominio, sin autorización de la autoridad competente;



XV. Atlas de riesgo, de medidas de mitigación y de resiliencia urbana: documento en donde se establecen y clasifican las zonas de riesgo, las medidas para mitigarlos y las políticas y estrategias para disminuir y superar los efectos de los hechos riesgosos sobrevenidos;

XVI. Centro de equipamiento: es el conjunto de inmuebles, instalaciones y construcciones utilizado para prestar a la población los servicios urbanos, a fin de que pueda desarrollar las actividades económicas, sociales, culturales y recreativas propias de la vida urbana;

XVII. Centro de población: las zonas constituidas por las áreas urbanas o urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación natural y ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros, así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos;

XVIII. Conjunto urbano: modalidad de acción urbanística en un polígono dado en donde se autorizan simultáneamente diversos aprovechamientos y en el cual se constituye un régimen de propiedad en condominio o de gestión común;

XIX. Conservación: Política pública tendente a la regulación y ordenamiento de las zonas definidas como de conservación en los planes y programas de desarrollo urbano;

XX. Consolidación: Política pública urbana tendente a fomentar el aprovechamiento intensivo del suelo urbano estratégico subutilizado o deteriorado funcionalmente, a fin de propiciar la densificación de espacios urbanos, la funcionalidad y eficiencia de una zona mediante la mezcla adecuada de usos y destinos del suelo, propiciando a la población el acceso pleno e inmediato a las fuentes de empleo, servicios de infraestructura, equipamiento y sistemas de movilidad existentes o previstos en los planes o programas de desarrollo urbano.

XXI. Construcción: toda obra o instalación que transforme el estado actual o natural de un lote o predio con objeto de servir a las actividades humanas, tales como la fabricación de elementos físicos, la reconstrucción, modificación, remodelación, conservación, mantenimiento, restauración o demolición de bienes inmuebles, así como las excavaciones, movimientos de tierra, cortes, rellenos y similares;

XXII. Crecimiento: Política pública tendente a la regulación y ordenamiento de la expansión física de los centros de población, así como la delimitación, adquisición o constitución de reservas territoriales con el objeto de fomentar y controlar el desarrollo urbano en las zonas respectivas.

XXIII. Conurbación: la continuidad física y demográfica que formen dos o más centros de población localizados en dos o más municipios;

XXIV. Corredor urbano: zona limitada por los predios o lotes que dan frente a una vía pública, en la que los programas de desarrollo urbano de centros de población, establecen usos y destinos del suelo y edificaciones comerciales, de servicios, habitacionales de alta densidad y equipamiento urbano;

XXIV. BIS Densificación: Acción Urbanística cuya finalidad es incrementar el número de habitantes y la población flotante por unidad de superficie, considerando la capacidad de soporte del territorio y, en su caso, adecuando los espacios públicos y sus infraestructuras;

XXV. Dependencia Estatal: es la dependencia competente en materia de desarrollo urbano en el Gobierno del Estado en los términos de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado y la Legislación aplicable;

XXVI. Dependencia Municipal: es la dependencia competente en materia de desarrollo urbano en el Gobierno Municipal en los términos de la reglamentación municipal respectiva;





XXVII. Desarrollo regional: el proceso de crecimiento económico en un territorio determinado, garantizando el mejoramiento de la calidad de vida de la población, la preservación del ambiente, así como la conservación y reproducción de los recursos naturales;

XXVIII. Desarrollo sustentable: el proceso evaluable mediante criterios e indicadores del carácter ambiental, económico y social que tiende a mejorar la calidad de vida y la productividad de las personas, que se funda en medidas apropiadas de preservación del equilibrio ecológico, protección del ambiente y aprovechamiento de recursos naturales, de manera que no se comprometa la satisfacción de las necesidades de las generaciones futuras;

XXIX. Desarrollo urbano: el proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento, crecimiento y consolidación de los centros de población;

XXX. Desarrollo urbano sustentable: el proceso de planeación y regulación, para la fundación, conservación, mejoramiento, crecimiento y consolidación de los centros de población en el que se considere la ordenación, regulación y adecuación de sus elementos físicos, económicos y sociales y su relación con el medio ambiente natural;

XXXI. Destinos: los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población;

XXXII. Dictamen de congruencia: el documento mediante el cual la Dependencia Estatal evalúa y sanciona el contenido de un plan respecto de las disposiciones de la presente Ley y las políticas establecidas en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano;

XXXIII. Dictamen de congruencia metropolitano: el documento mediante el cual Instituto Metropolitano de Planeación Urbana evalúa y sanciona el contenido de un plan o programa de desarrollo urbano municipal, de centro de población o parcial de la zona respecto de las disposiciones de la presente Ley y las políticas establecidas en el Plan o Programa Estatal y Metropolitano de Desarrollo Urbano;

XXXIV. Director responsable de obra: son los profesionales facultados por la Ley, con la capacidad para asumir la responsabilidad técnica para elaborar o revisar los proyectos, promover su autorización, construir y supervisar las obras de edificación y urbanización, avalando que estas cumplan con lo establecido por esta Ley, los planes y programas de desarrollo urbano y reglamentos de la materia;

XXXV. Equipamiento urbano: el conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades económicas;

XXXVI. Estudio de impacto vial: estudio que se desarrolla para determinar los viajes que generará una nueva acción urbana y determina las mejoras que deban hacerse a la red vial aledaña o adyacente para mantener un nivel de servicio satisfactorio, y define los requerimientos de estacionamiento;

XXXVII. Espacio público: Áreas, espacios abiertos o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito;

XXXVIII. Edificación: es aquella obra en proceso de construcción o ya terminada que se encuentre dentro de un lote o predio; la edificación puede ser habitacional, comercial, de servicios, industrial, de infraestructura o equipamiento urbano;

XXXIX. Fraccionamiento: toda división de predios en lotes o fracciones, para la transmisión de la propiedad o posesión de los mismos, o que tienda a ese objeto, además, los que impliquen la apertura de una o más vías públicas con servicios de agua potable, drenaje sanitario, electrificación y pavimento de manera inmediata o progresiva;



XL. Fundación: la acción de establecer un asentamiento humano;

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

XLII. Impacto ambiental: es la modificación del ambiente ocasionada por la acción del hombre o de la naturaleza;

XLIII. Impacto urbano regional: es la influencia o alteración causada por alguna obra o proyecto público o privado que por su proceso constructivo, funcionamiento o magnitud modifique o altere negativamente el funcionamiento integral y eficaz de la vialidad, la infraestructura, los servicios públicos, los usos de suelo y el equipamiento urbano en dos o más municipios o en un centro de población en relación con su entorno regional;

XLIV. Impacto vial: efecto producido por la modificación de los movimientos o flujos vehiculares en la vialidad de una determinada zona causado por una construcción o puesta en operación de una nueva edificación o del desarrollo de un nuevo fraccionamiento o desarrollo inmobiliario;

XLV. Incorporación: es el proceso mediante el cual un predio o área urbanizable se convierte en urbanizada mediante su habilitación con servicios e infraestructura y las cesiones que para fines públicos se establecen en esta Ley, a través de alguna de las acciones urbanas que la misma contempla;

XLVI. Infraestructura para la movilidad: las vías públicas, sistemas de transporte e instalaciones que sirven para que se hagan posible los desplazamientos de bienes y personas, necesarios para el desarrollo de las actividades en un centro de población o parte de él;

XLVII. Infraestructura urbana: las redes y sistemas de tuberías, ductos, canales, cables y obras complementarias necesarias para la distribución y suministro de agua potable y sus tomas domiciliarias, energía eléctrica, alumbrado público, el desalojo del drenaje sanitario de las edificaciones y el desalojo del drenaje pluvial de un centro de población o parte de él;

XLVIII. Integración arquitectónica: a la acción de colocar un elemento arquitectónico atendiendo a las relaciones armónicas de forma, materiales, color, textura o estilo con los elementos que lo circundan;

XLIX. Manejo integral de aguas pluviales: conjunto de acciones encaminadas a regular el flujo y cauce natural de los escurrimientos pluviales que comprende zonas de amortiguamiento, delimitación de los cauces, conducción o drenaje de aguas pluviales, obras de manejo de suelos, de control de acarreos, de control de flujos, de infiltración, de percolación y de filtración de agua, y en casos excepcionales obras de derivación y desvío de cauces, entre otras. Dichas acciones pueden clasificarse en: obras en cauces naturales, que comprenden cañadas, arroyos y ríos, obras maestras que comprenden colectores u obras de control para resolver la problemática pluvial en una zona o en uno o más municipios, y obras secundarias o alimentadoras que se conectarían a la red maestra o a los cauces naturales, y que son realizadas por los particulares;

L. Manifestación del impacto ambiental: el documento mediante el cual se da a conocer, con base en estudios, el grado de alteración o modificación del ambiente natural, que generaría una obra o actividad, así como la forma de evitarlo o atenuarlo en caso de que sea negativo;

LI. Manifestación de impacto urbano regional: es el estudio elaborado por profesionista autorizado, en el que se analizan las externalidades e impactos que genera una obra o proyecto que por su proceso constructivo, funcionamiento o magnitud, rebasa la capacidad de la infraestructura, los servicios públicos o los equipamientos urbanos en una región conformada por dos o más municipios o en un centro de población, en relación con su entorno regional y en el que se proponen las medidas de mitigación o compensación necesarias a efecto de eliminar o disminuir al máximo posible dichos impactos o externalidades;



LII. Matrices de Compatibilidades: Instrumento normativo contenido en los planes o programas municipales, que indica la compatibilidad o condicionantes para el aprovechamiento del suelo en las zonas secundarias.

LIII. Mejoramiento: Política pública tendente a la regulación y ordenamiento de las zonas definidas como de mejoramiento en los planes y programas de desarrollo urbano;

LIV. Movilidad: Capacidad, facilidad y eficiencia de tránsito o desplazamiento de las personas y bienes en el territorio, priorizando la accesibilidad y la sustentabilidad de la misma;

LV. Multifamiliar horizontal: será aquel que tenga más de una vivienda en un solo lote en forma horizontal;

LVI. Multifamiliar vertical: será aquel que contenga unidades de vivienda una sobre otra;

LVII. Multifamiliar mixto: será aquel que contenga vivienda multifamiliar horizontal y vertical;

LVIII. Municipalización: acto mediante el cual el municipio asume las obligaciones de prestar servicios públicos al fraccionamiento;

LIX. Obras de urbanización: la construcción e introducción de infraestructura urbana, vialidad, guarniciones y banquetas, nomenclatura, habilitación y señalamiento vial, equipamiento y arbolado de las áreas municipales, plazas, parques, jardines y camellones;

LX. Polígono de actuación: área que el programa de desarrollo urbano del centro de población considera sujeta a acciones de mejoramiento urbano de renovación y regeneración. Su implementación requiere de la coordinación y concertación entre la autoridad y los particulares y puede plantearse, si es promovido por el sector privado o social a través de un plan maestro y de un plan parcial de desarrollo urbano cuando sea promovido por la autoridad municipal o estatal;

LXI. Programa o plan maestro: son los instrumentos de planeación para el diseño, programación y ejecución de proyectos urbanos específicos, siempre sujeto a lo establecido en el plan de desarrollo urbano del cual derive;

LXII. Provisiones: son las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población;

LXIII. Proyecto ejecutivo: el proyecto urbanístico autorizado, los planos, documentos, presupuestos y demás lineamientos que determinan las especificaciones de construcción o instalación formulados por las dependencias u organismos prestadores de los servicios públicos de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, así como el diseño de pavimentos y obras complementarias;

LXIV. Proyecto urbanístico: el plano o conjunto de planos de un fraccionamiento mediante los cuales se da solución al trazo y anchura de las vías públicas requeridas para la integración del fraccionamiento con las áreas urbanas o urbanizadas adyacentes; el trazo y ubicación de los lotes, con sus dimensiones y superficies; la ubicación de las áreas necesarias para la infraestructura urbana; ubicación de las áreas de cesión al municipio en forma de plazas, parques o jardines, con sus dimensiones y superficies; la ubicación de los lotes con usos del suelo complementarios al predominante;

LXV. Reagrupamiento parcelario: es el proceso físico y jurídico de fusión de predios comprendidos en un área determinada y su posterior subdivisión o fraccionamiento y adjudicación con el propósito de ejecutar acciones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; el reagrupamiento supone una asociación voluntaria o forzosa de propietarios de predios necesarios para la ejecución de un proyecto de interés social, mediante la distribución de las cargas y beneficios de sus participantes;



LXVI. Régimen de propiedad en condominio: aquel en que los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal o vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, ya pertenezcan a uno o varios propietarios y que tengan salida propia a un elemento común o a la vía pública;

LXVII. Regularización de la tenencia de la tierra: es el proceso de legalización de la posesión del suelo a las personas asentadas en él irregularmente;

LXVIII. Sistema Integral de Control y Evaluación de Capacidad de Infraestructura: La sistematización de la base de datos que el Instituto Metropolitano de Planeación Urbana debe integrar y operar con el objeto de evaluar y cuantificar la disponibilidad de la capacidad de las redes de infraestructura urbana y de movilidad de la zona metropolitana;

LXIX. Terreno forestal: el que está cubierto por vegetación forestal;

LXX. Urbanización: es el proceso técnico, económico y legal, inmediato o progresivo, mediante el cual se introducen las redes de infraestructura, los servicios públicos y la vialidad en un centro de población para el asentamiento del ser humano y sus comunidades;

LXXI. Valores culturales: Conjunto de características distintivas, materiales o inmateriales, que identifican y definen las áreas de los centros de población y que incluyen, además del patrimonio arqueológico, histórico, artístico, arquitectónico, cultural y natural, la imagen urbana, los modos de vida, expresiones, conocimientos y tradiciones cuya preservación es necesaria para garantizar la calidad de vida de la población que las habita.

LXXII. Vecino: el residente del área que resulte afectado por una acción urbana o un acto derivado de esta Ley, quien tendrá interés jurídico para exigir que se apliquen las medidas de seguridad y sanciones procedentes o bien para intentar los medios de defensa que contemplan los ordenamientos jurídicos aplicables;

LXXIII. Vía pública: es todo inmueble del dominio público de utilización común, que por disposición de la Ley, de la autoridad competente, o por razón del servicio se destine al libre tránsito, o bien, que de hecho está ya afecto a utilización pública en forma habitual y cuya función sea la de servir de acceso a los predios y edificaciones colindantes;

LXXIV. Zonas o distritos: son las superficies de suelo en que se divide un centro de población o de un Municipio en las que está previsto un uso de suelo predominante de la superficie total de cada zona siendo que pueden existir usos del suelo complementario y compatible con ese uso de suelo predominante;

LXXV. Zona de crecimiento: Área definida en los planes o programas de desarrollo urbano para regular y ordenar las acciones urbanas correspondientes, a fin de controlar la expansión física de los Centros de Población;

LXXVI. Zona de crecimiento controlado: son zonas en donde aplica primordialmente el uso habitacional, las densidades se calculan en función de las pendientes del predio en cuestión;

LXXVII. Zona de Conservación: Las áreas definidas en los planes o programas de desarrollo urbano para regular y ordenar las acciones urbanas correspondientes, a fin de proteger y preservar sus valores históricos, culturales o ambientales.

LXXVIII. Zona de consolidación: Espacio territorial previsto en los planes y programas de desarrollo urbano que por su vocación, ubicación estratégica u otras características particulares que las lleven a considerar aptas para la densificación y la mezcla de los usos y destinos del suelo, son delimitadas para proyectar sobre ellas la implementación de políticas públicas y acciones urbanas pertinentes con el propósito de reducir la tendencia de expansión horizontal de un centro de población mediante el máximo aprovechamiento de su capacidad de



densificación en sus zonas centrales o estratégicas, a fin de propiciar ciudades compactas, productivas, competitivas, incluyentes y sustentables que faciliten la movilidad y eleven la calidad de vida de sus habitantes.

LXXIX. Zona de mejoramiento: Las áreas definidas en los planes o programas de desarrollo urbano para regular y ordenar las acciones urbanas correspondientes, a fin de eficientar su aprovechamiento o lograr su regeneración.

LXXX. Zonas de riesgo: son las superficies de suelo de un centro de población o de un municipio, identificadas como tales por los atlas de riesgos de medidas de mitigación y de resiliencia urbana, que por su ubicación representan peligro, debido a factores antropogénicos o naturales, que pueden causar perjuicios a las personas o a sus bienes;

LXXXI. Suelo estratégico: son aquellas áreas o predios que los programas de desarrollo urbano definan como esenciales o fundamentales para la ordenación o estructuración urbana de los centros de población, mediante la implementación de políticas públicas de consolidación, contención, constitución de reservas territoriales para el crecimiento, o de conservación ambiental;

LXXXII. Zona de transición: territorio delimitado e identificado en el plan de Desarrollo Urbano con tendencias de cambio de uso de suelo, sujeto a políticas y acciones de mejoramiento urbano;

LXXXIII. Zona metropolitana: Centro de población o conurbaciones que, por su complejidad, interacciones, relevancia social y económica, conforman una unidad territorial de influencia dominante y revisten importancia estratégica para el desarrollo nacional;

LXXXIV. Zonificación: la determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las zonas de conservación, mejoramiento, crecimiento y consolidación del mismo.

#### **ARTÍCULO 6. ...**

I. a III. ...

IV. El Instituto Metropolitano de Planeación Urbana;

V. Los Municipios; y

VI. El Presidente Municipal.

#### **ARTÍCULO 8. ...**

I. a VIII. ...

IX. Ordenar la publicación en el Periódico Oficial del Estado y la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de los distintos planes y programas de desarrollo urbano de su competencia;

X. a XV. ...

**ARTÍCULO 9 BIS.** En las zonas metropolitanas se deberá constituir por la Comisión de Gobierno respectiva un Instituto Metropolitano de Planeación Urbana como un organismo público descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propios, dotado de la autonomía técnica y financiera necesaria para que, en el ejercicio de sus atribuciones, promueva la coordinación entre las autoridades competentes en materia de planeación urbana



de la región correspondiente; teniendo por objeto primordial recopilar y procesar la información estadística, documental y geográfica para el diseño, evaluación y seguimiento de políticas públicas relacionadas con el sistema de planeación urbana a nivel metropolitano.

**ARTÍCULO 9 BIS 1.** El Instituto Metropolitano de Planeación Urbana estará integrado por los siguientes órganos:

- I. Una Junta de Gobierno, integrada por los miembros de la Comisión de Gobierno de la Zona Metropolitana respectiva;
- II. Un Director General, designado por los miembros de la Comisión de Gobierno de la Zona Metropolitana;
- III. Un Consejo Técnico, integrado por los Titulares de las dependencias estatal y municipales competentes en materia de desarrollo urbano;
- IV. Un Consejo Ciudadano, integrado por los Presidentes de los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial de Desarrollo Urbano de los Municipios que integran la zona metropolitana respectiva; y
- V. Un Comisario, designado por el Congreso del Estado.

La Junta de Gobierno podrá prever en el reglamento interior del Instituto Metropolitano de Planeación Urbana la existencia de unidades administrativas de apoyo para cada uno de los órganos antes mencionados.

La Junta de Gobierno establecerá en el reglamento interior del Instituto Metropolitano de Planeación Urbana los requisitos y condiciones que deberá cumplir el perfil de Director General, así como el procedimiento para su elección y designación, la duración del cargo y las causales de remoción. En todo caso, las reglas que se establezcan para tales efectos procurarán garantizar la autonomía técnica del instituto.

**ARTÍCULO 9 BIS 2.** Son facultades y obligaciones del Instituto Metropolitano de Planeación Urbana:

I. Elaborar y proponer a la Comisión de Gobierno de la Zona Metropolitana respectiva, para su consideración, autorización y posterior envío a los ayuntamientos para su aprobación:

- a) El plan regional de zona metropolitana de desarrollo urbano y los proyectos específicos derivados del mismo;
- b) Los planes o programas de desarrollo urbano de las áreas conurbadas y los proyectos específicos derivados del mismo;
- c) El atlas de riesgo de medidas de mitigación y de resiliencia urbana metropolitana;
- d) El programa anual de inversión;
- e) Los demás instrumentos de planeación y programación derivados de las áreas sujetas a coordinación metropolitana, en los términos del convenio respectivo; y
- f) Los demás instrumentos de planeación metropolitana a que se refieran esta Ley y otras leyes aplicables;

II. Evaluar los instrumentos de planeación metropolitana señalados en la fracción anterior;



III. Elaborar los documentos técnicos encomendados por la Comisión de Gobierno de la Zona Metropolitana, en las áreas sujetas a coordinación;

IV. Ejecutar los acuerdos y resoluciones de la Junta, en el ámbito de su competencia; y

V. Las demás que le concedan los municipios a través del convenio de coordinación y el estatuto orgánico correspondientes.

El Instituto debe coordinarse con las dependencias y entidades estatales correspondientes en el desahogo de los asuntos de su competencia.

**ARTÍCULO 10.** Son facultades y obligaciones de los Municipios:

I. a V. ...

VI. Participar en la formulación y aprobación de los Atlas de Riesgo de medidas de mitigación y de resiliencia urbana en los términos de lo dispuesto por esta Ley;

VII. a XXIII. ...

XXIV. Expedir las licencias para instalación de anuncios, sujetándose a la normatividad establecida;

XXV. Ordenar la publicación en el Periódico Oficial del Estado y la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de los distintos planes y programas de desarrollo urbano de su competencia; y

XXVI. Las demás que le atribuya esta Ley y otros ordenamientos legales.

## **TÍTULO CUARTO DE LAS ZONAS METROPOLITANAS, ÁREAS CONURBADAS Y REGIONES**

### **CAPÍTULO PRIMERO DE LA GOBERNANZA METROPOLITANA**

**ARTÍCULO 28.** Cuando dos o más centros de población situados en territorios de dos o más municipios formen o tiendan a formar una continuidad física y demográfica, propiciando la existencia de un área conurbada, o cuando de hecho exista una zona metropolitana por el alto grado de integración socioeconómica de dos o más municipios, el Estado y los municipios respectivos, en el ámbito de sus respectivas competencias, deberán planear y regular de manera conjunta y coordinada los fenómenos de conurbación o metropolización y establecer los principios, mecanismos e instancias de coordinación y colaboración institucional, según se trate, para mejorar el nivel y la calidad de vida de la población urbana; por lo cual deberán celebrar el convenio respectivo, que deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y publicado en el Periódico Oficial del Estado y en los órganos de difusión oficial de los gobiernos municipales involucrados.

**ARTÍCULO 28 BIS.** Para la planeación y gobernanza conjunta y coordinada de los fenómenos de conurbación o metropolización, los gobiernos del estado y de los municipios involucrados deberán constituir una comisión de gobierno del área conurbada o de la zona metropolitana de que se trate, que tendrá el carácter de permanente y serán integradas por el Gobernador del Estado y por los respectivos Presidentes Municipales; mismas que funcionarán como instancia de coordinación institucional y de concertación de acciones e inversiones públicas, así como de colaboración con los sectores social y privado, para la consecución de los fines de esta ley.



En la planeación y gobernanza conjunta y coordinada de los fenómenos de conurbación o metropolización, la comisión de gobierno del área conurbada o de la zona metropolitana de que se trate tomará en consideración las propuestas y opiniones del órgano o institución de carácter técnico y consultivo que se estatuya para su auxilio.

**ARTÍCULO 28 BIS 1.** La constitución de las comisiones de gobierno de una zona metropolitana o de un área conurbada tendrá como finalidad mejorar las capacidades institucionales y financieras de los gobiernos involucrados, en relación con la elaboración, expedición, ejecución, evaluación, control y vigilancia de los planes y programas de desarrollo urbano, las finanzas públicas y la gestión presupuestal, a través del establecimiento de una visión democrática conjunta, que propicie la gestión y aplicación adecuada de los recursos públicos, la más eficiente prestación de los servicios públicos, la recopilación, procesamiento y análisis oportuno y pertinente de los datos que incidan o puedan incidir en el diseño e implementación de las políticas públicas en los diferentes niveles de planeación, así como la participación de todos los órdenes de gobierno en el mejoramiento de la calidad y nivel de vida de la población urbana.

**ARTÍCULO 28 BIS 2.** Para lograr la planeación oportuna y gobernanza adecuada de una zona metropolitana o área de conurbación de manera conjunta y bajo una coordinación eficaz, que respete siempre la autonomía de cada nivel de gobierno, el gobierno del estado y de los municipios involucrados deberá caracterizar o adecuar sus marcos jurídicos, procesos políticos, de gestión y administrativos, así como sus mecanismos, directrices y herramientas, al nivel apropiado de decisión, según la proyección o trascendencia del impacto que tenga la decisión o política de que se trate sobre las comunidades locales, conurbadas, metropolitanas o regionales.

Para los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, la planeación y gobernanza de una zona metropolitana o área de conurbación se regirán bajo los principios de equilibrio de democracia representativa y participativa, transparencia, inclusión, integración, visión de conjunto a mediano y largo plazo, multiescala y multinivel.

**ARTÍCULO 28 BIS 3.** Los convenios que se deberán celebrar para planear y regular de manera conjunta y coordinada los fenómenos de conurbación o metropolización, según se trate, deberán definir siempre en forma detallada las esferas de las atribuciones que se ejercerán de manera conjunta y coordinada, así como la escala y el nivel a que se contraerá su ejercicio conjunto y coordinado, con el objeto de propiciar una distribución equilibrada de los recursos y responsabilidades entre los diferentes niveles de gobierno, habilitada por los instrumentos legales y financieros que tengan en cuenta el principio fundamental de la subsidiariedad.

**ARTÍCULO 28 BIS 4.** Se declaran como materias de interés prioritario de las zonas metropolitanas y áreas conurbadas, y por lo tanto su atención corresponderá de manera conjunta y coordinada al Estado y los municipios involucrados, las siguientes:

- I. La planeación urbana y el ordenamiento territorial;
- II. La infraestructura para la movilidad urbana en lo que se refiere a vías públicas, sistemas de transporte y demás elementos que incidan y tengan efectos en la zona metropolitana o área conurbada;
- III. La construcción, habilitación y adecuada dotación de destinos de suelo que incidan o tengan efectos en la zona metropolitana o área conurbada;
- IV. El agua potable, saneamiento y manejo integral de aguas pluviales;
- V. La protección al medio ambiente y a la ecología en la zona metropolitana o área conurbada, estableciendo y salvaguardando los corredores biológicos naturales;
- VI. El tratamiento y disposición de residuos sólidos municipales, industriales y peligrosos en la zona metropolitana o área conurbada de que se trate;





- VII. La prevención de riesgos y la resiliencia urbana, las actividades industriales riesgosas, la atención a contingencias y la protección civil en la zona metropolitana o área conurbada;
- VIII. Las zonas de colindancia o integración entre municipios conurbados;
- IX. La imagen urbana de la zona metropolitana o área conurbada;
- X. El equipamiento urbano que sirva a la zona metropolitana o área conurbada;
- XI. El suelo y las reservas territoriales de soporte a la política de desarrollo integral y funcional de los asentamientos humanos de la conurbación, que disminuyan las tendencias de crecimiento disperso y la afectación de áreas con alto valor ambiental;
- XII. La consolidación, redensificación y el uso más eficiente del espacio; y
- XIII. La prevención de riesgos y contingencias urbanas.

**ARTÍCULO 28 BIS 5.** Todas las autoridades estatales y municipales competentes para la aplicación de esta ley, deberán ajustar su actuación a los principios de esta ley en materia de gobernanza metropolitana, del área conurbada o de la región respectiva, observando una conducta objetiva e institucional, al margen de cualquier filiación política.

Cuando dos o más centros de población situados en territorios de dos o más municipios formen o tiendan a formar una zona metropolitana o un área conurbada, el Estado y los municipios respectivos no podrán oponerse a integrar y participar en los mecanismos e instancias de coordinación y colaboración correspondientes. En caso contrario, el gobierno que se oponga perderá el derecho de participar y votar en la definición de los proyectos de alcance metropolitano y de acceder al reparto de los recursos financieros que integren los fondos metropolitanos o de las áreas conurbadas previstos en los presupuestos de egresos estatal y federal.

En caso de que exista oposición o inconformidad de una minoría de los gobiernos involucrados para suscribir, cumplir o hacer cumplir los instrumentos de coordinación en materia de planeación y gobernanza de las áreas conurbadas o zonas metropolitanas, el resto de los integrantes de la comisión de gobierno respectiva deberá requerir a la minoría una exposición fundada y motivada de su postura, con el objeto de que el órgano o institución de carácter técnico y consultivo que se estatuya para el auxilio de la Comisión de Gobierno respectiva, valore desde el punto de vista técnico si existe alguna situación excepcional que pudiera justificar la oposición o inconformidad de que se trate, emitiendo una opinión al respecto, con el propósito de que con vista en ésta y en las opiniones que en su caso expresen los ciudadanos interesados, la mayoría de los gobiernos que en su caso integren la comisión de gobierno respectiva, decida si la inconformidad u oposición se encuentra o no plenamente justificada, y en su caso, si es o no procedente que quienes se oponen pierdan el derecho de participar y votar en la definición de los proyectos de alcance metropolitano y de acceder al reparto de los recursos financieros que integren los fondos metropolitanos o de las áreas conurbadas previstos en los presupuestos de egresos estatal y federal.

**ARTÍCULO 28 BIS 6.** Cuando exista controversia en torno a si una acción o decisión de gobierno de cualquiera de los gobiernos involucrados en una comisión de gobierno, contraviene o no cualquiera de los instrumentos de coordinación metropolitana o de conurbación a que se refiera esta Ley; cualquiera de los gobiernos involucrados podrá solicitar al Congreso del Estado se pronuncie al respecto, a fin de que resuelva lo que proceda en derecho conforme a los principios que rigen la articulación de los distintos niveles de gobierno.

Para la interpretación y aplicación de las disposiciones de este capítulo será aplicable de manera supletoria en todo aquello no previsto en esta ley, además de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León.



## **CAPÍTULO SEGUNDO DEL CONTENIDO DE LOS CONVENIOS**

**ARTÍCULO 36.** El convenio que se celebre según lo previsto en el capítulo anterior contendrá:

- I. La determinación de los municipios que integran la zona metropolitana, área conurbada o región;
- II. La localización y delimitación de la zona metropolitana, área conurbada o región;
- III. La integración, funcionamiento y lineamientos para la toma de decisiones de la comisión de gobierno de la zona metropolitana, conurbación o región de que se trate;
- IV. Las facultades, obligaciones y compromisos de los municipios respectivos y del Estado, para planear y regular conjunta y coordinadamente los centros de población de que se trate;
- V. Las acciones, obras, inversiones o servicios para las acciones de crecimiento, conservación, mejoramiento y consolidación que realizarán de manera conjunta y coordinada, particularmente las dirigidas a la disposición de reservas territoriales, infraestructura, infraestructura para la movilidad, equipamiento y servicios urbanos en la zona de que se trate, estableciendo una agenda de prioridades metropolitanas, conurbadas o regionales en las materias señaladas en el capítulo primero de este título;
- VI. Los mecanismos y criterios para homologar las regulaciones y normatividad urbana en la metrópoli;
- VII. Los mecanismos de información, seguimiento, control y evaluación; y
- VIII. Las demás acciones que convengan los municipios respectivos para el ordenamiento y regulación del desarrollo urbano.

## **CAPÍTULO TERCERO DEL FUNCIONAMIENTO DE LAS COMISIONES DE GOBIERNO**

**ARTÍCULO 37.** Una vez integrado el convenio de coordinación mencionado, se deberá constituir una Comisión de Gobierno Metropolitano, de Conurbación o Regional según el caso, misma que se integrara con:

- I. El Gobernador del Estado, quien tendrá derecho de voz y voto
- II. Los Presidentes Municipales de los municipios que integran la Zona Metropolitana, quienes tendrán derecho de voz y voto;
- III. El titular o representante de la dependencia de la administración pública federal competente en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano; quien tendrá derecho de voz.

Las Comisiones de Gobierno de la Zonas Metropolitanas, Áreas Conurbadas o Regionales serán presididas por quien elijan la mayoría de sus integrantes con derecho a voto. Su presidente ejercerá el cargo un año y podrá ser reelegido por un año adicional. Contará con un secretario ejecutivo que también será elegido por sus integrantes.

Por acuerdo de los integrantes con derecho a voto de la Comisión de Gobierno respectiva, podrá invitarse a participar a las sesiones respectivas a representantes de otras dependencias y entidades de la administración pública federal, estatal o municipal, que se consideren convenientes.

Las Comisiones de Gobierno podrán tener comités técnicos y/o de estudio. Los primeros estarán integrados por los titulares de las dependencias estatales y municipales competentes en materia de desarrollo urbano o de otras dependencias estatales o municipales cuya competencia o especialidad técnica se encuentren vinculadas o



incidan en el desarrollo urbano; los segundos estarán integrados por los Presidentes Municipales a quienes se les encomiende el análisis o estudio de un asunto en particular relacionado con el mejor funcionamiento de la zona metropolitana, del área conurbada o región que corresponda, o de los mecanismos de coordinación y colaboración de las autoridades involucradas en los temas que incidan en los aspectos regulados por esta ley, o bien para la realización de proyectos específicos de interés del área conurbada.

**ARTÍCULO 38.** Las comisiones de gobierno de las zonas metropolitanas, áreas conurbadas o regiones deberán contar con un reglamento interno aprobado por la misma que regule la actuación y participación de quienes la integran, este reglamento se publicará en el Periódico Oficial del Estado.

Sus sesiones requerirán un quórum legal de por lo menos la mitad más uno de sus integrantes. Los acuerdos se tomarán por mayoría de los integrantes.

La ausencia del Gobernador del Estado, será suplida por el Titular de la Dependencia Estatal responsable del desarrollo urbano, la de los presidentes municipales será suplida por el Titular del área competente en la materia y que en forma expresa sean designados para ello.

**ARTÍCULO 39.** La planeación y gestión del desarrollo urbano de la zona metropolitana, área conurbada o región se sujetará a las siguientes prescripciones:

I. Participarán de manera conjunta y coordinada el Estado y los Municipios involucrados;

II. Las acciones en que se convenga serán obligatorias para el Estado y los Municipios y dado a su carácter intermunicipal orientaran la elaboración y actualización de sus respectivos planes y programas de Desarrollo Urbano; y

III. Se deberán constituir comisiones integradas por el Estado a través de la Dependencia Estatal y los municipios involucrados para la coordinación de los distintos proyectos, obras, acciones, servicios e inversiones necesarios para la realización de las acciones convenidas.

**ARTÍCULO 40.** Los acuerdos que se tomen en las comisiones de conurbación, serán vinculantes y obligatorios para las autoridades estatales y municipales. 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.

**ARTÍCULO 41.** Las facultades del Presidente y Secretario Ejecutivo de las Comisiones de Gobierno de las Áreas Conurbadas serán que establezca su reglamento interno.

Las Comisiones de Gobierno de las Áreas Conurbadas sesionarán en la forma y términos que establezca su reglamento interno, pero deberán reunirse para tratar los asuntos de su competencia por lo menos dos veces al año.

**ARTÍCULO 42.** Cuando alguna comisión de un área conurbada emita un acuerdo por el cual se dictamine la factibilidad de la ejecución de cualquiera de las acciones de conservación, mejoramiento, crecimiento y consolidación que señala esta Ley, la licencia correspondiente deberá ser expedida por la autoridad municipal competente de cada uno de los municipios en cuya jurisdicción se vaya a realizar, de conformidad con las disposiciones de los planes o programas de desarrollo urbano municipal o de centro de población que corresponda.

**ARTÍCULO 43.** Para la ordenación y regulación de las zonas conurbadas interestatales, el Estado y los municipios respectivos participarán con la Federación y las entidades federativas limítrofes, en la elaboración, aprobación y ejecución de planes y programas, así como en la suscripción de convenios en materia de desarrollo urbano conforme a la legislación federal aplicable



**ARTÍCULO 44.** El Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos correspondientes acordarán, cuando así lo consideren conveniente para la planeación y regulación del desarrollo urbano, la ejecución conjunta de obras o prestación más eficaz de los servicios públicos que les competen.

**ARTÍCULO 45.** Los municipios podrán constituir asociaciones intermunicipales, así como fondos e instrumentos financieros para ejecutar acciones, obras o servicios públicos de interés común para el desarrollo metropolitano, lo que podrá ser con el apoyo y asistencia del Estado.

Los fondos e instrumentos a que alude el párrafo anterior podrán dirigirse a:

I. Apoyar, mediante garantías o avales, el desarrollo de acciones, obras o servicios públicos municipales;

II. Apoyar o complementar a los municipios o a los organismos o asociaciones intermunicipales, mediante el financiamiento correspondiente, el desarrollo de acciones, obras o servicios públicos de interés metropolitano, así como de los proyectos, información, investigación, consultoría, capacitación, divulgación y asistencia técnica necesarios; y

III. Apoyar y desarrollar programas de adquisición, habilitación y venta de suelo para las distintas necesidades del desarrollo urbano, proveyendo capital de riesgo a los mismos o mediante la gestión, promoción e intermediación financiera que resulte necesaria.

Asimismo, mediante el diseño y operación de instrumentos financieros, se podrá promover una red de fondos de inversión metropolitana, que integre alianzas estratégicas con organismos empresariales, gobiernos, instituciones financieras, inversionistas privados Nacionales y extranjeros, y que permita multiplicar los recursos de inversión para el desarrollo metropolitano.

Los convenios de asociación intermunicipal establecerán las reglas particulares para la integración y operación de dichos fondos, así como para la gestión común de las acciones, obras y servicios de interés metropolitano.

**ARTÍCULO 46.** Si algún Municipio considera que por su composición social, demográfica o económica debería ser considerado como integrante de una Zona Metropolitana y ha sido excluido de la misma, podrá solicitar su incorporación mediante escrito dirigido a la Comisión de Gobierno Metropolitano exponiendo las razones de carácter técnico y jurídico para dicha incorporación, acreditando que existe acuerdo de su Ayuntamiento para tales efectos.

.....

**ARTÍCULO 47. ...**

Cualquier integrante de la Comisión de Gobierno Metropolitana, ante el incumplimiento de las disposiciones contenidas en el convenio formalmente suscrito podrá demandar su inmediata corrección o, en el supuesto caso de la incapacidad económica, técnica, administrativa o de cualquier otro tipo del o los responsables de cumplirlas, se harán las modificaciones necesarias en el convenio siguiendo el procedimiento establecido.

**ARTÍCULO 48. DEROGADO**

**ARTÍCULO 49. DEROGADO**

**ARTÍCULO 50. ...**

I. ...



II. Los programas o planes regionales o de zona metropolitana de desarrollo urbano;

III. Los programas o planes de desarrollo urbano de las áreas conurbadas;

IV. a VII. ...

**ARTÍCULO 52 BIS.** Una vez dictaminada la congruencia de los programas o planes regionales de desarrollo urbano de la zona metropolitana y del área conurbada correspondiente por la Dependencia Estatal competente con los planes de nivel superior, el Instituto Metropolitano de Planeación Urbana será el encargado de analizar y verificar que los proyectos de planes o programas de desarrollo urbano aprobados por los Municipios, guarden congruencia con los programas o planes de jerarquía superior y poder emitir el dictamen de congruencia correspondiente, como requisito previo a su publicación en el Periódico Oficial del Estado y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

#### **ARTÍCULO 54. ...**

I. a VI. ...

VII. Cumplidas las formalidades para la participación social en la formulación o modificación de los planes o programas de desarrollo urbano, las autoridades competentes elaborarán la versión final de dichos planes o programas incorporando en lo conducente, los resultados de dicha participación. Los planes o programas o sus modificaciones se aprobarán de acuerdo a lo establecido para cada caso, el Ayuntamiento ordenará su publicación en forma íntegra en el Periódico Oficial del Estado y los inscribirán en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en los términos que señala esta Ley.

.....

#### **ARTÍCULO 61. ...**

I. a IV. ...

V. El estado que guardan los sistemas de redes de infraestructura y servicios, determinando si existe suficiencia y disponibilidad de capacidad según la demanda actual y futura, a mediano y largo plazo;

VI. La situación del espacio público y del equipamiento urbano, bajo los criterios de asequibilidad, disponibilidad, distribución espacial y jerarquización, en función de la estructura poblacional y urbana.

VII. La orientación y políticas para el desarrollo sustentable en el Estado, en función de sus recursos naturales, de sus actividades productivas y el equilibrio entre los asentamientos humanos y sus condicionantes ambientales;

VIII. La políticas de prevención, mitigación y resiliencia urbana, mediante la identificación de las zonas de riesgo, desarrollo controlado y de salvaguarda que deberán tener los predios dentro de su propiedad especialmente en 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 sociorganizativos para atender contingencias urbanas o ambientales;

IX. Los mecanismos de instrumentación financiera a utilizarse para sufragar las obras, acciones e inversiones propuestas en el plan o programas, conforme a las disposiciones fiscales y presupuestales aplicables;

X. Los mecanismos de control, seguimiento y evaluación del plan o programa; y



XI. El anexo gráfico que corresponda.

#### **SECCIÓN CUARTA DE LOS PROGRAMAS DE ORDENACIÓN DE LAS ZONAS METROPOLITANAS O ÁREAS CONURBADAS**

**ARTÍCULO 66.** Los programas de ordenación de las zonas metropolitanas o áreas conurbadas integrarán el conjunto de acciones para promover el desarrollo urbano en la zona de que se trate y establecerán las normas y políticas en materia de ordenación y regulación de los asentamientos humanos en dichas zonas.

Los programas de ordenación de las zonas metropolitanas o áreas conurbadas deberán contener:

I. La circunscripción territorial de la zona metropolitana o área conurbada y el perímetro de contención de crecimiento del área conurbada, definida por el convenio respectivo;

II. ...

III. La zonificación del suelo de la zona metropolitana o de área de conurbación, resultante de los estudios que determinen el potencial de desarrollo de cada zona, definiendo los espacios dedicados al mejoramiento, conservación, crecimiento y consolidación de la zona metropolitana o de área conurbada, bajo criterios de congruencia, coordinación y ajuste que propicien el respeto de la autonomía municipal en cuanto a zonificación del suelo se refiere;

IV. a V. ...

VI. En su caso la definición del suelo estratégico, en función de las políticas públicas de consolidación, contención, constitución de reservas territoriales para las acciones de crecimiento, o de conservación ambiental;

VII. Los compromisos recíprocos para integrar de manera coherente y transparente a nivel metropolitano una política integral de suelo, movilidad, consolidación, transferencia de potencialidades y reservas territoriales dentro de la zona metropolitana para los distintos usos y destinos del suelo; particularmente para asegurar una visión conjunta del desarrollo metropolitano, un eficiente el uso del territorio y de las redes de infraestructura existentes para la prestación de servicios públicos, una oportuna y adecuada conformación de áreas verdes de alcance metropolitano y su conexión con áreas verdes municipales existentes, así como los derechos de vía de la vialidad interurbana, el equipamiento y la infraestructura de nivel metropolitano;

VIII. a IX. ...

X. Los criterios, normas y estímulos que promuevan la consolidación urbana;

XI. a XIII. ...

#### **SECCIÓN NOVENA PROGRAMA SECTORIAL DE ESPACIO PÚBLICO, EQUIPAMIENTO URBANO Y ÁREAS VERDES**

**ARTÍCULO 79.** El programa sectorial de espacio público, equipamiento y áreas verdes tendrá por objeto estructurar el desarrollo ordenado de los programas y acciones en materia de creación y recuperación



mantenimiento y defensa del espacio público y de equipamiento en la entidad, con la planeación del desarrollo urbano y la participación de los sectores público, privado y social. Por lo que se refiere a su contenido y reglas generales de aprobación se sujetará a las disposiciones de esta Ley, así como las disposiciones específicas que establezca la Ley de la materia.

**ARTÍCULO 80.** El programa sectorial de espacio público, equipamiento urbano y áreas verdes, además en lo dispuesto en el artículo 61 de esta Ley, deberá contener lo siguiente;

- I. El diagnóstico y pronóstico del espacio público y equipamiento urbano en el Estado;
- II. ...
- III. La visión del carácter estratégico del espacio público y equipamiento urbano en el Estado;
- IV. Los criterios para la identificación, ubicación y extensión necesaria para los distintos tipos de espacios públicos, equipamientos y áreas verdes a nivel de: barrio, grupo de barrios, centro de población, zona conurbada de Monterrey y su región, atendiendo los criterios que sobre el particular establezca la dependencia del Gobierno Federal competente en la materia.
- V. a IX. ...

**ARTÍCULO 81.** Los planes o programas de desarrollo urbano municipal tienen por objeto el ordenamiento y regulación de los procesos de conservación, mejoramiento, crecimiento y consolidación de los asentamientos humanos del territorio municipal, contemplaran, además de lo señalado en el artículo 61 de esta Ley, lo siguiente:

- I. a II. ...
- III. La zonificación primaria y secundaria del territorio municipal, determinando y delimitando las áreas que integran y delimitan los centros de población, previendo las secuencias y condicionantes del crecimiento de las ciudades, así como los espacios dedicados a su conservación, mejoramiento, crecimiento y consolidación.
- IV. ...
- V. El diagnóstico de la situación de los asentamientos humanos, que incluya entre otros elementos, el patrón de distribución de la población y de las actividades económicas en el territorio municipal;
- VI. a VII. ...
- VIII. La determinación de los centros de población que requieren la formulación de programas de desarrollo urbano en los cuales se deberán establecer, entre otros, las áreas de redensificación o de reserva de suelo para la expansión urbana; y
- IX. ...

.....

.....



## SECCIÓN DÉCIMA PRIMERA DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO DE CENTROS DE POBLACIÓN

**ARTÍCULO 82** 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, construcción y ocupación, la dotación suficiente y adecuada de espacios públicos, que tiendan a mejorar el funcionamiento y organización de sus áreas de conservación, mejoramiento, crecimiento y consolidación, así como establecer las bases para la programación de acciones, obras y servicios.

.....

I. Las áreas que integran o delimitan el centro de población o zonificación primaria, previendo las secuencias y condicionantes del crecimiento de la ciudad;

II. Los usos y destinos predominantes del suelo por zona o zonificación secundaria conforme a la matriz de compatibilidad, en las zonas que no se determinen como de consolidación;

III. Los usos y destinos del suelo permitidos, prohibidos y los condicionados en las zonas que no se determinen como de consolidación según la zonificación secundaria, fundamentando los usos y destinos prohibidos y los condicionados en la matriz de compatibilidad;

IV. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos, en las zonas que no se determinen como de consolidación;

V. ...

VI. ...

Los programas de desarrollo urbano de los centros de población deberán favorecer una mayor flexibilidad en las alturas, densidades, coeficientes y mezclas del uso de suelo de las edificaciones en las zonas que se determinen como de consolidación. En consecuencia, las acciones urbanas en estas zonas quedarán sujetas a las políticas públicas y normas básicas que emita la autoridad municipal en cuanto a densidad de población, coeficientes de ocupación del suelo, de uso del suelo y de absorción; siempre y cuando no se rebase la capacidad disponible de las redes de infraestructura de agua, drenaje, electricidad y movilidad.

Para acceder a un potencial de desarrollo adicional se deberá incrementar la capacidad disponible de las redes de infraestructura y equipamiento en la zona de consolidación respectiva, y en consecuencia, los promotores y desarrolladores deberán sufragar el costo incremental correspondiente, asumiendo la obligación de financiar los proyectos de inversión respectivos, que en todo caso deberán encontrarse previstos en un plan parcial de desarrollo urbano para la autorización correspondiente, cuya eficacia quedará sujeta a la terminación de los proyectos de inversión en infraestructura que se contemplen.

VII. Las disposiciones para la protección de los derechos de vías y las zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública; así como para la identificación y las medidas necesarias para la custodia, rescate y ampliación del espacio público;

VIII. La políticas de prevención, mitigación y resiliencia urbana, mediante la identificación de las zonas de riesgo, desarrollo controlado y de salvaguarda que deberán tener los predios dentro de su propiedad especialmente en 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 sociorganizativos para atender contingencias urbanas o ambientales;

IX. Las zonas de conservación, mejoramiento, crecimiento y consolidación de los centros de población;

X. ...

XI. La estructura vial que estructure la conectividad y los sistemas para la movilidad del centro de población; y

XII. ...

**ARTÍCULO 84.** Los programas parciales tendrán por objeto precisar, complementar, adecuar, ordenar y regular el desarrollo urbano de un área, elemento o distrito determinado de un centro de población, analizar y determinar las relaciones entre los componentes de la estructura urbana; detallar la estrategia general para la aplicación de las políticas de ordenamiento, conservación, mejoramiento, crecimiento y consolidación; determinar la zonificación y el diseño urbano de la zona, área, distrito o elemento seleccionado; regular los usos y destinos del suelo urbano y establecer programas y acciones de ejecución.

Los programas parciales de desarrollo urbano deberán precisar, complementar y aplicar a mayor detalle los programas municipales o de centros de población, abarcando un área determinada, distrito o elemento del mismo y serán elaborados por la dependencia encargada del desarrollo urbano del Municipio.

.....

**ARTÍCULO 85.** Los programas parciales deberán contener:

I. ...

II. La referencia al plan o programa de desarrollo urbano del cual derivan, expresando la política de aprovechamiento del suelo previsto para él, según la zona;

III. a a XIII

XIV. ...

Cuando a través de la elaboración de un plan parcial de desarrollo urbano se busque favorecer una mayor flexibilidad en las alturas, densidades, coeficientes y mezclas del uso de suelo de las edificaciones en las zonas que se determinen como de consolidación, se deberá establecer la forma en que se incrementará la capacidad disponible de las redes de infraestructura y equipamiento en la zona de consolidación respectiva, así como la forma en que los promotores y desarrolladores deberán sufragar el costo incremental correspondiente, asumiendo la obligación de financiar los proyectos de inversión respectivos, para estar en condiciones de expedir la autorización correspondiente, cuya eficacia estará sujeta a la terminación de los proyectos de inversión en infraestructura que se contemplen.

XV. a XVIII. ...

**ARTÍCULO 121.** A los municipios corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de su territorio, la que deberá establecerse en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, en donde las áreas que integran y delimitan los centros de población o zonificación primaria, con visión de mediano y largo plazo se clasifican como sigue:



I. a II. ...

III. Áreas no urbanizables:

- a) Por causa de preservación ecológica o valor ambiental;
- b) al d) ...

En la zonificación primaria se determinarán además:

IV. La identificación y las medidas necesarias para la custodia, rescate y ampliación del espacio público, así como para la protección de los derechos de vía;

V. Las reservas territoriales, priorizando las destinadas a la urbanización progresiva en los Centros de Población;

VI. Las normas y disposiciones técnicas aplicables para el diseño o adecuación de destinos específicos tales como para vialidades, parques, plazas, áreas verdes o equipamientos que garanticen las condiciones materiales de la vida comunitaria y la Movilidad;

VII. La identificación y medidas para la protección de las zonas de salvaguarda y derechos de vía, especialmente en áreas de instalaciones de riesgo o sean consideradas de seguridad nacional, compensando a los propietarios afectados por estas medidas, y

VIII. La identificación y medidas para la protección de los polígonos de amortiguamiento industrial que, en todo caso, deberán estar dentro del predio donde se realice la actividad sin afectar a terceros. En caso de ser indispensable dicha afectación, se deberá compensar a los propietarios afectados.

**ARTÍCULO 121 Bis.** Sobre la zonificación secundaria se constituirán las zonas de conservación, mejoramiento, crecimiento y consolidación que determinen los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centro de población y los que se deriven de este.

Las zonas de conservación, mejoramiento, crecimiento y consolidación se establecerán de acuerdo a los criterios siguientes:

I. Las zonas de conservación tendrán el propósito de proteger y preservar sus valores históricos, culturales o ambientales.

II. Las zonas de mejoramiento serán definidas con el objeto de efficientar su aprovechamiento o lograr su regeneración.

III. Las zonas de crecimiento se establecerán con la finalidad de controlar la expansión física de los centros de población; y,

IV. Las zonas de consolidación tendrán el propósito de controlar la expansión de los centros de población, mediante el máximo aprovechamiento de su capacidad de densificación, a fin de propiciar ciudades compactas, productivas, competitivas, incluyentes y sustentables que faciliten la movilidad y elevar la calidad de vida de sus habitantes.

En las zonas que no sean de consolidación se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades mediante la matriz de compatibilidad correspondiente. En las zonas que se determinen de consolidación:



a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo habitacional, comercial, servicios e industria de innovación tecnológica, 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;

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 municipal establecerá en los planes o programas parciales de desarrollo urbano los mecanismos conducentes 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, y

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

**ARTÍCULO 123.** El suelo y las edificaciones que se construyen sobre las zonas primarias mencionadas en el artículo 121 de esta Ley, se constituirán en las áreas de conservación, mejoramiento, crecimiento y consolidación, y se clasificarán por los usos y destinos del suelo o aprovechamiento predominantes que se determinen en las matrices de compatibilidad que se contemplen en los programas de desarrollo urbano de los centros de población y los que se deriven de este. Estos aprovechamientos se clasifican como sigue:

I. Según los usos del suelo en el espacio edificable, en:

a) al d) ...

e) Mixto, en el que estarán permitidos los usos habitacionales, comerciales o de servicios.

II. Según los usos del suelo en el espacio no edificable, en:

a) Agropecuario;

b) Forestal; y

III. Según los destinos del suelo en los espacios no edificables:

a) Espacios públicos y áreas verdes;

IV. Según los destinos del suelo en los espacios edificables:

a) Infraestructura y obras complementarias;

b) Equipamiento urbano;

c) Vialidad y obras complementarias; y

d) Mixto.

**ARTÍCULO 128. ...**

I. Industria sustentable o de innovación tecnológica;



II. Industria ligera: aquella que no maneja materiales tóxicos, inflamables, corrosivos o radioactivos, no produce destellos luminosos, vibraciones o ruido o si los produce están dentro de los límites de las Normas Oficiales Mexicanas vigentes sin necesidad de equipos especiales, no consume más de 10 Kvas. de energía eléctrica no requiere transporte ferroviario dentro del predio;

III. Industria pesada: aquella que no cumple una o más de las características mencionadas para la industria ligera;

IV. Industria metropolitana:

## **SECCIÓN SEGUNDA DE LOS DESTINOS DEL SUELO**

**ARTÍCULO 132.** Los destinos de equipamiento urbano y los espacios públicos, se clasifican en espacios abiertos y/o áreas verdes, equipamiento e infraestructura.

.....

I. a IV. ...

## **SECCIÓN TERCERA DISPOSICIONES GENERALES SOBRE USOS Y DESTINOS DEL SUELO**

**ARTÍCULO 137.** La zonificación secundaria que se establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, definirá las zonas de conservación, mejoramiento, crecimiento y consolidación.

La mezcla de los usos del suelo en las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento, mediante la matriz de compatibilidad correspondiente, se sujetará a las siguientes categorías:

I. Permitidos o predominantes: los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje.

II. Condicionados: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente en su reglamento y programa de desarrollo urbano y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes.

III. Complementarios o compatibles: son aquellos que apoyan y complementan al uso o destino predominante para su mejor desempeño y que pueden coexistir sin interferencias, es decir, ni son necesarios ni obstaculizan el uso predominante en la zona.

IV. Prohibidos: los que por sus características se consideren incompatibles o contrarios al adecuado ordenamiento territorial de la zona de que se trate, que contravengan lo dispuesto en esta Ley, programas de desarrollo urbano u otros ordenamientos jurídicos y que por ello no se permiten en las zonas secundarias correspondientes.



La mezcla de los usos del suelo en las zonas que se establezcan como de consolidación en la zonificación secundaria de los planes o programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetará a lo siguiente:

- a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo habitacionales, comerciales, servicios y de industria de innovación tecnológica, 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;
- 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.
- c) Se garantizará que se consolide una red coherente de vialidades primarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad.

### **CAPÍTULO TERCERO DE LA INFRAESTRUCTURA, EL EQUIPAMIENTO URBANO, EL ESPACIO PÚBLICO Y LAS ÁREAS VERDES**

#### **ARTÍCULO 141. ...**

.....

Los particulares que, a su costo, ejecuten o introduzcan infraestructura primaria o servicios públicos básicos, en los términos y condiciones previstos en los planes de desarrollo urbano, podrán solicitar la constitución de un polígono de actuación o la formulación de un plan parcial de desarrollo urbano para definir los derechos y obligaciones que correspondan a los propietarios o poseedores de los inmuebles que resulten beneficiados por las obras realizadas, así como para precisar la forma de financiamiento de las mismas en función de los beneficios obtenidos.

**ARTÍCULO 149** Las autoridades municipales procurarán que las plazas, jardines y espacios públicos similares se ubiquen en los sitios centrales de cada uno de los distintos barrios o colonias de las áreas urbanas del municipio y que los mismos puedan conectarse para propiciar su continuidad y la conexión de las distintas áreas o zonas.

.....

#### **ARTÍCULO 161. ...**

Para la ampliación de vías públicas en las zonas que se determinen como de consolidación, se promoverá la formulación de los planes parciales de desarrollo urbano, como un mecanismo de concertación con los sectores social y privado, a fin de determinar la forma y términos en que los promotores y desarrolladores sufragarán el costo incremental de la ampliación de capacidad de movilidad.

### **CAPÍTULO QUINTO DE LAS ZONAS DE RIESGO Y DE LA RESILIENCIA URBANA**

**ARTÍCULO 164.** La Dependencia Estatal en coordinación con las autoridades municipales en materia de desarrollo urbano, están obligados a formular los estudios denominados Atlas de Riesgo, de Mitigación y de Resiliencia Urbana, en donde se identifiquen las zonas de riesgo; entendiéndose por estas aquellos que por su ubicación representen peligro debido a factores antropogénicos o naturales, que puedan causar perjuicios a las personas o a sus bienes y se clasificaran en cada zona atendiendo a los criterios de riesgo mitigable o riesgo



no mitigable; las medidas de mitigación para prevenirlos y las políticas y estrategias para disminuir y superar los efectos del hecho riesgoso en caso de que sobrevenga.

Los Atlas de Riesgo deben contener como mínimo lo siguiente:

I. a VI. ...

VII. Medidas de mitigación y resiliencia, consistentes en obligaciones de dar, hacer o no hacer;

**TÍTULO OCTAVO  
DE LAS POLÍTICAS URBANAS DE FUNDACIÓN, CRECIMIENTO,  
CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y CONSOLIDACIÓN**

**CAPÍTULO SEGUNDO  
REGLAS GENERALES PARA LA EJECUCIÓN DE ACCIONES DE CRECIMIENTO, CONSERVACIÓN,  
MEJORAMIENTO Y CONSOLIDACIÓN**

**ARTÍCULO 191. ...**

.....

Son acciones urbanas en un centro de población, sujetas a la regulación correspondiente, las siguientes:

I. a XI. ...

**ARTÍCULO 193. ...**

.....

Cualquier acción urbana que pretenda realizarse en zonas protegidas en los términos de las disposiciones estatales aplicables en materia cultural y ambiental, deberá sujetarse a lo dispuesto en la declaratoria correspondiente, los lineamientos que de dichas declaratorias se deriven y a las leyes aplicables a la materia.

**ARTÍCULO 195. ...**

I. a VIII. ...

IX. Que en el área no existan ecosistemas en equilibrio ecológico, corredores biológicos o recursos naturales endémicos;

**ARTÍCULO 196. ...**

I. En las porciones de terrenos con pendiente natural mayor al 45% -cuarenta y cinco queda prohibido el desarrollo de cualquier acción urbana;

Si dentro de un predio o lote existen diversas porciones de terreno con pendientes mayores y menores al 45% -cuarenta y cinco por ciento, sólo serán aprovechables las porciones de terreno con pendientes iguales o menores al 45% -cuarenta y cinco por ciento, previa expedición de un dictamen de factibilidad por el Ayuntamiento correspondiente, donde se determine si por la ubicación y demás condiciones particulares de la superficie a aprovechar y de las medidas de mitigación de riesgo y de diseño aplicables, es o no posible autorizar la acción urbana que se pretenda; debiéndose calcular y



aplicar en su caso los lineamientos urbanísticos y de construcción correspondientes únicamente sobre la superficie de suelo aprovechable, sin tomar en consideración la superficie no aprovechable.

II. a III. ...

## **SECCIÓN PRIMERA DE LAS POLÍTICAS PARA INMUEBLES Y ÁREAS URBANAS PROTEGIDAS**

**ARTÍCULO 196 BIS** . Podrán implementarse políticas de conservación y mejoramiento en los sitios y edificaciones que representen para la comunidad un significado histórico, artístico, arquitectónico y/o cultural, independientemente de la zonificación secundaria en que se ubiquen.

Las áreas e inmuebles con valor cultural estarán constituidos por:

- I. Inmuebles vinculados a la historia local o Nacional;
- II. Inmuebles que tengan un valor arquitectónico representativo para la ciudad;
- III. Espacios públicos como plazas, parques y calles que por su carácter y contenido o histórico o tradicional representan un valor cultural para la ciudad; y
- IV. Zonas arqueológicas, poblados típicos, barrios o fraccionamientos.

En caso de duda o controversia sobre los alcances de las políticas de conservación y mejoramiento en los sitios y edificaciones que representen para la comunidad un significado histórico, artístico, arquitectónico, cultural o ambiental, deberán privilegiarse éstas políticas frente a las de fundación, crecimiento y consolidación.

**ARTÍCULO 196 BIS 1.** Para la implementación de cualquier política de conservación o mejoramiento en inmuebles o áreas urbanas con valores históricos o culturales que se encuentren protegidos conforme a esta Ley, se deberá contar con el visto bueno de la autoridad competente de acuerdo con la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas arqueológicas, Artísticas e Históricas, la Ley de Patrimonio Cultural del Estado de Nuevo León y demás disposiciones que resulten aplicables.

**ARTÍCULO 196 BIS 2.** Los propietarios de los inmuebles sujetos a políticas de conservación tendrán la obligación de realizar las acciones y lineamientos derivados de los planes, programas de desarrollo urbano o decretos correspondientes, evitando su utilización en actividades incompatibles con su valor histórico, artístico, cultural o arquitectónico. La autoridad estatal o municipal competente podrá establecer convenios con los propietarios para la conservación de los mismos.

Para tal efecto, la autoridad estatal o municipal promoverá los mecanismos presupuestales y financieros y las facilidades administrativas y fiscales que apoyen a sus propietarios para su conservación y restauración.

**ARTÍCULO 196 BIS 3.** El Estado y los municipios en coordinación con la autoridad federal competente en la materia, determinarán las características y especificaciones de construcción y uso que deberán observar los inmuebles y las zonas declaradas como sitios de valor histórico, artístico, arquitectónico y cultural y firmarán los convenios de protección que correspondan.

## **SECCIÓN SEGUNDA DE LA IMAGEN URBANA**



**ARTÍCULO 196 BIS 4.** Para la imagen urbana de los centros de población los proyectos urbanos y las construcciones deberán 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 conservaran 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; y
- V. Los propietarios de las edificaciones, tendrán obligación de participar en la conservación de su entorno urbano, manteniendo en buen estado y aspecto el espacio público que usa evitando actividades incompatibles.

En las zonas y/o construcciones de valor artístico y cultural, la autoridad municipal establecerá los lineamientos para que los anuncios, instalaciones, infraestructura y mobiliario urbano en la vía pública procurando armonizarlos con el entorno.

**ARTÍCULO 196 BIS 5.** La dependencia estatal y los municipios promoverán la imagen urbana de los centros de población en el Estado, con la finalidad de coadyuvar a la adecuada conservación, mantenimiento y preservación del espacio urbano estableciendo las regulaciones correspondientes, bajo los principios siguientes:

- 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;
- II. Generar la apropiación del espacio urbano vecinal, estableciendo criterios, normas y regulaciones de diseño urbano y de construcción de todo elemento sobre la vía pública;
- III. Las regulaciones en materia de imagen urbana que se expidan, 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, entre otros; y

La eficiencia, funcionalidad y seguridad, consistente en que los criterios, normas y regulaciones en materia de imagen y diseño urbanos, deberán tender a generar la apropiación y reconocimiento vecinal y ciudadano de su espacio.

### **CAPÍTULO TERCERO REGLAS GENERALES PARA LAS ACCIONES DE CRECIMIENTO**

**ARTÍCULO 196 BIS 6.** Son acciones de crecimiento aquéllas que tienden a la expansión ordenada de los centros de población o a incrementar la superficie de suelo urbanizada mediante la apertura de vías públicas y





la introducción de las redes de infraestructura para la prestación de servicios públicos en las zonas previstas como urbanizables o de reserva para el crecimiento en los planes y programas de desarrollo urbano.

No serán consideradas acciones de crecimiento aquellas acciones urbanas que se realicen en zonas urbanizadas conforme a la zonificación primaria o en las zonas previstas como de conservación o mejoramiento en la zonificación secundaria.

**ARTÍCULO 196 BIS 7.** Para la autorización de acciones de crecimiento será requisito indispensable que la autoridad municipal competente se cerciore previamente que los promotores o desarrolladores hayan agotado por lo menos el ochenta por ciento de la capacidad máxima de densificación proyectada en las zonas previstas como de consolidación en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables.

**ARTÍCULO 196 BIS 8.** Las solicitudes de autorización de acciones de crecimiento deberán considerar los perímetros de contención previstos en los planes o programas de desarrollo urbano de zona metropolitana o de área conurbada.

Será nula y no surtirá efecto legal alguno la autorización de acciones de crecimiento que no respete el perímetro de contención previsto en los planes o programas de desarrollo urbano de zona metropolitana o de área conurbada.

**ARTÍCULO 196 BIS 9.** Las acciones urbanas que impliquen la apertura de nuevas vías públicas, introducción de nuevas redes de infraestructura o el fraccionamiento del suelo de lotes o predios baldíos ubicados en zonas urbanizadas conforme a la zonificación primaria, no se considerarán como de crecimiento y sólo podrán autorizarse en las zonas que se determinen como de consolidación en la zonificación secundaria y deberán encontrarse previstas en los planes o programas de desarrollo urbano municipal.

#### **CAPÍTULO CUARTO REGLAS GENERALES PARA LAS ACCIONES DE CONSERVACIÓN**

**ARTÍCULO 196 BIS 10.** Son acciones de conservación aquellas que tienden a la protección y preservación de los valores históricos o culturales de las zonas donde se ubiquen, así como al mantenimiento del equilibrio ecológico, el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda, servicios urbanos y ambientales de los centros de población.

**ARTÍCULO 196 BIS 11.** En las zonas de conservación, la mezcla de los usos y destinos del suelo y las actividades correspondientes será regulada a través a las matrices de compatibilidad establecidas en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano aplicable.

Las zonas destinadas a la conservación serán, predominantemente, las que requieran por sus valores culturales de acuerdo con los usos originales de los espacios, ubicación, extensión, calidad e influencia en el ambiente.

**ARTÍCULO 196 BIS 12.** En las zonas de conservación podrán realizarse las acciones urbanas que sean necesarias para el mantenimiento adecuado de la infraestructura, equipamientos y servicios, para eficientar su aprovechamiento o lograr su restauración o regeneración, sin que esto implique una acción de mejoramiento que vulnere los valores históricos o culturales de las zonas el equilibrio ecológico.

En las zonas de conservación sólo podrán autorizarse las acciones urbanas que no atenten contra los valores históricos o culturales de las mismas, de acuerdo a las matrices de compatibilidad establecidas en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano aplicable y demás disposiciones aplicables.



**ARTÍCULO 196 BIS 13.** En las zonas de conservación podrán ser autorizadas acciones urbanas que impliquen su densificación moderada, de acuerdo a la matriz de compatibilidad establecida en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población y demás disposiciones aplicables, siempre y cuando no se distorsione la vocación de la zona ni se cause un detrimento en la calidad de vida de los vecinos de la zona.

**ARTÍCULO 196 BIS 14.** Las acciones de conservación tienen por objeto mantener en buen estado de preservación y funcionamiento los edificios, vialidad pública, infraestructura, equipamiento y servicios que conforman las zonas urbanizadas de los centros de población, sus espacios libres e instalaciones; los elementos de diverso orden que integran o presentan vestigios arqueológicos y los bienes inmuebles del patrimonio histórico y cultural del Estado y de la Nación.

Las acciones de conservación deberán ser identificadas en los planes o programas de desarrollo urbano y en los acuerdos o decretos correspondientes, especificándose en ellos los lineamientos que permitan mantenerlos en buen estado, en condiciones de seguridad con los usos originales de los espacios y edificaciones sujetas a conservación.

#### **CAPÍTULO QUINTO DE LAS REGLAS GENERALES DE LAS ACCIONES DE MEJORAMIENTO**

**ARTÍCULO 196 BIS 15.** Son acciones de mejoramiento aquéllas que tiendan a la renovación y actualización de la infraestructura, equipamientos y servicios de las zonas de un centro de población de incipiente desarrollo, subutilizadas o deterioradas física o funcionalmente, para eficientar su aprovechamiento o regenerar la zona prevista como tal en los planes o programas de desarrollo urbano, particularmente en beneficio de los habitantes de dichas zonas.

**ARTÍCULO 196 BIS 16.** En la definición de las zonas de mejoramiento en la zonificación secundaria de los planes o programas de desarrollo urbano aplicables, se deberá tomar en consideración como política pública de planeación urbana que tales zonas, o una parte de ellas, podrán evolucionar, en un horizonte de mediano o largo plazo, a zonas de consolidación, cuando se hayan cumplido los objetivos y metas de las acciones de mejoramiento contempladas y se haya agotado la capacidad proyectada de máxima densificación de las zonas de consolidación más cercanas del centro de población de que se trate.

Por horizonte de mediano plazo se entiende un periodo no menor a quince años, y por largo plazo un término de treinta años.

**ARTÍCULO 196 BIS 17.** Las acciones de mejoramiento pueden consistir en lo siguiente:

I. **Habilitación:** mediante la pavimentación, construcción de equipamiento urbano y reconfiguración del servicio de transporte urbano;

II. **Rehabilitación:** mediante un cambio y mezcla gradual de usos y destinos del suelo o de las edificaciones, incremento gradual y controlado en las densidades de población o en la intensidad de usos del suelo, cambio o ampliación de las redes de infraestructura, ampliación de equipamiento urbano, reconstrucción total o parcial de sus edificaciones;

III. **Renovación:** mediante demoliciones y construcción de nuevas edificaciones o espacios abiertos, incluyendo infraestructura, vialidad y servicios públicos, y demás que se requieran para recuperar y mejorar el funcionamiento de las zonas y áreas identificadas en los planes y programas de desarrollo urbano correspondientes; y

IV. **Restauración:** mediante acciones tendientes a la recuperación y restablecimiento de las condiciones que hacen posible la evolución y continuidad de los procesos naturales



**ARTÍCULO 196 BIS 18.** Para la realización de acciones de mejoramiento los municipios deberán atender los ordenamientos y regulaciones que sobre el particular establece esta Ley, la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, y a las demás regulaciones emitidas al respecto, y cumplir con lo siguiente:

- I. Identificar y señalar en los planes o programas de desarrollo urbano correspondientes, las áreas o zonas sujetas a mejoramiento;
- II. Identificar y señalar en los planes o programas parciales de desarrollo urbano, las áreas que quedan sujetas a mejoramiento y a estudios especializados ya sea de medio ambiente o de infraestructura y servicios;
- III. El Ayuntamiento deberá emitir los acuerdos en los cuales se especifiquen las áreas, zonas o edificaciones que serán objeto de las acciones de conservación o mejoramiento, fundamentando las razones para ello y ordenar la realización del plan o programa parcial correspondiente;
- IV. Publicar en el Periódico Oficial del Estado y en un diario de circulación en la localidad correspondiente, los acuerdos indicando la programación de las acciones respectivas; y
- V. Elaborar los proyectos de mejoramiento correspondientes y darles difusión pública.

En las zonas de mejoramiento sólo podrán autorizarse las acciones urbanas acordes con las matrices de compatibilidad establecidas en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano aplicable y demás disposiciones aplicables, que no atenten contra el uso del suelo predominante de la zona o no se distorsione la política de mejoramiento o los motivos por los cuales se estableció la zona de mejoramiento, ni se cause un desequilibrio que conlleve detrimento en la calidad de vida de los vecinos de la zona.

**ARTÍCULO 196 BIS 19.** La renovación, regeneración, restauración, protección, y reordenamiento de las áreas urbanas deterioradas, física o funcionalmente, total o parcial, se hará conforme a las siguientes disposiciones:

- I. Las áreas urbanas deterioradas, sujetas a mejoramiento, deberán estar identificadas en los planes o programas de Centros de población.
- II. En las zonas sujetas a mejoramiento urbano se deberá desarrollar el programa parcial que corresponda de acuerdo con lo señalado en el plan o programa de desarrollo urbano de centro de población.
- III. En el programa parcial correspondiente se deberán indicar los compromisos y responsabilidades de las autoridades municipales y de los particulares en la ejecución del mismo.

## **CAPÍTULO SEXTO REGLAS GENERALES PARA LAS ACCIONES DE CONSOLIDACIÓN**

**ARTÍCULO 196 BIS 20.** Son acciones de consolidación aquéllas acciones urbanas que tienden al máximo aprovechamiento del suelo urbano estratégico, con el propósito de lograr la máxima densificación posible de los espacios urbanos, la mayor funcionalidad y eficiencia de una zona mediante la mezcla adecuada de usos y destinos del suelo, facilitando a la población el acceso pleno e inmediato a las fuentes de empleo, servicios de infraestructura, equipamiento y sistemas de movilidad existentes o previstos en los planes o programas de desarrollo urbano.



**ARTÍCULO 196 BIS 21.** Los programas de desarrollo urbano de los centros de población deberán favorecer en las zonas que se determinen como de consolidación una mayor flexibilidad en las alturas, densidades, coeficientes y mezclas del uso de suelo de las edificaciones; siempre y cuando no se rebase la capacidad disponible de las redes de infraestructura de agua, drenaje, pluvial, electricidad y movilidad.

En consecuencia, las acciones urbanas en las zonas de consolidación quedarán sujetas a las políticas públicas y normas básicas que emita la autoridad municipal en cuanto a densidad de población, coeficientes de ocupación del suelo, de uso del suelo y de absorción.

Para acceder a un potencial de desarrollo adicional se deberá incrementar la capacidad disponible de las redes de infraestructura y equipamiento en la zona de consolidación respectiva, y en consecuencia, los promotores y desarrolladores deberán sufragar el costo incremental correspondiente, asumiendo la obligación de financiar los proyectos de inversión respectivos, que en todo caso deberán encontrarse previstos en un plan parcial de desarrollo urbano para que pueda expedirse la autorización correspondiente, cuya eficacia quedará sujeta a la terminación de los proyectos de inversión en infraestructura que se contemplen.

**ARTÍCULO 196 BIS 22.** En la definición de las zonas de consolidación en la zonificación secundaria de los planes o programas de desarrollo urbano aplicables, se deberá tomar en consideración como política pública de planeación urbana estratégica, la integración y sistematización de un programa integral de movilidad urbana sustentable que estructure la conectividad de los distintos sistemas de transporte público masivo del centro de población en la zona correspondiente, y su vinculación con el plan o programa sectorial de movilidad aplicable.

**ARTÍCULO 196 BIS 23.** Para la definición de las zonas de consolidación en la zonificación secundaria de los planes o programas de desarrollo urbano aplicables, se deberá establecer la capacidad máxima actual disponible de las redes de infraestructura de servicios públicos en la zona y la proyección de la capacidad máxima de densificación para la misma zona con base en los proyectos de inversión destinados a la ampliación o potencialización de la capacidad disponible de las redes de infraestructura de servicios públicos y del equipamiento público.

**ARTÍCULO 196 BIS 24.** La reestructuración urbana de una zona de consolidación mediante la mezcla de usos del suelo y su densificación, deberá prever la dotación adecuada del espacio público suficiente para la movilidad sustentable y la constitución de áreas verdes, de recreación y centros de equipamiento.

La cesión de tierra para la constitución de las áreas municipales o equipamiento urbano en las zonas de consolidación deberá cumplir con las políticas de integración, complementariedad, continuidad y conectividad de los espacios públicos de la zona; y por ende la superficie a ceder podrá no formar parte del predio objeto de la acción urbana de interés del promotor o desarrollador.

En los planes o programas parciales de desarrollo urbano podrá establecerse que el promotor o desarrollador interesado adquiera la superficie de terreno donde se prevea la constitución del área municipal correspondiente para la zona de consolidación de que se trate, conforme a las políticas de integración, complementariedad, continuidad y conectividad de los espacios públicos de la zona, para que una vez hecha la adquisición de la misma por el promotor o desarrollador, se ceda la superficie de terreno respectiva al Municipio.

**ARTÍCULO 196 BIS 25.** En las zonas de consolidación se evitará imponer como requisito para la autorización de las acciones urbanas que pretendan realizar los promotores o desarrolladores, la previsión de cajones de estacionamiento para vehículos automotores.



**CAPÍTULO SÉPTIMO  
DEL FRACCIONAMIENTO, URBANIZACIÓN  
Y REORDENAMIENTO DEL SUELO**

**SECCIÓN SEGUNDA  
DISPOSICIONES COMUNES PARA LAS ACCIONES DE CRECIMIENTO,  
MEJORAMIENTO Y CONSOLIDACIÓN**

**ARTÍCULO 199. ...**

I. a III. ...

IV. La red de distribución de energía eléctrica y obras complementarias, las cuales deberán de ser subterráneas;

V. a XII. ...

XIII. La infraestructura necesaria para la introducción y mantenimiento general de las redes generales para prestar los servicios de telefonía, internet y televisión por cable, la cual deberá ser subterránea y sujetarse en su diseño, construcción y operación, a las normas, especificaciones y lineamientos que señale la autoridad municipal competente en la reglamentación respectiva;

Esta infraestructura quedará comprendida en la municipalización de las obras de urbanización correspondientes, será pública y para su aprovechamiento y explotación, las empresas prestadoras de tales servicios estarán obligadas a solicitar la autorización municipal y cubrir anualmente el importe de los derechos relativos.

XIV. a XV. ...

.....

**ARTÍCULO 201.** Quienes pretendan realizar cualquiera de las acciones urbanas de las señaladas por el presente artículo deberán contribuir con la cesión de tierra a los Municipios, para la constitución de destinos y equipamiento urbano público y lograr el objeto de la regulación prevista en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como para la prestación adecuada y suficiente de los servicios públicos de parques, jardines y su equipamiento que contempla la fracción III del artículo 115 de la misma Constitución.

En consecuencia, los promotores o desarrolladores deberán ceder gratuitamente al Municipio, sin condición, reserva o limitación alguna, al momento de dar cumplimiento a la obligación de inscribir la autorización respectiva en el registro público de la propiedad, las siguientes superficies de suelo:

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

.....

.....

.....



II. Fraccionamientos comerciales y de servicios: el 17% -diecisiete por ciento del área comercializable, dichas superficies se destinarán a la formación de jardines, parques, plazas y similares;

III. Fraccionamientos o parques industriales: el 17% -diecisiete por ciento del área comercializable, dichas superficies se destinarán a la formación de áreas verdes y deportivas;

IV. Fraccionamientos campestres, agropecuarios, recreativos y turísticos: el 17% -diecisiete por ciento del área comercializable; dichas superficies se destinarán a la formación de jardines, parques, áreas recreativa, y similares;

V. Conjuntos urbanos habitacionales o de usos mixtos: el 17% -diecisiete por ciento del área comercializable o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda a construir, la cantidad que resulte mayor;

.....

VI. Conjuntos urbanos no habitacionales, el 17% -diecisiete por ciento del área comercializable;

VII. ...

VIII. Subdivisiones en predios que no forman parte de fraccionamiento autorizado: se deberá ceder el 17% -diecisiete por ciento de la superficie total del predio;

IX. Los usos complementarios no habitacionales cederán el 17% -diecisiete por ciento del área comercializable, sin considerar las afectaciones correspondientes; y,

.....

.....

#### **ARTÍCULO 202. ...**

I. a III. ...

IV. Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, siempre y cuando satisfagan las políticas de integración, complementariedad, continuidad y conectividad de los espacios públicos de la zona, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y

V. ...

**ARTÍCULO 203.** Quienes pretendan realizar construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado o construcciones de nuevas edificaciones o ampliación de las mismas en zonas de consolidación o mejoramiento que exploten la capacidad de densificación actual disponible o proyectada, deberán contribuir con la cesión de tierra a los Municipios, para la constitución de destinos y equipamiento urbano público y lograr el objeto de la regulación prevista en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como para la prestación adecuada y suficiente de los servicios públicos de parques, jardines y su equipamiento que contempla la fracción III del artículo 115 de la misma Constitución.

Por tanto, quienes pretendan realizar cualquiera de las acciones urbanas indicadas en el párrafo anterior deberán ceder una superficie de suelo a favor del Municipio conforme a lo siguiente:



- a) Los predios habitacionales, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área ~~vendible~~ comercializable, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor;
- b) Los predios no habitacionales o mixtos cederán o pagarán el 17% -diecisiete por ciento del área comercializable o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

.....

**ARTÍCULO 203 BIS.** La obligación a cargo de los propietarios interesados, promotores o desarrolladores de ceder al Municipio las superficies de terreno indicadas en los artículos 201, 202 y 203 de esta Ley, debe ser entendida como un impuesto especial con fines extrafiscales derivado del régimen especial de derecho público y de la función social de la propiedad contemplados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. La Ley de Hacienda para los Municipios del Estado preverá con claridad los elementos esenciales de este impuesto y lo distinguirá de cualquier otra clase de contribución relacionada con los servicios prestados por la autoridad correspondiente durante el trámite administrativo de autorización de la acción urbana de que se trate.

El cumplimiento de esta obligación deberá quedar inscrito por el desarrollador, promotor o interesado en el Registro Público de la Propiedad y en el inventario de bienes inmuebles de dominio público del Municipio, dentro de los treinta días siguientes a la autorización de la acción urbana de que se trate.

**ARTÍCULO 203 BIS 1.** La cesión de tierra para la constitución de las áreas municipales o equipamiento urbano en las zonas que no sean previstas como de conservación deberá cumplir con las políticas de integración, complementariedad, continuidad y conectividad de los espacios públicos de la zona donde se ubique la acción urbana de que se trate; y por ende la superficie a ceder podrá no formar parte del predio objeto de la acción urbana de interés del promotor o desarrollador.

En consecuencia, en los planes o programas parciales de desarrollo urbano o de desarrollo urbano de los centros de población se podrá establecer que el promotor o desarrollador interesado en la autorización de una acción urbana adquiera la superficie de terreno donde se prevea la constitución del área municipal correspondiente para la zona de que se trate, conforme a las políticas de integración, complementariedad, continuidad y conectividad de los espacios públicos de la zona, para que una vez hecha la adquisición de la misma por el promotor o desarrollador, se ceda la superficie de terreno respectiva al Municipio.

**ARTÍCULO 204. ...**

I. a II. ...

III. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán como mínimo 37-treinta y siete metros cuadrados de área libre de edificación, los cuales serán distribuidos libremente en la superficie del predio, en donde se podrá incluir un estacionamiento con dimensiones mínimas de 15-quince metros cuadrados, en los términos que prevean los planes o programas de desarrollo urbano y demás disposiciones generales aplicables;

IV. a XI. ...

## **CAPÍTULO OCTAVO DE LOS CONJUNTOS URBANOS**



**CAPÍTULO NOVENO  
DE LAS FUSIONES, SUBDIVISIONES, RELOTIFICACIONES  
Y PARCELACIONES DE TERRENOS**

**ARTÍCULO 220. ...**

En las zonas de consolidación se promoverá las fusiones como política de reordenamiento y máximo aprovechamiento del suelo.

**ARTÍCULO 221. ...**

I. ...

II. Los predios sujetos a subdivisión ubicados fuera de fraccionamientos autorizados, deberán ceder al Municipio el área municipal correspondiente conforme a lo dispuesto por el artículo 201, fracción VIII, de esta Ley;

III. ...

IV. En las zonas urbanizadas no se autorizará la subdivisión cuando ésta dé como resultado lotes con superficie menor al lote promedio de las manzanas inmediatas a aquélla donde se ubique el predio a subdividir y de la propia manzana donde éste se localice; excepto en los siguientes casos:

- a) Cuando en la zonificación secundaria aprobada se prevea que, por la capacidad disponible de infraestructura de la zona y el equilibrio de la densidad proyectada, se encuentra permitido la existencia de lotes con superficies menores al promedio indicado:
- b) En las zonas de consolidación queda prohibida la autorización de cualquier subdivisión, a menos que en los planes o programas parciales de desarrollo urbano se prevea como estímulo de la política de reordenamiento del suelo o de consolidación, en primer término, el reagrupamiento parcelario o la fusión de los predios o lotes de la zona, y posteriormente la subdivisión de los predios resultantes, como medio para la consecución de dichas políticas públicas.

**ARTÍCULO 228. ...**

I. a III. ...

IV. En la autorización de nuevas construcciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado o regularizado, o de construcciones para nuevas edificaciones o ampliación de las mismas en zonas de consolidación o mejoramiento que exploten la capacidad de densificación actual disponible o proyectada, se cederán las superficies de terreno a favor del municipio en los términos del artículo 203 de esta Ley;

V. a XIV. ...

**CAPÍTULO SÉPTIMO  
DE LAS ACCIONES DE CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO  
DEROGADO**

**ARTÍCULO 229. DEROGADO**





**ARTÍCULO 230. DEROGADO**

**ARTÍCULO 231. DEROGADO**

**ARTÍCULO 232. DEROGADO**

**ARTÍCULO 233. DEROGADO**

**ARTÍCULO 234. DEROGADO**

**ARTÍCULO 235. DEROGADO**

**SECCIÓN PRIMERA DEROGADA**

**ARTÍCULO 236. DEROGADO**

**ARTÍCULO 237. DEROGADO**

**ARTÍCULO 238. DEROGADO**

**SECCIÓN SEGUNDA DEROGADA**

**ARTÍCULO 239. DEROGADO**

**ARTÍCULO 240. DEROGADO**

**TÍTULO NOVENO  
PROCEDIMIENTO PARA AUTORIZAR ACCIONES DE CONSERVACIÓN,  
MEJORAMIENTO, CRECIMIENTO Y CONSOLIDACIÓN**

**ARTÍCULO 242. ...**

I. ...

II. Solicitar el acuerdo de factibilidad de incorporación a los servicios de agua y de drenaje;

III. a X. ...

**ARTÍCULO 252.- ...**

I. a VIII. ...

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

X. a XVI. ...

**ARTÍCULO 253.- ...**

Una vez hecha la inscripción a que se refiere el párrafo anterior, la dependencia encargada del Registro Público de la Propiedad y del Comercio remitirá al Instituto Metropolitano de Planeación Urbana o las áreas municipales



de planeación urbana correspondientes, para los efectos de mantener actualizado el sistema integral de control y evaluación de capacidad de infraestructura, una copia de la inscripción del acuerdo de aprobación del proyecto ejecutivo del fraccionamiento y los planos correspondientes.

**ARTÍCULO 257.-** Una vez expedida la autorización para celebrar operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad, el fraccionador deberá dar aviso a la oficina de catastro que corresponda e inscribir los planos autorizados ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Con la inscripción del aviso de autorización para celebrar operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad, se tendrá por transmitida al Municipio la propiedad de las áreas a ceder e incorporadas al régimen de dominio público; quedando pendiente la prestación de los servicios públicos que corresponden al municipio, hasta en tanto se apruebe la municipalización del fraccionamiento.

El cumplimiento de esta obligación deberá quedar registrada en el inventario de bienes inmuebles de dominio público del Municipio, dentro de los treinta días siguientes a la expedición de la autorización.

**ARTÍCULO 281.- ...**

Para la expedición de cualquiera de las licencias antes mencionadas, la dependencia municipal competente deberá verificar, a través del Sistema Integral de Control y Evaluación de Capacidad de Infraestructura, que las redes de infraestructura urbana y de movilidad tengan la capacidad suficiente para satisfacer la demanda proyectada de la acción urbana de que se trate.

.....

Concluido todo trámite de autorización, los municipios que integren una Zona Metropolitana deberán comunicar al Instituto Metropolitano de Planeación Urbana, la expedición de las licencias correspondientes y la demanda proyectada del aprovechamiento de infraestructura urbana y de movilidad, a fin de mantener actualizado el Sistema Integral de Control y Evaluación de Capacidad de Infraestructura.

**ARTÍCULO 288.- ...**

I. ...

II. ...

En los proyectos señalados en el párrafo anterior se deberá incluir la proyección de aprovechamiento estimado de los servicios de infraestructura urbana y de movilidad, para mantener actualizado el Sistema Integral de Control y Evaluación de Capacidad de Infraestructura.

III. ...

IV. En su caso:

a) ...

b) Los estudios o el dictamen de factibilidad técnica, a que se refieren respectivamente los artículos 168 y 169 de esta Ley, cuando el proyecto de construcción se pretenda realizar en una zona de riesgo actual o potencial determinada en el Atlas de Riesgo de medidas de mitigación y de resiliencia urbana respectivo;

V. a VI. ...



**ARTÍCULO 294.- ...**

I. a IV. ...

V. Indicar la superficie construida con la respectiva distribución de áreas;

VI. a VIII. ...

**TÍTULO DECIMO  
DE LOS INSTRUMENTOS DE FOMENTO PARA EL DESARROLLO URBANO  
Y DEL INSTITUTO METROPOLITANO DE PLANEACIÓN URBANA**

**ARTÍCULO 297.- ...**

I. a VI. ...

VII. La protección del patrimonio y valores culturales, así como de la imagen urbana de los centros de población;

**ARTÍCULO 298.- ...**

I. Estímulos fiscales y financieros, con apoyos crediticios provenientes de los Gobiernos estatal o municipales; además de otros apoyos que se obtengan a través de la coordinación y concertación con instituciones financieras nacionales y extranjeras; y/o

II. Simplificación administrativa y desregulación de trámites estatales y municipales, procurando en los términos de los convenios de coordinación existentes la homologación de criterios para la reglamentación municipal en las zonas metropolitanas o áreas conurbadas;

.....

**ARTÍCULO 309.-** El reagrupamiento parcelario procederá cuando los planes de desarrollo urbano lo determinen, así como cuando lo acuerden y lo soliciten los propietarios de los predios comprendidos en un área determinada, para llevar a cabo acciones de crecimiento, mejoramiento, conservación o consolidación.

**CAPÍTULO SEGUNDO  
DEL INSTITUTO METROPOLITANO DE PLANEACIÓN URBANA  
DEL CENTRO DE COLABORACIÓN GEOESPACIAL Y LOS  
SISTEMAS DE INFORMACIÓN**

**ARTÍCULO 313 BIS.-** El Instituto Metropolitano de Planeación Urbana coordinará la constitución, organización, mantenimiento y difusión de un Centro de Colaboración Geoespacial Metropolitano, como un instrumento de apoyo a las actividades de planeación, gestión, realización de proyectos y administración en materia de desarrollo urbano para la Zona Metropolitana. Sus funciones básicas serán definidas en su reglamentación interior en los términos que se definan en los convenios de coordinación por parte de los municipios integrantes de dicha zona.

**CAPÍTULO TERCERO  
DE LAS FACILIDADES ADMINISTRATIVAS**

**CAPÍTULO CUARTO  
DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA**



## ARTÍCULO 321.- ...

I. a II. ...

III. Las normas de control de los usos y destinos del suelo, indicando los usos predominantes y compatibles para las zonas conservación, mejoramiento y crecimiento;

IV. Las normas de control de densidad de las edificaciones, definiendo por cada tipo de zona secundaria, conforme a lo previsto en el artículo 121 Bis de esta Ley, lo siguiente:

a) al f) ...

g) En su caso, los espacios mínimos requeridos para estacionamiento dentro del predio; y,

h) ...

V. a VIII. ...

## TRANSITORIOS:

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

SEGUNDO.- Dentro de los 30 días hábiles siguientes a la entrada en vigor del presente decreto, deberán reunirse los miembros de la Comisión de la Zona Conurbada de Monterrey, a fin de actualizar el convenio de coordinación y colaboración al que se refiere el presente decreto.

TERCERO.- Dentro de los 60 días hábiles siguientes a la entrada en vigor del presente decreto, deberán reunirse los miembros de la Comisión de la Zona Conurbada de Monterrey, a fin de que convoquen a los municipios periféricos que deberán de integrar la Comisión de Gobierno de la Zona Metropolitana de Monterrey, y quede formalmente constituida esta última comisión.

CUARTO.- Una vez constituida la Comisión de Gobierno de la Zona Metropolitana de Monterrey, ésta deberá coordinar los trabajos para la presentación y aprobación del Proyecto del Plan Regional de Zona Metropolitana de Desarrollo Urbano, a los Ayuntamientos respectivos, dentro del plazo de un año calendario.

QUINTO.- Dentro de un año calendario contado a partir de la publicación del Plan Regional de Zona Metropolitana de Desarrollo Urbano, los Municipios correspondientes deberán adecuar y publicar sus respectivos Planes o Programa de Desarrollo Urbano Municipal o de Centros de Población.

SEXTO.- Anualmente el Titular del Poder Ejecutivo del Estado determinará en su proyecto de presupuesto de egresos estatal los recursos financieros que sean necesarios, para la operación del Instituto Metropolitano de Planeación Urbana previsto en éste decreto.

SÉPTIMO.- Anualmente se deberá proveer en el presupuesto de egresos del Estado un fondo especial para financiar los proyectos de inversión de alcance metropolitano, según se acuerda en la Comisión de Gobierno de la Zona Metropolitana de Monterrey.

OCTAVO.- El Congreso del Estado tendrá un plazo de 180 -ciento ochenta días naturales para reformar las leyes fiscales correspondientes para dar cumplimiento a las disposiciones del presente decreto.

NOVENO.- El Congreso del Estado deberá adecuar la legislación correspondiente para que los recursos del Fondo Metropolitano del Presupuesto de Egresos de la Federación sean administrados a través de la Comisión de Gobierno de la Zona Metropolitana de Monterrey.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, quienes suscribimos esta iniciativa de reforma, solicitamos:

**PRIMERO.-** Se sirva dar trámite a la presente iniciativa de reforma, turnándola a la Comisión Legislativa que corresponda, para la debida y oportuna elaboración del dictamen correspondiente.

**SEGUNDO.-** Se tenga a bien aprobar por esa Soberanía la presente iniciativa de reforma, por ser lo justo, conveniente y adecuado conforme al marco legal y constitucional que rige y delimita el ámbito competencial de cada nivel de gobierno, en aras de mejorar el nivel y la calidad de vida de todos los neoleoneses.

Atentamente  
Monterrey, Nuevo León, a 01 de Septiembre de 2017.

*Clara*

CLARA LUZ FLORES CARRALES.

PRESIDENTE MUNICIPAL DE GENERAL ESCOBEDO Y SECRETARIA TÉCNICA  
DE LA ASOCIACIÓN METROPOLITANA DE ALCALDES DE NUEVO LEÓN.



*[Signature]*  
MAURICIO FERNÁNDEZ GARZA.  
PRESIDENTE MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA  
GARCÍA, NUEVO LEÓN.

*[Signature]*  
FRANCISCO R. CIENJEGOS MARTÍNEZ  
PRESIDENTE MUNICIPAL DE GUADALUPE,  
NUEVO LEÓN.

*[Signature]*  
VÍCTOR OSWALDO FUENTES SOLÍS  
PRESIDENTE MUNICIPAL DE SAN NICOLÁS DE LOS  
GARZA, NUEVO LEÓN.

*[Signature]*  
ADRIAN EMILIO DE LA GARZA SANTOS  
PRESIDENTE MUNICIPAL DE MONTERREY,  
NUEVO LEÓN.

*[Signature]*  
OSCAR ALBERTO CANTÚ GARCÍA  
PRESIDENTE MUNICIPAL DE APODACA,  
NUEVO LEÓN.

*[Signature]*  
CÉSAR ADRIAN VALDÉS MARTÍNEZ  
PRESIDENTE MUNICIPAL DE GARCÍA,  
NUEVO LEÓN.

*[Signature]*  
HÉCTOR ISRAEL CASTILLO OLIVARES  
PRESIDENTE MUNICIPAL DE SANTA CATARINA,  
NUEVO LEÓN.

*[Signature]*  
HERIBERTO TREVIÑO CANTÚ  
PRESIDENTE MUNICIPAL DE CIUDAD  
BENITO JUÁREZ, NUEVO LEÓN.

*[Signature]*  
JAVIER CABALLERO GAONA  
PRESIDENTE MUNICIPAL DE SANTIAGO,  
NUEVO LEÓN.

*[Signature]*  
JOSÉ SANTIAGO PRECIADO ROBLES  
PRESIDENTE MUNICIPAL DE CADEREYTA  
JIMÉNEZ, NUEVO LEÓN.